

# Regeringens proposition

## 2000/01:138

Överföring av fastighetstillbehör

Prop.  
2000/01:138

---

Regeringen överlämnar denna proposition till riksdagen.

Stockholm den 14 juni 2001

*Ingela Thalén*

*Britta Lejon*  
(Justitiedepartementet)

### Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås ändringar i jordabalken, fastighetsbildningslagen, ledningsrättslagen och anläggningslagen. Syftet med förslagen är att göra det möjligt att i rättsligt hänseende överföra byggnader eller andra anläggningar (fastighetstillbehör) från en fastighet till en annan. 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 anläggningar som hör till en fastighet skall kunna frigöras från fastigheten i rättsligt hänseende i samband med upplåtelse av ledningsrätt.

Beslut om överföring och frigörande skall under vissa förutsättningar kunna fattas även om ägaren till den tjänande fastigheten motsätter sig åtgärden. Denne skall ha rätt till ersättning om beslutet innebär en minskning av fastighetens värde eller annan skada.

Lantmäterimyndigheten föreslås få vissa möjligheter att genom fastighetsbestämning pröva om ett föremål utgör fastighetstillbehör eller inte.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 januari 2002.

|          |   |    |
|----------|---|----|
| 1        | Förslag till riksdagsbeslut.....  | 4  |
| 2        | Lagtext.....  | 5  |
| 2.1      | Förslag till lag om ändring i jordabalken.....  | 5  |
| 2.2      | Förslag till lag om ändring i fastighetsbildningslagen<br>(1970:988).....   | 6  |
| 2.3      | Förslag till lag om ändring i ledningsrättslagen<br>(1973:1144).....  | 11 |
| 2.4      | Förslag till lag om ändring i anläggningslagen<br>1973:1149).....   | 14 |
| 3        | Ärendet och dess beredning .....  | 17 |
| 4        | Behovet av lagändringar.....  | 18 |
| 5        | Principerna för en ny reglering.....  | 21 |
| 6        | Överföring av fastighetstillbehör.....  | 25 |
| 6.1      | Överföring enligt fastighetsbildningslagen.....   | 25 |
| 6.2      | Överföring enligt anläggningslagen.....   | 30 |
| 7        | Frigörande av fastighetstillbehör.....  | 34 |
| 8        | Frågor om registrering.....   | 38 |
| 9        | Frågor om ersättning vid överföring respektive frigörande av<br>fastighetstillbehör .....   | 39 |
| 10       | Fastighetsbestämning för fastställande av vad som är<br>fastighetstillbehör .....   | 41 |
| 11       | Bör förbehållslagen ändras eller upphävas?.....   | 43 |
| 12       | Kostnader.....  | 44 |
| 13       | Ikraftträdande .....  | 44 |
| 14       | Författningskommentar .....   | 46 |
| 14.1     | Förslaget till lag om ändring i jordabalken.....  | 46 |
| 14.2     | Förslaget till lag om ändring i fastighetsbildningslagen<br>(1970:988).....   | 46 |
| 14.3     | Förslaget till lag om ändring i ledningsrättslagen<br>(1973:1144).....  | 54 |
| 14.4     | Förslaget till lag om ändring i anläggningslagen<br>(1973:1149).....  | 58 |
| Bilaga 1 | Promemorians lagförslag.....  | 63 |
| Bilaga 2 | Förteckning över remissinstanser som har yttrat sig över<br>departementspromemorian (Ds 2000:10) Överföring av<br>fastighetstillbehör ..... | 71 |
| Bilaga 3 | Lagförslaget i utkastet till lagrådsremiss.....   | 72 |
| Bilaga 4 | Förteckning över deltagare vid Justitiedepartementets<br>remissmöte den 30 mars 2001 .....  | 84 |
| Bilaga 5 | Lagrådsremissens lagförslag .....   | 85 |

|          |  |     |                   |
|----------|--|-----|-------------------|
| Bilaga 6 | Lagrådets yttrande .....   | 97  | Prop. 2000/01:138 |
|          | Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 14 juni 2001..... | 100 |                   |

# 1 Förslag till riksdagsbeslut

Prop. 2000/01:138

Regeringen föreslår att riksdagen  
antar regeringens förslag till

1. lag om ändring i jordabalken,
2. lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988),
3. lag om ändring i ledningsrättslagen (1973:1144),
4. lag om ändring i anläggningslagen (1973:1149).

2.1 Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att 2 kap. 7 § jordabalken<sup>1</sup> skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

**2 kap.**  
**7 §<sup>2</sup>**

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.

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.

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

*1. föremålet skiljs* från fastigheten på *ett* 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 införts i fastighetsregistrets allmänna del.*

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

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2002.

<sup>1</sup> Balken omtryckt 1971:1209.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 1992:1460.

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

Prop. 2000/01:138

Härigenom föreskrivs i fråga om fastighetsbildningslagen (1970:988)<sup>1</sup> dels att 1 kap. 1 §, 4 kap. 25 §, 5 kap. 1 §, 10 kap. 5 §, 11 kap. 6 § och 14 kap. 1 § samt rubriken till 7 kap. skall ha följande lydelse, dels att det i lagen skall införas en ny paragraf, 7 kap. 14 §, av 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 upphäves.*

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

Fastighetsbildning är en *åtgärd som vidtas enligt denna lag och som innebär att*

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

Genom fastighetsbestämning enligt denna lag *avgörs* frågor om

1. hur fastighetsindelningen är beskaffad,
2. huruvida en ledningsrätt eller ett servitut gäller och vilket omfång rätten har, och
3. huruvida byggnader eller andra anläggningar hör till en fastighet enligt 2 kap. 1 § jordabalken.

#### **4 kap.**

##### 25 §<sup>2</sup>

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 rådplägningsmeddelanden 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

Sedan de *i första stycket* föreskrivna åtgärderna *har* utförts, skall myndigheten meddela beslut om fastighetsbildningen (fastighetsbildningsbeslut). Detta beslut skall

<sup>1</sup> Lagen omtryckt 1992:1212.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 1995:1394.

fastighetsindelningen ändras och 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.

ange hur fastighetsindelningen ändras, vilka servitutsåtgärder som vidtas och vilka byggnader eller andra anläggningar som överförs till en 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.

### 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 upphävas.

Genom fastighetsreglering får

1. mark överföras från en fastighet eller samfällighet till en annan sådan enhet,
2. andelar i samfälligheter överföras från en fastighet till en annan,
3. samfälligheter bildas,
4. servitut bildas, ändras eller upphävas, och
5. byggnader eller andra anläggningar 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, ledningsrätt och överföring av fastighetstillbehör

#### 14 §

Lantmäterimyndigheten får besluta att sådana byggnader eller andra anläggningar, som enligt 2 kap. 1 § jordabalken hör till en fastighet och är ägnade för stadigvarande bruk vid utövandet av ett servitut enligt denna lag eller motsvarande äldre bestämmelser, skall överföras till den härskande fastigheten. Genom beslutet övergår äganderätten till byggnaden eller anläggningen till ägaren av

*den härskande fastigheten.*

*En byggnad får dock överföras endast om*

*1. det inte uppkommer väsentlig olägenhet för någon sakägare och*

*2. byggnaden har ett obetydligt värde eller överföringen i betydande mån förbättrar möjligheterna att åstadkomma en ändamålsenlig markanvändning.*

*Om de sakägare vilkas rätt berörs av åtgärden medger det, får avsteg göras från andra stycket.*

## **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 byggnader eller andra anläggningar genom fastighetsreglering tillämpas också* vid avstyckning, när det gäller förhållandet mellan styckningsdelarna.

Vid avstyckning av ägovidd från fastighet som har del i samfällad 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 byggnader eller andra anläggningar genom fastighetsreglering tillämpas också* vid klyvning, när det gäller 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 samfällad för klyvningslotterna, även om det ej är tillåtet enligt 6 kap. 1 §.



**14 kap.****1 §<sup>3</sup>**

*Om det vid fastighetsbildning uppkommer frågor om fastighetsindelningens beskaffenhet eller om beståndet eller omfånget av ledningsrätt eller av servitut, skall frågan prövas vid fastighetsbestämning, om det behövs för fastighetsbildningen. I fråga om servitut för vattenverksamhet som har tillkommit med stöd av miljöbalken eller motsvarande äldre lagstiftning får en sådan bestämning endast avse servitut enligt 28 kap. 10 § miljöbalken eller motsvarande äldre bestämmelser.*

*På ansökan av sakägare får även i annat fall fastighetsbestämning ske för prövning av fråga om fastighetsindelningens beskaffenhet eller om beståndet eller omfånget av ledningsrätt eller av servitut, som tillkommit vid avvittring eller enligt lagstiftningen om fastighetsbildning eller enskilda vägar eller enligt anläggningslagen eller 28 kap. 10 § miljöbalken eller motsvarande äldre bestämmelser, såvida icke frågans avgörande uppenbarligen är utan betydelse för sökanden. Samma rätt att påkalla fastighetsbestämning tillkommer kommunen såvitt gäller område med detaljplan eller områdesbestämmelser eller område beträffande vilket fråga väckts om upprättande av sådan plan eller sådana bestämmelser.*

*Lantmäterimyndigheten får genom fastighetsbestämning pröva frågor om*

- 1. hur fastighetsindelningen är beskaffad,*
- 2. huruvida en ledningsrätt eller ett servitut gäller och vilket omfång rätten har, och*
- 3. huruvida byggnader eller andra anläggningar hör till en fastighet enligt 2 kap. 1 § jordabalken.*

*I fråga om servitut för vattenverksamhet som har tillkommit med stöd av miljöbalken eller motsvarande äldre lagstiftning får fastighetsbestämning enligt första stycket endast avse servitut enligt 28 kap. 10 § miljöbalken eller motsvarande äldre bestämmelser.*

*En fråga om fastighetsbestämning får tas upp till prövning, om*

- 1. det behövs vid en fastighetsbildningsförrättning,*
- 2. lantmäterimyndigheten har förordnat om det enligt 15 § ledningsrättslagen (1973:1144) eller 17 § anläggningslagen (1973:1149),*

<sup>3</sup> Senaste lydelse 1998:865.

3. en sakägare har ansökt om Prop. 2000/01:138  
det, eller

4. en kommun har ansökt om det  
och ansökan gäller ett område med  
detaljplan eller områdesbestäm-  
melser eller ett område för vilket  
fråga har väckts om att upprätta en  
sådan plan eller sådana bestäm-  
melser.

En ansökan enligt tredje stycket  
3 eller 4 får dock inte prövas om  
det är uppenbart att frågan saknar  
betydelse för sökanden. Om an-  
sökan gäller fastighetsbestämning  
av servitut får den inte heller  
prövas om servitutet har tillkommit  
på annat sätt än vid avvittring eller  
enligt lagstiftningen om fas-  
tighetsbildning eller enskilda vägar  
eller enligt anläggningslagen eller  
28 kap. 10 § miljöbalken eller  
motsvarande äldre bestämmelser.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2002.

Härigenom föreskrivs i fråga om ledningsrättslagen (1973:1144) dels att 13–15 och 22 §§ skall ha följande lydelse, dels att det i lagen skall införas två nya paragrafer, 12 a och 34 a §§, och närmast före 12 a § en ny rubrik av följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### ***Frigörande av fastighetstillbehör***

#### *12 a §*

*Lantmäterimyndigheten får besluta att sådana byggnader eller andra anläggningar, som enligt 2 kap. 1 § jordabalken hör till en fastighet och är ägnade för stadigvarande bruk vid utövandet av ledningsrätten, inte längre skall höra till fastigheten. För ett sådant beslut krävs att åtgärden leder till ett mer ändamålsenligt utnyttjande av ledningsrätten och att fördelarna av åtgärden överväger de kostnader och olägenheter som den medför.*

*Genom ett beslut enligt första stycket övergår äganderätten till anläggningen till innehavaren av ledningsrätten. Om det föreligger ett förordnande enligt 1 § andra stycket andra meningen, gäller vad som sägs i 2 kap. 1 § andra stycket jordabalken även anläggningen.*

#### *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.*

*I fråga om ersättning för upplåtelse och inlösen enligt 12 § eller åtgärd enligt 12 a § tillämpas 4 kap. expropriationslagen (1972:719). Vid tillämpningen av 4 kap. 3 § expropriationslagen skall tiden för värdestegringen räknas från dagen tio år före det att ansökan om ledningsförrättningen gjordes eller lantmäterimyndigheten enligt 7 kap. 11 § fastighetsbildningslagen (1970:988) förordnade om prövning enligt*

*ledningsrättslagen.*

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 belopp.

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

## 14 §

*Avsteg får göras från 6 §, såvitt den innebär skydd för enskilt intresse, och från 12 § första stycket eller 13 §, om de fastighetsägare och andra sakägare vilkas rätt beröres medger det.*

*Om de fastighetsägare och andra sakägare vilkas rätt berörs medger det, får avsteg göras från följande bestämmelser i denna lag:*

*6 §, såvitt den innebär skydd för enskilt intresse,*

*12 § första stycket,*

*12 a § första stycket andra meningen, och*

*13 §.*

Svarar fastighet för fordran, får avsteg från 13 § med stöd av ägarens samtycke ske endast om även fordringens innehavare medger det. Besväras fastigheten av gemensam inteckning, fordras dessutom de medgivanden från fastighetsägare och fordringshavare som i 22 kap. 11 § jordabalken föreskrives för relaxation. Medgivande av rättsägare behövs ej, om upplåtelsen är väsentligen utan betydelse för honom.

## 15 §

Ledningsrättsfråga upptages efter ansökan. Har vid fastighetsreglering förordnats att ledningsrättsfråga skall prövas enligt denna lag, får frågan dock upptagas utan ansökan.

Ledningsrättsfråga får prövas gemensamt med fastighetsbildningsåtgärd vid en förrättning. Sådan gemensam förrättning får åter delas upp på skilda förrättningar.

Är ledningen av större omfattning får, om det finnes lämpligt, prövningen av ledningsrättsfråga uppdelas på skilda förrättningar, envar avseende viss sträcka av ledningen.

*Om det behövs vid en förrättning enligt denna lag, får lantmäterimyndigheten förordna om prövning enligt 14 kap. 1 § fastighetsbildningslagen (1970:988).*

22 §<sup>1</sup>

Om *hinder icke möter* mot upplåtelsen, skall lantmäterimyndigheten 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.

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

I *ett* ledningsbeslut anges

1. ledningens ändamål och huvudsakliga beskaffenhet,

2. utrymme som *upplåts* för ledningen,

3. *en* fastighet eller del *av en fastighet* som inlöses,

4. *en byggnad eller annan anläggning som omfattas av ett beslut enligt 12 a §*,

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 *är* påkallade.

## 34 a §

*En fråga om att byggnader eller andra anläggningar enligt 12 a § inte längre skall höra till en fastighet får prövas vid en ny förrättning även om villkoren i 33 § första stycket inte är uppfyllda.*

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2002.

<sup>1</sup> Senaste lydelse 1995:1404.

Härigenom föreskrivs i fråga om anläggningslagen (1973:1149)<sup>1</sup>  
*dels* att 13, 16, 17 och 24 §§ skall ha följande lydelse,  
*dels* att det i lagen skall införas två nya paragrafer, 12 a och 35 a §§,  
och närmast före 12 a § en ny rubrik av följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

**Överföring av fastighetstillhör**

12 a §

*Lantmäterimyndigheten får besluta att sådana byggnader eller andra anläggningar, som enligt 2 kap. 1 § jordabalken hör till en fastighet och ingår i gemensamhetsanläggningen, skall överföras till och vara samfällda för de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen. För ett sådant beslut krävs att åtgärden leder till en mer ändamålsenlig markanvändning och att fördelarna av åtgärden överväger de kostnader och olägenheter som den medför.*

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.

16 §

Avsteg får göras från

1. 5 §, om ägarna av de fastigheter som skall *deltaga* i anläggningen medger det,

2. 8 § såvitt den innebär skydd för enskilt intresse, 12 § första stycket eller 13 §, om de fastighetsägare och andra sakägare vilkas rätt

Avsteg får göras från

1. 5 §, om ägarna av de fastigheter som skall *delta* i anläggningen medger det,

2. 8 § såvitt den innebär skydd för enskilt intresse, 12 § första stycket eller 13 §, om de fastighetsägare och andra sakägare vil-

<sup>1</sup> Lagen omtryckt 1992:1148.

*beröres* medger det,

kas rätt *berörs* medger det,

3. 12 a § *andra meningen*, om *anläggningens ägare medger det*,

3. 15 §, om det medges av fastighetsägare som *ålägges* större bidragsskyldighet än som *i annat fall skolat gälla* och avvikelsen från bestämmelsen *icke* sker i otillbörligt syfte.

4. 15 §, om det medges av fastighetsägare som *åläggs* större bidragsskyldighet än som *annars skulle ha gällt* och avvikelsen från bestämmelsen *inte* sker i otillbörligt syfte.

Svarar fastighet för fordran, får avsteg från 13 eller 15 § med stöd av ägarens samtycke ske endast om även fordringens innehavare medger det. Besväras fastigheten av gemensam inteckning, fordras dessutom de medgivanden från fastighetsägare och fordringshavare som i 22 kap. 11 § jordabalken föreskrives för relaxation. Medgivande av rättsägare behövs ej, om anläggningens inrättande är väsentligen utan betydelse för honom.

### 17 §

Anläggningsfråga upptages efter ansökan. Har vid fastighetsreglering förordnats att anläggningsfråga skall prövas enligt denna lag, får frågan dock upptagas utan ansökan.

Anläggningsfråga får prövas gemensamt med annan anläggningsfråga eller med fastighetsbildningsåtgärd vid en förrättning. Sådan gemensam förrättning får åter delas upp på skilda förrättningar.

*Om det behövs vid en förrättning enligt denna lag, får lantmäterimyndigheten förordna om prövning enligt 14 kap. 1 § fastighetsbildningslagen (1970:988).*

### 24 §<sup>2</sup>

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

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

I anläggningsbeslut anges

I *ett* anläggningsbeslut anges

1. *anläggningens* ändamål, läge, storlek och huvudsakliga beskaffenhet i övrigt,

1. *gemensamhetsanläggningens* ändamål, läge, storlek och huvudsakliga beskaffenhet i övrigt,

2. de fastigheter som skall *deltaga i anläggningen*,

2. de fastigheter som skall *delta i gemensamhetsanläggningen*,

3. utrymme som *upplåtes* för *anläggningen*,

3. utrymme som *upplåts* för *gemensamhetsanläggningen*,

4. fastighet eller del *därav* som inlöses,

4. *en* fastighet eller del *av en fastighet* som inlöses,

5. *en byggnad* eller *annan anläggning* som omfattas av *ett beslut enligt 12 a §*,

5. tiden för *anläggningens* be

6. tiden för *gemensamhetsan-*

<sup>2</sup> Senaste lydelse 1995:1405.

stånd, om sådan *anses böra* bestämmas,

6. den tid inom vilken *anläggningen* skall vara utförd,

7. 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.

*läggnings* bestånd, om *en* sådan *bör* bestämmas,

7. den tid inom vilken *gemensamhetsanläggningen* skall vara utförd,

8. behövliga föreskrifter i fråga om *gemensamhetsanläggningens* utförande.

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

### 35 a §

*En fråga om överföring av byggnader eller andra anläggningar enligt 12 a § får prövas vid en ny förrättning även om villkoren i 35 § första stycket inte är uppfyllda.*

*Om gemensamhetsanläggningen förvaltas av en samfällighetsförening, företräder föreningen delägarna vid den nya förrättningen.*

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2002.



En viktig princip i svensk fastighetsrätt är att en fastighet omfattar inte enbart den mark som hör till fastigheten utan också vissa föremål som på visst sätt är knutna till marken, *fastighetstillbehör*. Under de senaste åren har frågor om fastighetstillbehör aktualiserats i flera framställningar till Regeringskansliet. Väsentligen har frågorna gällt behovet av att överföra fastighetstillbehör från en fastighet till en annan eller behovet av att omvandla fastighetstillbehör till lös egendom. Utredningen om tredimensionellt fastighetsutnyttjande föreslog sålunda i betänkandet *Tredimensionell fastighetsindelning* (SOU 1996:87) vissa lagändringar som skulle ge möjlighet att överföra fastighetstillbehör från en fastighet till en annan. Lantmäteriverket redovisade i en framställan till regeringen 1997-02-28 problem vid upplåtelse av ledningsrätt enligt ledningsrättslagen (1973:1144). Verket förordade därvid en lagändring som ger möjlighet att förändra sådana fastighetstillbehör som utgör ledningar i ledningsrättslagens bemärkelse till lös egendom. Statens Järnvägar föreslog i en framställan till regeringen 1999-09-28 bl.a. att tillämpningsområdet för lagen (1992:1461) om verkan av vissa förbehåll vid överlåtelse av fastighet som hör till staten, m.m. skall utvidgas till att gälla också järnvägstekniska anläggningar. Vidare påkallade Vattenfall AB och Telia AB i en gemensam skrivelse till regeringen 1999-11-02 vissa ändringar i de fastighetsrättsliga regler som berör fastighetstillbehör.

Med anledning härav har inom Justitiedepartementet upprättats departementspromemorian *Överföring av fastighetstillbehör* (Ds 2000:10). Promemorians lagförslag finns i *bilaga 1*. Promemorian har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 2*. En sammanställning av remissyttrandena finns tillgänglig i Justitiedepartementet (dnr Ju 2000/777/L1).

Ett utkast till lagrådsremiss behandlades vid ett remissmöte den 30 mars 2001. Lagförslaget i utkastet till lagrådsremiss finns i *bilaga 3*. En förteckning över de som medverkade vid remissmötet finns i *bilaga 4*. I anslutning till remissmötet har det också lämnats skriftliga synpunkter på lagförslaget. Anteckningar från remissmötet och en sammanställning av de skriftliga synpunkter som har inkommit med anledning av detta finns tillgängliga i Justitiedepartementet.

### *Lagrådet*

Regeringen beslutade den 17 maj 2001 att inhämta Lagrådets yttrande över de lagförslag som finns i *bilaga 5*. Lagrådets yttrande finns i *bilaga 6*. Regeringen behandlar Lagrådets synpunkter samt de ändringar som med anledning av dessa har gjorts i förslagen i författningskommentarerna till 7 kap. 14 § fastighetsbildningslagen (1970:988) och 12 a, 13 och 22 §§ ledningsrättslagen. Regeringen har i allt väsentligt följt Lagrådets förslag. Därutöver har det gjorts vissa mindre, väsentligen redaktionella ändringar i lagtexten.

**Regeringens bedömning:** Det bör införas en möjlighet att rättsligt överföra byggnader eller andra anläggningar som hör till en fastighet till en annan fastighet utan att fysiskt flytta på anläggningen. Det bör också införas en möjlighet att omvandla ledningar eller liknande egendom som hör till en fastighet till lös egendom.

**Promemorians bedömning:** Överensstämmer med regeringens bedömning (se promemorian s. 18–29).

**Remissinstanserna:** Det stora flertalet remissinstanser har instämt i promemorians bedömning eller inte haft några invändningar mot den. Endast *Lantbrukarnas Riksförbund* har redovisat en annan uppfattning.

**Bakgrund:** I 1 kap. 1 § jordabalken anges att ”fast egendom är jord”. Den fasta egendomen är indelad i fastigheter. Till en fastighet hör även vissa föremål som har anknytning till fastigheten och som har kommit i fastighetsägarens hand. Vilka dessa föremål är regleras i 2 kap. jordabalken.

Av 2 kap. 1 § första stycket framgår sålunda att 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 (”omedelbara fastighetstillbehör”).

Enligt 2 kap. 1 § andra stycket första meningen hör till en 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 (dvs. den fastighet som har rätt att utnyttja servitutet). Annorlunda förhåller det sig om ett servitut upplåts i en befintlig byggnad eller annan anläggning som redan hör till den tjänande fastigheten. Byggnaden eller anläggningen förblir då tillbehör till den tjänande fastigheten (se prop. 1966:24 s. 88).

Som ovan har framgått nämner lagen uttryckligen ”ledningar” som ett exempel på sådana föremål som kan utgöra fastighetstillbehör. En viss oklarhet råder om ledningar och andra anläggningar som saknar ändamålssamband med den fastighet där de är belägna kan vara att anse som fastighetstillbehör (jfr prop. 1992/93:23 s. 7 f.). Normalt torde dock ledningar som har anbragts på en viss fastighet utgöra tillbehör till fastigheten, om ledningarna ägs av fastighetens ägare. Om en ledning har anbragts 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 nyttjanderättsavtal eller med stöd av ledningsrätt enligt ledningsrättslagen (1973:1144) utgör däremot lös egendom. En ledningsrätt kan dock genom ett särskilt beslut knytas till en viss i beslutet angiven fastighet. Därmed blir ledningen tillbehör till den fastigheten (se 2 kap. 1 § andra stycket andra meningen jordabalken).

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 ett sådant sätt att det inte längre kan anses höra till denna.

Bestämmelsen innebär att det rättsliga bandet mellan fastigheten och föremålet kan brytas enbart om föremålet tas bort från fastigheten. Ett avtal om överlåtelse av föremålet har alltså i sig inte någon sakrättslig verkan. I speciallagstiftningen finns några begränsade undantag från denna princip (se särskilt lagen [1992:1461] om verkan av vissa förbehåll vid överlåtelse av fastighet som tillhör staten, m.m., närmare behandlad i avsnitt 5).

**Skälen för regeringens bedömning:** Ett viktigt led i samhällsbyggnaden är att åstadkomma ett mer ändamålsenligt utnyttjande av mark, byggnader och andra anläggningar. Detta ställer ofta krav på ändringar i fastighetsindelningen. Dessa kan vara nödvändiga för att man skall kunna utnyttja nya anläggningar som kreditobjekt. De kan därmed också vara en förutsättning för att finansiering av en avsedd exploatering skall kunna åstadkommas. Ändringarna i fastighetsindelningen kan också vara nödvändiga för att åstadkomma lämpliga förvaltningsformer och -enheter.

Ofta är det därvid nödvändigt att överföra mark från en fastighet till en annan. Många gånger fordras emellertid inte någon marköverföring utan den ene fastighetsägarens behov av utrymme kan på ett mer ändamålsenligt sätt tillgodoses genom att ett visst utrymme på en annan fastighet upplåts för ett bestämt ändamål. Lagstiftningen tillhandahåller redan instrument för att få till stånd själva upplåtelsen av utrymme. Det är sålunda enligt fastighetsbildningslagen (1970:988) möjligt att få ett servitut upplåtet i annan fastighet. Anläggningslagen (1973:1149) ger möjlighet att upplåta en servitutsliknande rätt till mark eller utrymme på annan fastighet. Enligt ledningsrättslagen (1973:1144) får utrymme upplåtas för framdragande och begagnande av vissa slag av ledningar.

Dessa bestämmelser tryggar emellertid endast rätten att i visst hänseende begagna den andra fastigheten. De har däremot – till skillnad från vad som normalt är fallet vid marköverföring – ingen inverkan på äganderätten till de föremål som är belägna på det upplåtna utrymmet. Ofta är emellertid syftet med upplåtelsen av utrymme just att den till vilken rätten upplåts skall komma i besittning av, och få möjlighet att exklusivt disponera, den inom utrymmet belägna anläggningen. Det förhållandet att nyttjaren endast får en dispositionsrätt till anläggningen, medan äganderätten tillkommer någon annan, kan då leda till osäkerhet i en rad avseenden. Osäkerhet kan uppstå om vem som ansvarar för underhåll av anläggningen och vem som skall stå för försäkringar. Osäkerhet kan också uppstå om nyttjarens rätt att i sin tur upplåta nyttjanderätt till anläggningen. Äganderättsliga oklarheter kan uppkomma om nyttjaren ges rätt att bygga om och bygga ut anläggningen. I vilken utsträckning förändrar ombyggnaden, helt eller delvis, äganderätten till föremålet och i vilken utsträckning kan nyttjaren utnyttja värdet av sina investeringar för pantsättning? Oklarheter av detta slag talar ibland för att också äganderätten till anläggningen överförs till den fastighet till vilken dispositionsrätten till anläggningen är knuten. En sådan överflyttning av äganderätten – utan samband med marköverföring – är emellertid inte möjlig. För att en anläggning som utgör tillbehör till den fastighet där den är belägen med sakrättslig verkan skall kunna överföras till en annan fastighet fordras, såsom ovan har redovisats, att anläggningen tas bort från fastigheten, något som i praktiken ofta är omöjligt att åstadkomma.

Att den nuvarande ordningen kan leda till olägenheter framgår också av Statens Järnvägars framställan till regeringen. Staten äger såväl järnvägsfastigheter som anläggningar för järnvägsändamål. Statens Järnvägar förvaltar huvuddelen av dessa fastigheter, medan Banverket förvaltar i stort sett alla järnvägstekniska anläggningar som är belägna på dessa fastigheter. I den pågående omstruktureringen på detta område – vilken bl.a. innebär att större delen av Statens Järnvägar numera har omvandlats till aktiebolag (jfr prop. 1999/2000:78, bet. 1999/2000:TU11 och rskr. 1999/2000:238) – aktualiseras såväl fastighetsbildning som ändrat ägande till vissa fastigheter. Det kan vara önskvärt att staten förbehålls vissa järnvägstekniska anläggningar som är belägna på fastigheter som staten i övrigt överlåter. En järnvägsanläggning som utgör tillbehör till den fastighet där den är belägen kan emellertid inte, med sakrättslig verkan, förbehållas staten i samband med att fastigheten överläts. Servitut för att nyttja anläggningen kan bildas, men anläggningen kan inte, med verkan mot tredje man, överföras till den härskande fastigheten.

Andra exempel kan hämtas från den kommunala sektorn. En mycket stor del av de kommunala fjärrvärmenäten ligger i gator, parkmark eller annan mark som ägs av kommunen. Pågående strukturomvandling av den kommunala sektorn har inneburit att den kommunala verksamheten i allt mindre utsträckning bedrivs som en del av den kommunala förvaltningen. Vid övergången till andra organisationsformer uppkommer problem vad gäller äganderätten till de fjärrvärmeledningar m.m. som finns i kommunal mark. I den utsträckning ledningen har blivit tillbehör till den kommunalt ägda fastigheten kan en överlåtelse av ledningen till annan, t.ex. ett särskilt fjärrvärmebolag, inte ges sakrättsligt skydd. Den enda möjlighet som lagen tillhandahåller – att ledningen fysiskt avskiljs från fastigheten – är otänkbar av både praktiska och ekonomiska skäl. Problem av detta slag kan i framtiden aktualiseras också i fråga om vatten- och avloppsanläggningar samt i fråga om ledningar för bredbandskommunikation m.m.

Ytterligare exempel kan hämtas från energisektorn. 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. Elmarknadens avreglering har medfört att det, såväl inom kraftindustrin som i kommunerna, har bildats särskilda bolag för att ta hand om ledningsnäten. Överlåtelser av ledningsnät och tillhörande anläggningar till sådana bolag har redan kommit till stånd i stor utsträckning och ytterligare överlåtelser kan förväntas. 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. Detta kan förhindra angelägna strukturomvandlingar. Om sådana strukturomvandlingar likväl genomförs, kan det medföra att delar av ledningsnätet kommer ur nätoperatörens ägo. Det kan då också uppkomma problem av mera distributionsteknisk karaktär, eftersom den i formell mening rätte ägaren skulle kunna vidta åtgärder för att stänga av driften av ledningen.

De nu nämnda problemen synes ibland negligeras, eller åtminstone tonas ned, eftersom det inte finns några rimliga möjligheter att komma till rätta med dem. Att problemen hittills inte har lett till några kända ekonomiska förluster torde bero på att parterna på marknaden än så länge har respekterat de avtal som har träffats. Fortsatta strukturomvandlingar torde emellertid öka risken för verkliga komplikationer. I så fall kan exekutiva förfaranden, där tillbehörsreglerna måste tillämpas strikt, få allvarliga ekonomiska konsekvenser för de företag och kreditinrättningar som berörs. Riskerna ökar också till följd av den internationalisering av energimarknaden och kreditväsendet som nu sker.

De här beskrivna problemen är inte av den karaktären att de kan kvantifieras. I promemorian har problemen bedömts vara avsevärda. Åtskilliga remissinstanser har också med eftertryck instämt i denna bedömning och har lämnat flera exempel på de problem som gällande regler i dag för med sig. Enligt regeringens mening står det klart att problemen är omfattande och att åtgärder måste vidtas.

Problemen synes kunna undanröjas enbart genom att det blir möjligt att bryta det rättsliga sambandet mellan en fastighet och dess tillbehör med verkan mot tredje man utan att tillbehöret fysiskt skiljs från fastigheten. Enligt regeringens mening bör det därför införas regler som gör det möjligt att överföra vissa slag av fastighetstillbehör från en fastighet till en annan och regler som ger ett visst utrymme för att omvandla fastighetstillbehör till lös egendom.

## 5 Principerna för en ny reglering

**Regeringens bedömning:** Behovet av att överföra fastighetstillbehör mellan fastigheter och att omvandla fastighetstillbehör till lös egendom bör tillgodoses genom ett lantmäteriförfarande.

**Promemorians bedömning:** Överensstämmer med regeringens bedömning (se promemorian s. 34–42).

**Remissinstanserna:** Flertalet remissinstanser har instämt i bedömningen. *Institutet för fastighetsrättslig forskning* har uttalat att de diskuterade problemen helst borde lösas efter en allmän översyn av reglerna om fastighetstillbehör i 2 kap. jordabalken. Bl.a. *Svenska Kommunförbundet* har ansett att ett lantmäteriförfarande inte är tillräckligt för att lösa de problem som kommunerna möter och har i stället förordat en utvidgning av lagen (1992:1461) om verkan av vissa förbehåll vid överlåtelse av fastighet som tillhör staten, m.m. (förbehållslagen). Också *Svenska Kraftverksföreningen* och *Sveriges Elleverantörer* har förespråkat en utvidgning av förbehållslagen. De har även förordat en ordning enligt vilken ledningar som tryggas av redan upplåtna ledningsrätter eller servitut inte skall anses höra till den fastighet där de är belägna.

**Skälen för regeringens bedömning:** Reglerna om tillbehör till fastighet har stor betydelse i det praktiska rättslivet. För den som avser att köpa en fastighet eller låna ut pengar mot säkerhet i fastigheten är det viktigt att det går att fastställa vad som hör till fastigheten. Det är också viktigt att, om sambandet mellan fastigheten och dess tillbehör bryts,

detta kommer till tydligt uttryck och att de som berörs härav ges tillfälle att tillvarata sina intressen. Vidare talar intresset av en överblickbar och ändamålsenlig fastighetsindelning för att i vart fall större avvikelser från de nuvarande principerna om vad som är tillbehör till fastighet underkastas en viss myndighetskontroll. Eftersom det många gånger rör sig om stora värden, måste det ställas höga krav på rättssäkerhet.

*En utvidgning av förbehållslagens tillämpningsområde?*

Några remissinstanser har förordat en utvidgning av förbehållslagens tillämpningsområde. Enligt den 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. När staten överlåter föremål som hör till fastigheten utan att samtidigt överlåta den fastighet som föremålet hör till, skall 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.

Lagen kom till för att lösa vissa akuta problem i samband med 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 andra slag av fastighetstillbehör, t.ex. fyror och försvarsanläggningar, som man inte heller ansåg 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.

En möjlighet kan synas vara att låta förbehållslagens regler omfatta även vissa andra slag av föremål än de som lagen i dag omfattar. Detta diskuterades redan i samband med lagens tillkomst. Statens Järnvägar hade förordat att lagen skulle omfatta också järnvägsanläggningar. Föredragande statsrådet konstaterade med anledning därav att järnvägsanläggningar innefattade anläggningar av mycket skiftande slag, såsom järnvägsspår, ledningar, stationsbyggnader och maskinhallar m.m. Frågan om sådana anläggningar borde, enligt hennes mening, behandlas i ett annat sammanhang (se prop. 1992/93:23 s. 16).

Enligt regeringens uppfattning är det inte heller nu lämpligt att göra förbehållslagen tillämplig på andra föremål än de som redan omfattas av lagen. Den lösning som förbehållslagen ger har karaktär av undantagsregel och förutsätter att det inte råder någon tvekan om huruvida ett föremål hör till den uppräknade kretsen av föremål eller ej. För att tillgodose de mycket olikartade behov som har redovisats i detta lagstiftningsärende skulle uppräknningen av olika slag av anläggningar behöva göras mycket detaljerad. Gränsdragningssvårigheterna skulle öka. En utvidgning av förbehållslagens tillämpningsområde skulle på sikt leda till ökad oklarhet om vilka föremål som utgör fastighetstillbehör.

Vissa av dagens problem skulle lösas om lagen i vart fall utvidgades till att omfatta även överlåtelser från andra än staten. Också detta diskuterades i samband med lagens tillkomst. Övervägande skäl ansågs

dock tala för att reglerna begränsades till överlåtelse 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 panthavarnas säkerhet äventyrades. Det fick, enligt statsrådet, övervägas i annat sammanhang huruvida det borde vidtas lagstiftningsåtgärder som tillgodoser även enskilda rättssubjekts intresse av att upphäva det rättsliga sambandet mellan fastighet och tillbehör. Tredjemansintresset medförde dock att en sådan lagstiftning måste få en annan karaktär än den aktuella (se prop. 1992/93:23 s. 14).

Regeringen anser att det ställningstagande som gjordes i 1992 års lagstiftningsärende fortfarande har fog för sig. Förbehållslagens regler har karaktär av undantagsregler. Ju oftare lagen kan tillämpas, desto flera föremål med skenbar karaktär av fastighetstillbehör kommer att vara lös egendom utan att tredje man har möjlighet att genom fastighetsregistret o.d. skaffa information om det riktiga förhållandet. Detta talar för att lagens tillämpningsområde inte bör utvidgas utan mycket starka skäl. I synnerhet en tillämpning av förbehållslagen på överlåtelse från enskilda skulle innebära stora risker för eventuella panthavare. De omedelbara riskerna för panthavarna skulle visserligen bli mindre om man, såsom *Svenska Kraftverksföreningen* och *Sveriges Elleverantörer* har varit inne på, lät de nya bestämmelserna omfatta enbart fastigheter som inte var belånade vid tiden för lagens ikraftträdande. En sådan ordning skulle emellertid uppenbarligen leda till stora tillämpningsproblem. De omedelbara riskerna för panthavarna skulle också bli mindre, om lagens utvidgning begränsades till överlåtelse från kommuner, eftersom kommunala fastigheter som regel inte är belånade. Inte heller en sådan begränsning skulle emellertid undanröja alla de olägenheter som en utvidgning av lagens tillämpningsområde kan medföra. Vidare skulle en utvidgning av lagens tillämpningsområde till kommunalt ägda fastigheter lösa enbart en mindre del av dagens problem. En annan lösning bör alltså väljas.

#### *Andra alternativ*

Utredningen om tredimensionellt fastighetsutnyttjande övervägde en bestämmelse om att en servitutsrättighet, som ger exklusiv rätt att utnyttja en viss anläggning på en annan fastighet och som har bildats genom fastighetsreglering, alltid skall innebära en övergång av äganderätten till anläggningen. Utredningen förkastade emellertid själv denna lösning, bl.a. därför att den ansåg det önskvärt att ägandet av fastighetstillbehören kan fördelas på olika sätt i olika situationer. Den diskuterade också en ordning enligt vilken en överlåtelse från den tjänande fastighetens ägare till servitutshavaren kan ges sakrättslig verkan genom inskrivning i fastighetsboken (numera fastighetsregistrets inskrivningsdel). Utredningens slutsats var att också detta alternativ är mindre lämpligt, bl.a. av hänsyn till panthavarna (se SOU 1996:87 s. 190).

Regeringen delar utredningens bedömning att inte någon av dessa båda modeller bör väljas. Det ena alternativet är, såsom utredningen var inne

på, inte tillräckligt flexibelt. Det andra alternativet innebär risker för panthavarna. Dessa risker kan visserligen avhjälpas genom att inskrivningsförfarandet förenas med särskilda regler till skydd för befintliga panthavare. Det skulle emellertid göra inskrivningsförfarandet ganska komplicerat. Härtill kommer att detta slag av åtgärder som regel torde aktualiseras i samband med inrättandet av fastighetsbildningsservitut, gemensamhetsanläggningar eller ledningsrätter, dvs. åtgärder som alltid vidtas av lantmäterimyndigheten. En ordning där överförandet av äganderätten till föremålet sker genom ett förfarande vid en annan myndighet framstår därför som mindre lämpligt.

Bl.a. *Svenska Kraftverksföreningen* har, såvitt gäller ledningar, förordat en lösning liknande den första av de nyss diskuterade. Föreningen har påpekat att huvuddelen av det svenska kraftnätet redan är utbyggt och ledningsrätt och servitut redan upplåtna. Ledningarna har redan från början haft ett naturligt samband med det övriga ledningsnätet och inte med de tjänande fastigheterna. Det finns därför, enligt föreningen, starka skäl för att redan upplåtna ledningsrätter eller servitut med retroaktiv verkan skall bryta ledningarnas tillhörsegenskap. Regeringen har förståelse för föreningens önskemål men anser att en ordning av detta slag skulle innebära alltför stora risker för rättsförluster liksom till oklarheter om rådande rättsförhållanden.

#### *Den förordade lösningen*

Enligt regeringens mening talar i stället övervägande skäl för en lösning där sambandet mellan fastighet och fastighetstillbehör bryts genom ett lantmäteriförfarande, i vilket myndigheten särskilt prövar om en byggnad eller någon annan anläggning som hör till en fastighet bör överföras till en annan fastighet respektive omvandlas till lös egendom. Ett skäl till det är att förfarandet jämte den efterföljande registreringen av förrättningsbeslutet ger offentlighet åt överföringen. Ett annat skäl är att – såsom flera remissinstanser har framhållit – förfarandet vid lantmäteriförrättningar ger goda förutsättningar för en rättssäker och effektiv prövning. Ytterligare ett skäl är att frågor om överföring eller frigörande av fastighetstillbehör vanligen torde uppkomma i samband med fastighetsbildning, inrättande av gemensamhetsanläggning eller upplåtelse av ledningsrätt. Det innebär då praktiska fördelar att frågan om överföring av fastighetstillbehör kan prövas i anslutning till den aktuella förrättningsåtgärden. I allt väsentligt kan befintliga regler om hur lantmäterimyndighetens prövning skall gå till, om ersättning och om registrering av beslutet tillämpas.

Det kan i och för sig hävdas – såsom *Institutet för fastighetsrättslig forskning* har gjort – att de senaste decenniernas utveckling av nya finansieringslösningar och näringsgrenar nödvändiggör en allmän översyn över 2 kap. jordabalken. Det kan då ifrågasättas om lagstiftningen bör inriktas på delreformer av det nu aktuella slaget. Det aktuella lagstiftningsbehovet är emellertid betydande. Att avvakta en bredare översyn av 2 kap. jordabalken är därför inte möjligt. Det förslag som här lämnas torde för övrigt inte heller medföra att en eventuell framtida mera omfattande reform försvåras.



### 6.1 Överföring enligt fastighetsbildningslagen

**Regeringens förslag:** Om ett fastighetsbildningsservitut ger rätt att nyttja en byggnad eller annan anläggning som enligt 2 kap. 1 § jordabalken hör till en fastighet, skall lantmäterimyndigheten kunna besluta att anläggningen skall höra till den fastighet som innehar servitutsrätten (den härskande fastigheten).

Om ägaren av den fastighet som belastas av servitutet (den tjänande fastigheten) inte har samtyckt till åtgärden, skall följande gälla.

1. Åtgärden får vidtas endast om den leder till en mer ändamålsenlig markanvändning och fördelarna av den överväger de kostnader och olägenheter som den medför.

2. Om anläggningen utgör en byggnad, får åtgärden vidtas endast om det inte uppkommer väsentlig olägenhet för någon sakägare. Därutöver skall krävas att byggnaden har ett endast obetydligt värde eller att åtgärden i betydande mån förbättrar möjligheterna att åstadkomma en ändamålsenlig markanvändning.

**Promemorians förslag:** Överensstämmer delvis med regeringens förslag (se promemorian s. 34–37). Promemorians förslag omfattar emellertid endast anläggningar som avses i 2 kap. 1 § första stycket jordabalken. I promemorian saknas också motsvarighet till förslaget att åtgärden under vissa förutsättningar skall kunna vidtas, trots att ägaren av den tjänande fastigheten inte har lämnat sitt samtycke.

**Remissinstanserna:** Samtliga remissinstanser, utom *Lantbrukarnas Riksförbund*, har ställt sig positiva till förslaget. Flera remissinstanser har dock framfört förslag till detaljförändringar eller utvidgningar av förslaget. *Stora Enso Skog AB* har sålunda förordat att även anläggningar som utgör tillbehör enligt 2 kap. 1 § andra stycket jordabalken skall kunna överföras till en annan fastighet. *Statens Järnvägar* och *Gävle kommun* har förordat att också byggnadstillbehör skall kunna överföras till en annan fastighet.

Flera remissinstanser, däribland *Göta hovrätt*, *Stockholms tingsrätt* och *Lantmäteriverket*, har kritiserat eller ifrågasatt promemorians förslag att överföring skall kunna ske enbart om ägaren av den tjänande fastigheten medger det. *Lantbrukarnas Riksförbund* har däremot anslutit sig till promemorians bedömning att åtgärden alltid skall vara beroende av samtycke från den tjänande fastighetens ägare.

**Förslaget i utkastet till lagrådsremiss:** Överensstämmer i allt väsentligt med regeringens förslag (se s. 23–28 i utkastet till lagrådsremiss).

**Remissinstanserna:** Flertalet remissinstanser har tillstyrkt eller inte haft något att invända mot förslaget i utkastet till lagrådsremiss. *Lantbrukarnas Riksförbund* har dock kritiserat förslaget att ett beslut om överföring av fastighetstillbehör under vissa förutsättningar skall kunna meddelas även om ägaren till den tjänande fastigheten inte har samtyckt till åtgärden.

*Vilket slag av förrättningsförfarande skall väljas?*

Såsom har uttalats i avsnitt 5 bör det införas regler som gör det möjligt att genom ett förrättningsförfarande överföra fastighetstillbehör från en fastighet till en annan. Lämpligen bör de nya reglerna anknyta till befintliga fastighetsbildningsregler, i första hand reglerna om fastighetsreglering.

Fastighetsreglering är ett fastighetsbildningsinstitut genom vilket redan bestående fastigheter ombildas. Det kan bl.a. användas för att bilda, ändra eller upphäva ett servitut (se 5 kap. 1 § fastighetsbildningslagen). Ofta torde behovet av att överföra ett fastighetstillbehör till en annan fastighet 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 den aktuella förrättningen. Härtill kommer att de regler som gäller för fastighetsreglering framstår som lämpliga också vid en överföring av fastighetstillbehör. Det gäller t.ex. reglerna om ersättning vid fastighetsreglering. Dessa kan tillämpas för det fall parterna inte träffar någon överenskommelse om ersättningens storlek utan begär att ersättningsfrågan skall avgöras av lantmäterimyndigheten (jfr 5 kap. 10–12 §§ fastighetsbildningslagen). De regler som gäller vid fastighetsreglering tillhandahåller också ett tillfredsställande skydd för panthavarna. Dessa får möjlighet att motsätta sig överenskommelser om ersättning som avviker från fastighetsbildningslagens regler (se 5 kap. 18 § fastighetsbildningslagen).

*Vilken anknytning skall fastighetstillbehöret ha till den fastighet dit det överförs?*

Intresset av ordning och reda i fastighetsindelningen talar för att möjligheten till överföring av fastighetstillbehör mellan fastigheter begränsas till de fall där det finns ett dokumenterat och långsiktigt ändamåls samband mellan fastighetstillbehöret och den fastighet till vilken det överförs. Ett sådant ändamålssamband föreligger då den andra fastighetens ägare har eller kommer att få en på lantmäteribeslut grundad rätt att nyttja det aktuella föremålet. Regeringen föreslår därför att det skall vara möjligt att överföra ett fastighetstillbehör från en fastighet till en annan, om den andra fastighetens ägare har en genom fastighetsbildningsservitut fastslagen rätt att nyttja föremålet. Några remissinstanser har ansett att ett fastighetstillbehör borde kunna överföras också om anläggningen disponeras med stöd av servitut som har tillkommit enligt speciallagstiftning, t.ex. vissa vattenrättsliga servitut. Behovet härav, liksom de konsekvenser en sådan ordning skulle kunna få, har dock inte kunnat bedömas inom ramen för det nu aktuella lagstiftningsärendet.

Enligt regeringens uppfattning bör det i vart fall inte införas någon möjlighet att överföra fastighetstillbehör när rätten att nyttja föremålet tryggas enbart av ett nyttjanderättsavtal eller ett avtalsservitut (dvs. ett servitut som inte har bildats enligt lagstiftningen om fastighetsbildning). Redan det förhållandet att en nyttjanderätt alltid är tidsbegränsad och knuten till en person talar för att fastighetstillbehör som disponeras enbart med nyttjanderätt inte bör kunna överföras till en annan fastighet.

Övervägande skäl talar för att detsamma bör gälla om tillbehöret disponeras med stöd av ett avtalsservitut. Ett avtalsservitut kan visserligen gälla utan tidsbegränsning. Servitutsrätten är inte heller knuten till en viss person. Likväl kan servitutet av olika skäl upphöra att gälla. För avtalsservitutet gäller dessutom – liksom för nyttjanderätten – att det har tillkommit utan någon myndighetsprövning. I det enskilda fallet kan därför anknytningen till den andra fastigheten vara bristfällig.

#### *Tillbehör enligt 2 kap. 1 § jordabalken*

Behovet av överföring av fastighetstillbehör gör sig framför allt gällande i fråga om sådana anläggningar som avses i 2 kap. 1 § första stycket jordabalken ("byggnad, ledning, stängsel och annan anläggning som anbragts i eller ovan jord för stadigvarande bruk"). Möjligheten till överföring av fastighetstillbehör bör alltså omfatta sådana anläggningar. I 2 kap. 1 § första stycket nämns också några andra slag av fastighetstillbehör, nämligen på rot stående träd och andra växter samt naturlig gödsel. Dessa bör – såsom *Lantbrukarnas Riksförbund* har påpekat – uppenbarligen inte omfattas av de nya reglerna om överföring.

En annan fråga är om möjligheten till överföring bör omfatta också anläggningar som sägs i 2 kap. 1 § andra stycket jordabalken. Dessa är av samma slag som anläggningar enligt 2 kap. 1 § första stycket. De är emellertid inte belägna på den fastighet som de hör till utan har blivit tillbehör därför att de har anbragts med stöd av ett servitut eller en ledningsrätt. Promemorians lagförslag ger inte möjlighet att överföra fastighetstillbehör av detta slag.

*Stora Enso Skog AB* har gjort gällande att det kan finnas behov av att överföra även dessa anläggningar till en annan fastighet. Regeringen delar den bedömningen. Det är t.ex. tänkbart att en anläggning, belägen på fastigheten A men på grund av servitut tillbehör till fastigheten B, längre fram lämpligen bör nyttjas till förmån för fastigheten C. Detta kan påkalla en överföring av anläggningen så att den blir tillbehör till C. Normalt torde detta kunna åstadkommas genom en kombination av olika åtgärder; upphävande av servitutet till B (varvid anläggningen blir lös egendom), överlåtelse av anläggningen och inrättande av ett nytt servitut till förmån för C (varvid anläggningen blir tillbehör till C). Praktiska skäl talar dock för att överföringen skall kunna genomföras genom ett enda beslut av lantmäterimyndigheten. Lagförslaget bör därför utformas så att även sådana anläggningar som avses i 2 kap. 1 § andra stycket blir möjliga att överföra.

#### *Tillbehör enligt 2 kap. 2 § jordabalken*

En annan fråga är om möjligheten att överföra fastighetstillbehör bör omfatta också s.k. byggnadstillbehör (jfr 2 kap. 2 § jordabalken). Det är här fråga om föremål som hör till en fastighet därför att de har samband med en byggnad som hör till fastigheten. För att ett föremål skall utgöra byggnadstillbehör fordras att det är ägnat till stadigvarande bruk för byggnaden.

*Statens Järnvägar* och *Gävle kommun* har gjort gällande att det i vissa situationer kan finnas behov av att överföra också detta slag av tillbehör till en annan fastighet (utan att byggnaden som sådan överförs). Enligt *Statens Järnvägar* bör byggnadstillbehör kunna överföras då det har en funktion endast för den andra fastigheten. Som exempel har nämnts en rulltrappa eller en hiss som svarar för en planskild förbindelse över ett spårområde. Gävle kommun har som exempel tagit ett fall där en byggnad är uppdelad i flera fastigheter och där det i en del av byggnaden finns tekniska anläggningar och stamledningar som är av betydelse för byggnaden i dess helhet. Enligt kommunen bör anläggningarna då kunna överföras till de fastigheter som har del i dem.

Övervägande skäl talar enligt regeringens mening mot att nu öppna möjlighet för överföring av byggnadstillbehör. Det är i dag endast byggnader och andra anläggningar av det slag som avses i 2 kap. 1 § jordabalken som genom servitutsanknytning till en annan fastighet kan bli tillbehör till denna. Det går alltså inte att göra en beståndsdel av en anläggning till tillbehör till en annan fastighet. Intresset av ordning och reda i fastighetsindelningen talar för att den principen upprätthålls. Behovet av en bestämmelse som ger möjlighet att överföra byggnadstillbehör separat torde för övrigt vara litet, eftersom det typiska för byggnadstillbehör är att de är ägnade till stadigvarande bruk för byggnaden.

Inom Regeringskansliet pågår överväganden angående s.k. tredimensionellt fastighetsutnyttjande. I det arbetet kommer att övervägas om det finns anledning att tillåta överföring av byggnadstillbehör inom ramen för ett sådant fastighetsutnyttjande. Innan det arbetet har slutförts, är regeringen inte beredd att föreslå regler om överföring av byggnadstillbehör.

### *Förfaranderegler*

Såsom ovan har framgått föreslår regeringen att det skall vara möjligt att överföra fastighetstillbehör mellan olika fastigheter om rätten att nyttja fastighetstillbehöret tryggas genom ett fastighetsbildningsservitut. Överföringen bör därför kunna äga rum vid den förrättning där ett sådant servitut bildas. Om servitutet redan har bildats, bör överföringen kunna ske även vid en senare, särskild förrättning. I promemorian föreslogs en särskild lagregel om detta. Enligt regeringens mening behövs det dock inte någon sådan bestämmelse. Det följer redan av allmänna regler om fastighetsreglering att frågan kan tas upp vid skilda slag av förrättningar.

### *De materiella villkoren för överföring*

I 3 kap. fastighetsbildningslagen finns allmänna bestämmelser om fastighetsbildning. Dessa kompletteras av allmänna bestämmelser om fastighetsreglering i 5 kap. Åtskilliga av bestämmelserna innehåller materiella villkor för när fastighetsbildning respektive fastighetsreglering får ske. I promemorian konstaterades att bestämmelserna i de nu nämnda kapitlen bör tillämpas också vid överföring av fastighetstillbehör. Regeringen delar den uppfattningen.

Promemorian innehöll därutöver ett generellt krav på att ägaren av den tjänande fastigheten skall lämna sitt medgivande till åtgärden. Behovet av att kunna överföra fastighetstillbehör tvångsvis ansågs vara litet. Det bedömdes att sådana angelägna allmänna intressen som enligt 2 kap. 18 § regeringsformen fordras för expropriation sällan torde föreligga.

Flertalet remissinstanser som har yttrat sig i denna del har kritiserat kravet på medgivande. Så har t.ex. *Göta hovrätt* framhållit att en lagstiftning som bygger på frivillighet kan få begränsad genomslagskraft och att det ofta kan finnas ett beaktansvärt allmänt intresse av att åtgärden genomförs. *Stockholms tingsrätt* har uttryckt en liknande uppfattning. *Lantmäteriverket* har menat att de nya reglerna bör ansluta till vad som allmänt gäller i fråga om förrättning, nämligen att lantmäterimyndigheten kan meddela beslut även om någon överenskommelse inte träffas. Några remissinstanser har hävdade att ett krav på medgivande skulle kunna utnyttjas av vissa fastighetsägare på ett oskäligt sätt.

Vad gäller fastighetsbildning i allmänhet talar intresset av en ändamålsenlig användning av den fasta egendomen för att den i viss utsträckning kan genomföras med tvång. Gällande rätt ger därför redan ett visst utrymme för beslut om marköverföring eller inrättande av servitut genom fastighetsreglering utan stöd av berörda fastighetsägares medgivande. Enligt regeringens mening framstår överföring av fastighetstillbehör som ett komplement till sedvanlig fastighetsbildning, t.ex. inrättande av servitut. Överföringen kan också på samma sätt som andra fastighetsbildningsåtgärder bidra till en ändamålsenlig användning av den fasta egendomen. Regeringen kan därför inte finna annat än att behovet av att kunna fatta beslut utan stöd av berörda fastighetsägares medgivande är i huvudsak detsamma som vid annan fastighetsbildning.

Ett beslut om överföring av fastighetstillbehör kommer i bland att medföra att äganderätten till anläggningen övergår från ägaren av den tjänande fastigheten till ägaren av den härskande fastigheten. Tvångsvis överföring av fastighetstillbehör utgör därför ett sådant förfogande som avses i 2 kap. 18 § första stycket regeringsformen. En förutsättning för att lagregler om tvångsvis överföring skall kunna införas är därför att reglerna kan anses tillgodose angelägna allmänna intressen.

Regeringen kan i den delen konstatera att ett grundläggande syfte med fastighetsbildningslagen är att efter en avvägning mellan olika enskilda och allmänna intressen åstadkomma en så ändamålsenlig användning av den fasta egendomen som möjligt (jfr NJA 1996 s. 110). I förarbetena till de ändringar som gjordes i 2 kap. 18 § regeringsformen år 1993 uttalades i enlighet därmed att även tvångsvis överföring av fast egendom vid fastighetsbildning till förmån för enskilt intresse kan tjäna angelägna allmänna intressen (se prop. 1993/94:117 s. 49). Som ovan har nämnts framstår överföring av fastighetstillbehör som ett komplement till sedvanlig fastighetsbildning. Regler som medger tvångsvis överföring av fastighetstillbehör får därför anses förenliga med 2 kap. 18 § regeringsformen under förutsättning att de är inriktade på att åstadkomma en mera ändamålsenlig användning av den fasta egendomen.

För att fastighetsreglering skall få ske fordras enligt 5 kap. 4 § fastighetsbildningslagen att regleringen leder till en lämpligare fastighetsindelning eller en i övrigt mer ändamålsenlig markanvändning och att fördelarna överväger de kostnader och olägenheter som

regleringen medför. Avsteg från dessa villkor får, enligt 5 kap. 18 §, göras endast om ägarna av de fastigheter som berörs av regleringen medger det. Detta bör enligt regeringens mening gälla även beträffande överföring av fastighetstillbehör. Överföring av fastighetstillbehör bör alltså inte utan berörda fastighetsägares medgivande kunna ske annat än om åtgärden leder till en mer ändamålsenlig markanvändning och sammantaget, efter en avvägning mellan fördelar och nackdelar, ger ett positivt mervärde. De nu angivna bestämmelserna i 5 kap. fastighetsbildningslagen – vilka får anses ge uttryck för det i 2 kap. 18 § regeringsformen angivna allmänintresset – bör alltså vara tillämpliga på överföring av fastighetstillbehör. Detta fordrar inte någon lagändring.

Fastighetsbildningslagen innehåller också vissa andra begränsningar av möjligheterna till tvångsåtgärder. Bestämmelserna i 5 kap. 8 § fastighetsbildningslagen förhindrar sålunda mera ingripande tvångsåtgärder. Enligt dessa bestämmelser skall vid fastighetsreglering iakttas att varje däri ingående fastighet får sådan sammansättning och utformning att den inte i mindre mån än före regleringen lämpar sig för det ändamål som den är avsedd att användas för. Enligt regeringens mening bör dessa begränsningar gälla även vid överföring av fastighetstillbehör. Inte heller detta fordrar någon lagändring.

Enligt 5 kap. 7 § fastighetsbildningslagen får fastighetsreglering inte – utan stöd av överenskommelse – verkställas så att mark tillsammans med byggnad som finns på marken överförs till annan fastighet eller samfällighet. Uppkommer det inte någon väsentlig olägenhet för sakägare, får dock mark med byggnad ändå överföras, om byggnaden har endast obetydligt värde eller om överföringen i betydande mån underlättar möjligheterna att vinna en ändamålsenlig fastighetsindelning. Regeringen anser det naturligt att motsvarande begränsningar bör gälla i fråga om övergång av byggnader från en fastighet till en annan genom överföring av fastighetstillbehör. Särskilda regler om detta bör tas in i fastighetsbildningslagen.

Reglerna kommer därmed att ha sådan inriktning och innehålla sådana begränsningar att de måste anses stå i överensstämmelse med 2 kap. 18 § regeringsformen. *Lagrådet* har inte redovisat någon avvikande uppfattning.

Regeringen har också övervägt reglernas förenlighet med Europakonventionen om mänskliga rättigheter, särskilt artikel 1 i tilläggsprotokoll 1 till konventionen vilket rör skyddet för äganderätten. Enligt regeringens uppfattning säkerställer den ovan angivna utformningen av reglerna att även konventionens krav blir tillgodosedda.

## 6.2 Överföring enligt anläggningslagen

**Regeringens förslag:** När det i en gemensamhetsanläggning ingår en byggnad eller annan anläggning som enligt 2 kap. 1 § jordabalken hör till en fastighet, skall lantmäterimyndigheten kunna besluta att anläggningen skall överföras till och vara samfällad för de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen.

Om ägaren av den tjänande fastigheten inte lämnar sitt medgivande till åtgärden, skall åtgärden få vidtas endast om den leder till en mer

ändamålsenlig markanvändning och fördelarna av den överväger de kostnader och olägenheter som den medför.

Beslut om överföring av fastighetstillbehör skall kunna fattas vid den förrättning då gemensamhetsanläggningen inrättas eller vid en senare, ny förrättning.

**Promemorians förslag:** Överensstämmer delvis med regeringens förslag men omfattar endast anläggningar som avses i 2 kap. 1 § första stycket jordabalken (se promemorian s. 37–39). I promemorian föreslås vidare att åtgärden skall kunna företas endast efter medgivande av den tjänande fastighetens ägare.

**Remissinstanserna:** Samtliga remissinstanser utom *Lantbrukarnas Riksförbund* har godtagit grundprinciperna i promemorians förslag. Flera remissinstanser, däribland *Göta hovrätt*, *Stockholms tingsrätt* och *Lantmäteriverket*, har kritiserat eller ifrågasatt förslaget om att överföring skall kunna ske enbart med stöd av medgivande från den tjänande fastighetens ägare. I den delen har *Lantbrukarnas Riksförbund* anslutit sig till promemorians bedömning.

**Förslaget i utkastet till lagrådsremiss:** Överensstämmer med regeringens förslag (se s. 29–32 i utkastet till lagrådsremiss).

**Remissinstanserna:** Flertalet remissinstanser har tillstyrkt förslaget i utkastet till lagrådsremiss. *Lantbrukarnas Riksförbund* har dock kritiserat förslaget att ett beslut om överföring av fastighetstillbehör under vissa förutsättningar skall kunna meddelas även om ägaren till den tjänande fastigheten inte har samtyckt till åtgärden.

**Bakgrund:** Enligt 1 § anläggningslagen (1973:1149) 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.

Karaktären på den rättighet som uppkommer genom en upplåtelse enligt 12 § är inte definierad i lagen. Enligt förarbetena (se prop. 1973:160 s. 201) är rättigheten att jämställa med servitut. Vad gäller de anläggningar som har uppförts på det upplåtna utrymme torde därför jordabalkens regler om fastighetstillbehör gälla. Om beslutet om upplåtelse 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 anläggningen däremot tillbehör till den tjänande fastigheten. En överlåtelse av anläggningen, t.ex. till de härskande fastigheternas ägare, får inte sakrättslig verkan förrän anläggningen fysiskt har skilts från fastigheten.

**Skälen för regeringens förslag:** Såsom har uttalats i avsnitt 5 bör det införas regler som gör det möjligt att genom ett förrättningsförfarande överföra fastighetstillbehör från en fastighet till en annan. En sådan möjlighet behövs bl.a. när en gemensamhetsanläggning har inrättats och det för dess behov upplåts eller har upplåtits en dispositionsrätt till en byggnad eller annan anläggning. Det kan då vara ändamålsenligt att också äganderätten till anläggningen knyts till de fastigheter som deltar i

gemensamhetsanläggningen. Regeringen föreslår därför att det i samband med inrättandet av gemensamhetsanläggningar skall vara möjligt att besluta om överföring av fastighetstillbehör.

När en gemensamhetsanläggning inrättas, blir anläggningen och det för anläggningen upplåtna utrymmet samfälliga för de fastigheter som deltar i anläggningen. Det är därför naturligt att de fastighetstillbehör som, enligt vad som nyss har sagts, skall kunna överföras efter överföringen utgör samfällig egendom enligt anläggningslagens bestämmelser.

Inte heller vid en anläggningsförrättning bör det vara möjligt att överföra annat än sådana anläggningar som enligt 2 kap. 1 § jordabalken utgör fastighetstillbehör. Skälen till det är desamma som har angetts i avsnitt 6.1. I promemorian föreslogs en begränsning till tillbehör enligt 2 kap. 1 § första stycket. Av samma skäl som har angetts i avsnitt 6.1 bör det enligt regeringens mening vara möjligt att överföra även anläggningar som utgör tillbehör enligt 2 kap. 1 § andra stycket.

Några remissinstanser har ansett att ett fastighetstillbehör borde kunna överföras också om anläggningen disponeras med stöd av rätt till väg enligt 49 § anläggningslagen. Behovet härav, liksom de konsekvenser en sådan ordning skulle kunna få, har dock inte kunnat bedömas inom ramen för det nu aktuella lagstiftningsärendet.

### *Förfaranderegler*

Ett beslut om överföring som har anknytning till en gemensamhetsanläggning bör, liksom beslut om överföring genom fastighetsreglering, meddelas vid en förrättning. Enligt regeringens uppfattning lämpar sig anläggningslagens förrättningsregler i allt väsentligt även för förrättningar som avser överföring av fastighetstillbehör. Överföringen av fastighetstillbehör bör därvid ses som en del av inrättandet av gemensamhetsanläggningen. Av 18 § anläggningslagen framgår att bl.a. ägarna av deltagande fastigheter samt samfällighetsföreningen, om en sådan är bildad, har rätt att ansöka om förrättning. Detta bör gälla även i fråga om en förrättning som avser en fråga om överföring av fastighetstillbehör. Någon lagändring krävs inte i den delen.

I promemorian förordades att frågan om överföring av fastighetstillbehör skulle kunna prövas såväl vid den förrättning då gemensamhetsanläggningen inrättas som vid en senare, särskild förrättning. Regeringen delar den uppfattningen. Den senare förrättningen får då karaktär av omprövning av det första anläggningsbeslutet. I 35 § anläggningslagen uppställs särskilda villkor för att ett anläggningsbeslut skall få omprövas, nämligen att det har inträtt ändrade förhållanden eller att det annars finns ett klart behov av omprövning. Enligt regeringens mening finns det dock inte anledning att uppställa sådana begränsningar vad gäller möjligheten att få en fråga om överföring av fastighetstillbehör prövad när gemensamhetsanläggningen redan är inrättad. Regeringen föreslår därför att frågan om överföring av fastighetstillbehör skall kunna prövas vid en särskild förrättning enligt anläggningslagen även om villkoren för omprövning inte är uppfyllda.

Redan i dag har en samfällighetsförening befogenhet att företräda delägarna vid vissa slag av förrättningar enligt fastighetsbildningslagen (1970:988) och anläggningslagen (se bl.a. 35 § fjärde stycket an-



läggningslagen). I de fall en gemensamhetsanläggning redan har inrättats skulle det – såsom bl.a. *Stockholms tingsrätt* och *Lantmäteriverket* har påpekat – innebära en avsevärd förenkling om delägarna också vid en förrättning som syftar till att överföra fastighetstillbehör kunde företrädas av samfällighetsföreningen. I den situationen torde delägarna dessutom normalt beröras i endast begränsad omfattning av att ett fastighetstillbehör överförs till dem enligt de föreslagna reglerna. Regeringen föreslår därför att samfällighetsföreningen skall företräda delägarna vid en särskild förrättning om överföring av fastighetstillbehör.

### *Förutsättningarna för överföring*

I promemorian föreslogs att ägaren av den tjänande fastigheten alltid skall lämna sitt medgivande till åtgärden.

Även i fråga om överföring av fastighetstillbehör enligt anläggningslagen har åtskilliga remissinstanser hävdat att det kan finnas behov av att överföra fastighetstillbehör utan stöd av medgivande. Regeringen delar den uppfattningen (jfr avsnitt 6.1). Genom överföring av fastighetstillbehör från en fastighet till en annan kan man åstadkomma en mera rationell användning av marken och de anläggningar som hör till marken.

I avsnitt 6.1 har diskuterats om regler om tvångsvis överföring av fastighetstillbehör enligt fastighetsbildningslagen är förenliga med bestämmelserna om egendomsskydd i 2 kap. 18 § regeringsformen och artikel 1 i första tilläggsprotokollet till Europakonventionen om mänskliga rättigheter. Regeringens slutsats är att så är fallet. På i huvudsak samma skäl måste regler som ger möjlighet att genom beslut enligt anläggningslagen tvångsvis överföra fastighetstillbehör anses förenliga med regeringsformen och Europakonventionen, under förutsättning att reglerna är inriktade på att åstadkomma en från allmän synpunkt ändamålsenlig användning av mark och därtill hörande anläggningar.

Redan de gällande bestämmelserna i anläggningslagen tillgodoser i viss utsträckning dessa krav. Själva beslutet om att en gemensamhetsanläggning skall inrättas förutsätter att anläggningen tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse för de fastigheter som deltar i anläggningen (se 1 §). Vidare får gemensamhetsanläggningen inrättas endast om fördelarna av ekonomisk eller annan art av anläggningen överväger de kostnader och olägenheter som anläggningen medför (se 6 §). För ett beslut om överföring av fastighetstillbehör – utan stöd av medgivande av den tjänande fastighetens ägare – bör emellertid krävas att också själva överföringen leder till en mera ändamålsenlig markanvändning och att fördelarna med överföringen överstiger de kostnader och olägenheter som den medför. En uttrycklig regel om detta bör tas in i anläggningslagen.

Självfallet bör även ägarna av de fastigheter som genom överföringen kommer att få del i anläggningen ha inflytande vid förrättningen. Antalet fastigheter som deltar i en gemensamhetsanläggning kan emellertid vara stort. Det är inte alltid praktiskt möjligt att få medgivande från ägarna till samtliga de fastigheter som skall delta i gemensamhetsanläggningen. Något krav på att ägarna till samtliga deltagande fastigheter är överens om att inrätta anläggningen har därför inte uppställts. Det är först 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). Detta bör, enligt regeringens mening, gälla även vid överföring av fastighetstillbehör som sker vid en anläggningsförrättning. För detta talar också att frågan om överföring av fastighetstillbehör för den enskilde fastighetsägaren torde vara av underordnad betydelse jämfört med frågan om inrättandet av gemensamhetsanläggningen.

I promemorian föreslogs att opinionsvillkoret inte skall tillämpas när frågan om överföring av fastighetstillbehör prövas vid en särskild förrättning. *Länsstyrelsen i Stockholms län* har menat att opinionsvillkoret bör gälla även vid sådana förrättningar. Regeringen ansluter sig till den uppfattningen och föreslår alltså att opinionsvillkoret skall gälla även vid sådan överföring av fastighetstillbehör som sker vid en särskild förrättning. Detta är av betydelse om den nya förrättningen har initierats av någon eller några enstaka delägare. Det är då rimligt att övriga delägars uppfattning vägs in genom en tillämpning av opinionsvillkoret.

Någon särskild lagregel om att opinionsvillkoret är tillämpligt fordras dock inte. Beslutet om överföring utgör nämligen en del av inrättandet av gemensamhetsanläggningen och kommer därmed i likhet med övriga delar av anläggningsbeslutet att vara avhängigt av att opinionsvillkoret är uppfyllt.

## 7 Frigörande av fastighetstillbehör

**Regeringens förslag:** Om en byggnad eller annan anläggning som enligt 2 kap. 1 § jordabalken hör till en fastighet är ägnad att användas vid utövandet av en ledningsrätt, skall lantmäterimyndigheten kunna besluta att anläggningen inte längre skall hör till fastigheten. Ett sådant beslut får dock, om anläggningens ägare inte har samtyckt till åtgärden, meddelas endast om åtgärden leder till ett mer ändamålsenligt utnyttjande av ledningsrätten och fördelarna av åtgärden överstiger de kostnader och olägenheter som den medför.

Genom ett beslut om att anläggningen inte längre skall hör till fastigheten skall äganderätten till anläggningen övergå till innehavaren av ledningsrätten.

Beslut om frigörande av fastighetstillbehör skall kunna fattas vid den förrättning då ledningsrätten upplåts eller vid en senare, ny förrättning.

**Promemorians förslag:** Överensstämmer delvis med regeringens förslag men omfattar endast anläggningar som avses i 2 kap. 1 § första stycket jordabalken (se promemorian s. 39–42). I promemorian förordas att åtgärden alltid skall vara beroende av medgivande från den berörda fastighetens ägare.

**Remissinstanserna:** Samtliga remissinstanser, utom *Lantbrukarnas Riksförbund*, är positiva till grundprinciperna i promemorians förslag. Några remissinstanser har dock förslag till detaljförändringar eller utvidgningar av förslaget. Flera instanser, däribland *Göta hovrätt*, *Stock-*

*holms tingsrätt* och *Lantmäteriverket*, har kritiserat eller ifrågasatt promemorians förslag att ett beslut om frigörande av fastighetstillbehör skall vara beroende av medgivande från den berörda fastighetens ägare. *Lantbrukarnas Riksförbund* har i det sistnämnda avseendet anslutit sig till promemorians bedömning.

**Förslaget i utkastet till lagrådsremiss:** Överensstämmer med regeringens förslag (se s. 32–35 i utkastet till lagrådsremiss).

**Remissinstanserna:** Flertalet remissinstanser har tillstyrkt eller inte haft något att invända mot förslaget i utkastet till lagrådsremiss. *Lantbrukarnas Riksförbund* har dock kritiserat förslaget att ett beslut om frigörande av fastighetstillbehör under vissa förutsättningar skall kunna meddelas även om anläggningens ägare inte har samtyckt till åtgärden.

**Bakgrund:** Ledningsrätt utgör en rätt att utnyttja ett visst utrymme inom en fastighet för att där dra fram och begagna en ledning av visst slag. I 2 § ledningsrättslagen (1973:1144) anges för vilka slag av ledningar som ledningsrätt kan upplåtas. Lagens tillämpningsområde är där begränsat med hänsyn till de olika ledningarnas beskaffenhet och ändamål. Gemensamt för dessa slag av ledningar är att de tjänar olika allmänna ändamål. Förutom den egentliga ledningen ingår i begreppet ledning även för ledningens ändamål erforderliga anordningar, såsom transformatorer, pumpstationer och andra tillbehör (se 3 §). Ledningar omfattas av de allmänna reglerna om fastighetstillbehör i 2 kap. 1 § första stycket jordabalken. Härutöver gäller att en ledning som tryggas genom ledningsrätt genom ett beslut enligt ledningsrättslagen kan knytas till en annan fastighet än den där den är belägen. Jordabalkens regler om fastighetstillbehör blir då, enligt 2 kap. 1 § andra stycket andra meningen jordabalken, tillämpliga på ledningen. Om ledningsrätt upplåts innan ledningen byggs, eller om ledningen dittills har utgjort lös egendom, blir ledningen tillbehör till den fastighet som ledningsrätten knyts till. Annorlunda förhåller det sig, om ledningsrätt i stället upplåts för en befintlig ledning som redan hör till den fastighet där den är belägen. Ledningen kommer då att fortsätta utgöra tillbehör till den fastigheten till dess att den fysiskt avskiljs från fastigheten.

**Skälen för regeringens förslag:** Såsom har framgått av avsnitt 5 anser regeringen att det bör öppnas en möjlighet att genom förrättningsbeslut omvandla vissa slag av fastighetstillbehör till lös egendom. Behovet härav gör sig i synnerhet gällande i fråga om ledningar.

Behovet av lagändringar är i viss utsträckning beroende av hur bestämmelserna i 2 kap. 1 § första stycket jordabalken skall förstås. Såsom tidigare har påpekats (se avsnitt 4) är det inte klart om dessa bestämmelser innebär att en anläggning utgör tillbehör till den fastighet där den är belägen först om det finns ett ändamålssamband mellan fastigheten och anläggningen. Om något sådant ändamålssamband inte skall intolkas i bestämmelserna, är behovet av regeländringar påtagligt. Innehavarna av de svenska kraft-, tele- och va-näten har då inte någon sakrättsligt skyddad äganderätt till de ledningsavsnitt som är belägna på fastigheter som de tidigare har ägt. Skall däremot ett krav på ändamålssamband intolkas i bestämmelserna, t.ex. så att anläggningen utgör tillbehör till fastigheten först om den är ägnad att tjäna samma ändamål som fastigheten i övrigt, är behovet mindre. Flertalet kraftledningar m.m. har

då aldrig hört till de fastigheter där de är belägna och frågan om att rättsligt frigöra dem från fastigheterna blir aldrig aktuell.

Den osäkerhet som råder om innebörden i 2 kap. 1 § första stycket jordabalken kan inte lämpligen undanröjas genom lagstiftning. Så länge osäkerheten består måste emellertid, enligt regeringens mening, anknytande lagregler utformas så att de kan möta de särskilda svårigheter som uppkommer om den första av de nyss angivna tolkningarna är riktig.

Behovet av ändrade regler avser vanligen ledningar och därtill hörande anordningar för vilka ledningsrätt kan upplåtas. Regeringen föreslår därför att behovet tillgodoses genom regler som anknyter till ledningsrättslagens bestämmelser. Reglerna bör sålunda avse endast sådana anläggningar för vilka ledningsrätt upplåts eller har upplåtits, dvs. vissa slag av ledningar jämte för ledningarna behövliga anordningar, t.ex. transformatorer och pumpstationer. Omvandlingen till lös egendom bör ske genom beslut vid en förrättning enligt ledningsrättslagen.

För ledningar som inte tryggas genom ledningsrätt gäller att rätten till utrymme är säkrad genom avtalsservitut eller avtal om nyttjanderätt. Ofta är sådana avtal avsedda att gälla under lång tid. Typiskt sett präglas emellertid ett sådant rättsförhållande inte av samma stabilitet som en upplåten ledningsrätt och oftast framgår rättsförhållandet inte av fastighetsregistret. Regeringen är därför inte beredd att föreslå att ledningar, som inte tryggas genom ledningsrätt, omvandlas till lös egendom.

Ledningsrättslagen bygger på att ledningen och ledningsrätten skall ha samma ägare. Så gäller t.ex., enligt 35 § ledningsrättslagen, att en överlåtelse av en ledning för vilken ledningsrätt har upplåtits är giltig endast om överlåtelsen omfattar även ledningsrätten. Det är mot den bakgrunden naturligt att ett beslut om att ledningen inte längre skall höra till fastigheten också skall ha den verkan att äganderätten övergår till innehavaren av ledningsrätten.

### *Förfaranderegler*

I avsnitten 6.1 och 6.2 har förordats att frågan om överföring av fastighetstillbehör skall kunna tas upp i anslutning till att ett fastighetsbildningsservitut bildas eller en gemensamhetsanläggning inrättas och att fastighetsbildningslagens respektive anläggningslagens regler därvid skall tillämpas. På motsvarande sätt bör frågan om frigörande av fastighetstillbehör kunna tas upp vid den förrättning då ledningsrätt upplåts för ledningen. En sådan ordning är särskilt naturlig för de fall då någon ledningsrätt ännu inte har upplåtits för ledningen och parternas avsikt är att äganderätten till ledningen skall övergå till någon annan än fastighetsägaren. Det ligger då i den nye ledningshavarens intresse att få ledningsrätt upplåten i fastigheten. En förrättning som avser upplåtande av ledningsrätt kan därvid lätt förenas med ett beslut om att ledningen inte längre skall höra till fastigheten. Enligt regeringens mening är det naturligt att se det sistnämnda beslutet som en del av ledningsbeslutet.

För en stor del av landets ledningsnät gäller emellertid att rätten till utrymme för ledningen redan är säkrad med ledningsrätt. Även i dessa fall kan det uppkomma behov av att omvandla ledningarna till lös egendom. Det bör därför vara möjligt att få frågan om frigörande av fastighetstillbehör prövad även efter upplåtelsen av ledningsrätten. Enligt

regeringens mening är det lämpligt att härvid ansluta till reglerna om omprövning av ledningsbeslut i 33 § ledningsrättslagen. För omprövning uppställer lagen dock särskilda villkor, nämligen att det har inträtt ändrade förhållanden som väsentligt inverkar på ledningsrättsfrågan. Det finns enligt regeringens uppfattning inte anledning att uppställa någon sådan begränsning vad gäller omvandling av ledning till lös egendom vid särskild förrättning. Detta bör komma till uttryck i lagen.

#### *Förutsättningarna för beslut om frigörande*

I promemorian föreslogs att beslut av det aktuella slaget skulle få fattas enbart med stöd av medgivande från ägaren av den fastighet där föremålet är beläget. De remissinstanser som har yttrat sig i frågan, med undantag av *Lantbrukarnas Riksförbund*, har ifrågasatt denna begränsning.

Enligt regeringens mening finns det anledning anta att det ibland uppkommer behov av att kunna besluta om frigörande av ledningar m.m., trots att ägaren av den fastighet som ledningen hör till motsätter sig det. Det torde inte vara ovanligt med fastighetsöverlåtelser där parternas avsikt har varit att ledningar som hör till fastigheten inte skall ingå i överlåtelsen. Det lär också förekomma överlåtelser av ledningsnät utan samtidig överlåtelse av de fastigheter som ledningarna hör till. Parterna har ibland över huvud taget inte uppmärksammat att ledningarna hör till fastigheten. I sådana fall är det osäkert om ledningshavaren över huvud taget kan göra gällande några anspråk mot fastighetsägaren. I andra fall har parterna känt till problemet och har därför tagit in ett förbehåll i överlåtelseavtalet. Förbehållet har emellertid inte någon sakrättslig verkan och ledningshavaren har därför inte någon gentemot tredje man tryggad rätt till ledningen. För ledningshavaren innebär båda situationerna stora risker. Han kan inte vara säker på att en framtida fastighetsägare inte gör anspråk på ledningarna eller förhindrar användandet av ledningarna. Behovet av tvångsregler understryks av det förhållandet att de ledningar som det är fråga om många gånger representerar stora värden och ingår i samhällets infrastruktur.

Ett beslut om frigörande av fastighetstillbehör kommer, enligt regeringens förslag, ibland att innebära att äganderätten till anläggningen övergår från fastighetsägaren till ledningshavaren. Beslutet kan därför innebära ett expropriativt ianspråktagande. Införandet av lagregler om tvångsvis ianspråktagande av egendom förutsätter därför att reglerna kan anses tillgodose angelägna allmänna intressen (jfr 2 kap. 18 § regeringsformen).

Regeringen konstaterar i denna del att anläggningar som omfattas av ledningsrättslagen regelmässigt ingår i samhällets infrastruktur vad gäller energiförsörjning, telekommunikationer, vattenförsörjning m.m. Anläggningarna tjänar uppenbarligen angelägna allmänna intressen. En lagstiftning som medger tvångsvis frigörande av detta slag av anläggningar och som är inriktad på att åstadkomma ett mer ändamålsenligt utnyttjande av ledningsnäten måste därför anses vara förenlig med 2 kap. 18 § regeringsformen. Enligt regeringens uppfattning strider förslaget inte heller mot skyddet för äganderätten såsom det regleras i Europakonventionen.

Regeringen föreslår därför att beslut om frigörande av fastighetstillbehör skall kunna meddelas även utan medgivande från den aktuella fastighetsägaren. En förutsättning bör dock vara att åtgärden är ägnad att åstadkomma ett mer ändamålsenligt utnyttjande av ledningsrätten, en annan att nyttan av åtgärden överstiger de kostnader och olägenheter som åtgärden medför.

## 8 Frågor om registrering

**Regeringens förslag:** När ett beslut om överföring eller frigörande av fastighetstillbehör har vunnit laga kraft, skall en uppgift om åtgärden införas i fastighetsregistrets allmänna del.

**Promemorians förslag:** Överensstämmer med regeringens förslag (se promemorian s. 45 f.).

**Remissinstanserna:** Remissinstanserna har tillstyrkt förslaget eller har inte haft några invändningar mot det. *Kungl. Tekniska Högskolan* och *Lantmäterimyndigheten i Göteborgs kommun* har föreslagit att också uppgift om aktuell ledningshavare skall finnas i fastighetsregistret. *Lantmäteriverket* har lämnat ett liknande förslag.

**Skälen för regeringens förslag:** Av fastighetsregistrets allmänna del framgår i dag 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 fastighetstillbehör, är av betydelse för tredje man. Bl.a. kommer den säkerhet som en framtida pantsättning av den tjänande fastigheten ger upphov till inte att omfatta den anläggning som har lösgjorts från fastigheten genom åtgärden. Det är därför väsentligt att åtgärden offentliggörs. En uppgift om åtgärden bör därför införas i fastighetsregistrets allmänna del. Detta följer huvudregeln att alla förrättningsbeslut skall registreras. Några lagändringar fordras därför inte. Lantmäteriverkets anvisningar för registrering behöver dock kompletteras, liksom det tekniska systemet som Lantmäteriverket ansvarar för.

Rättsverkningarna av beslut om överföring respektive frigörande av fastighetstillbehör bör, såsom *Stockholms tingsrätt* och *Lantbrukarnas Riksförbund* har framhållit, knytas till införandet av beslutet i fastighetsregistret. Detta motsvarar vad som gäller i dag vid sedvanlig fastighetsbildning. I 2 kap. 7 § jordabalken bör därför klargöras att de sakrättsliga verkningarna av beslutet inträder i och med att beslutet registreras.

Varken fastighetsregistret eller något annat offentligt register innehåller i dag uppgifter om vem som äger befintliga ledningar eller uppgifter om vem som innehar upplåtta ledningsrätter. Som flera remissinstanser har påpekat skulle det i skilda sammanhang vara värdefullt att ha tillgång till sådana uppgifter. Regeringen har dock inte underlag för att i detta lagstiftningsärende lämna några förslag i denna del. Frågan kommer dock att övervägas ytterligare inom Regeringskansliet.

## 9 Frågor om ersättning vid överföring respektive frigörande av fastighetstillbehör

Prop. 2000/01:138

**Regeringens förslag:** Om det beslutas att en anläggning skall överföras från en fastighet till en annan, skall ägaren av den fastighet som anläggningen övergår till betala ersättning enligt bestämmelserna i fastighetsbildningslagen respektive anläggningslagen.

Beslutas det om frigörande av fastighetstillbehör enligt ledningsrättslagen, skall den som därigenom blir ägare till anläggningen betala ersättning enligt expropriationslagens bestämmelser.

**Promemorians förslag:** Överensstämmer delvis med regeringens förslag. I promemorian föreslogs dock att den ersättning som skall betalas vid frigörande av fastighetstillbehör med stöd av ledningsrättslagen skulle fastställas enligt fastighetsbildningslagens bestämmelser (se promemorian s. 46 f.).

**Remissinstanserna:** Promemorians förslag om ersättning vid överföring av fastighetstillbehör har inte mött några invändningar.

*Härnösands tingsrätt*, *Lantmäteriverket* samt *Fastighetsrådets och Miljörådets Förening* har motsatt sig att det införs ett system med vinstdelning i ledningsrättslagen. *Lantbrukarnas Riksförbund* har menat att en vinstdelning vid frigörande av ledning från en fastighet måste grundas på ett annat vinstdelningssystem än det som finns i fastighetsbildningslagen.

*Kungl. Tekniska Högskolan* har ifrågasatt om inte fastighetsbildningslagens ersättningsregler bör utvidgas till att omfatta andra åtgärder enligt ledningsrättslagen.

**Förslaget i utkastet till lagrådsremiss:** Överensstämmer med regeringens förslag (se s. 36–38 i utkastet till lagrådsremiss).

**Remissinstanserna:** Remissinstanserna har tillstyrkt eller inte haft något att invända mot förslaget i utkastet till lagrådsremiss.

**Skälen för regeringens förslag:** Om en anläggning som utgör fastighetstillbehör överförs till en annan fastighet eller omvandlas till lös egendom, kan detta påverka värdet på den fastighet som anläggningen dittills har hört till. Det måste därför finnas regler som garanterar fastighetens ägare ersättning för värdeminskning och eventuell annan skada. Reglerna bör också garantera att borgenärer med säkerhet i fastigheten inte lider skada till följd av ett beslut om att en viss anläggning 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 genom fastighetsreglering fordrar detta inte några lagändringar. 5 kap. 10–12 §§ fastighetsbildningslagen innehåller bestämmelser som kan tillämpas också vid överföring av fastighetstillbehör. Dessa bestämmelser innebär att expropriationslagens ersättningsregler skall tillämpas när det finns förutsättningar för expropriation eller liknande tvångsförvärv. Expropriationslagen bygger på principen att den vars egendom tas i anspråk skall ha ersättning för sin skada. Enligt regeringens mening är det rimligt att dessa regler tillämpas när den aktuella egendomen skulle ha kunnat tas i

anspråk enligt exempelvis expropriationslagens regler om tvångsförvärv. Av fastighetsbildningslagen följer vidare att, när förutsättningar för expropriation eller liknande tvångsförvärv saknas, ersättningen i stället skall bestämmas enligt en s.k. vinstdelningsprincip. Denna innebär att vinsten av regleringen skall fördelas mellan de berörda fastigheterna. Detta är enligt regeringens mening ändamålsenligt också vid överföring av fastighetstillbehör. Liksom vid annan fastighetsreglering bör det dessutom stå de berörda fastighetsägarna fritt att genom avtal göra avsteg från lagens ersättningsregler. Genom bestämmelserna i 5 kap. 18 § fastighetsbildningslagen om att lantmäterimyndigheten som huvudregel måste inhämta panthavarnas samtycke till avsteg från lagens ersättningsregler tryggas också panthavarnas rätt. Att den överenskomna ersättningen verkligen betalas säkras genom bestämmelserna i 5 kap. 15 och 16 §§ fastighetsbildningslagen om avräkning och fördelning, bestämmelsen i 5 kap. 36 § samma lag om verkställighet av ersättningsbeslut och bestämmelsen i 1 § lagen (1970:990) om förmånsrätt för fordran på grund av fastighetsbildning. Dessa bestämmelser bör alltså gälla också i fråga om den nu aktuella ersättningen.

När det gäller överföring av fastighetstillbehör i samband med inrättande av gemensamhetsanläggning föreslår regeringen en mindre ändring i 13 § anläggningslagen som klargör att ersättning kan utgå även i dessa fall. Enligt regeringens mening är det lämpligt att principerna för ersättning är desamma vid detta slag av överföring som vid överföring genom fastighetsreglering. Expropriationslagens ersättningsregler bör alltså gälla i sådana fall då anläggningen skulle ha kunnat tas i anspråk genom tvångsförvärv med stöd av expropriationslagen eller liknande (jfr 13 § anläggningslagen). I andra fall bör vinsten av regleringen fördelas mellan de berörda fastighetsägarna. Det kan tillfogas att anläggningslagen redan i dag är så utformad att borgenärer med säkerhet i den aktuella fastigheten har ett tillfredsställande skydd (se 16, 32 och 33 §§ anläggningslagen).

Ledningsrättslagen medger, till skillnad från fastighetsbildningslagen och anläggningslagen, inte någon vinstdelning. Vid upplåtelse av ledningsrätt bestäms ersättningen i stället alltid enligt expropriationslagens regler, dvs. ersättningen skall motsvara den skada som fastighetsägaren drabbas av. Detta skall ses mot bakgrund av att upplåtelser enligt ledningsrättslagen är av det slag som även kan komma till stånd genom expropriation. Promemorians förslag att fastighetsbildningslagens ersättningsregler skall tillämpas vid frigörande av fastighetstillbehör innebär därför ett visst avsteg från vad som i dag gäller enligt ledningsrättslagen. Flera remissinstanser har kritiserat detta. Regeringen konstaterar för sin del att de åtgärder som föreslås kunna komma till stånd enligt ledningsrättslagen regelmässigt kommer att trygga samma allmänintresse som har motiverat själva ledningsrättsupplåtelsen. Mot den bakgrunden är det inte motiverat att i ledningsrättslagen nu introducera andra ersättningsprinciper än vad som gäller vid upplåtelse av ledningsrätt. Såsom en remissinstans har varit inne på torde dessutom fastighetsbildningslagens vinstdelningsregler i detta sammanhang passa mindre väl för att bestämma ersättningen.



## 10 Fastighetsbestämning för fastställande av vad som är fastighetstillbehör

Prop. 2000/01:138

**Regeringens förslag:** Om det behövs vid en fastighetsbildningsförrättning eller vid en förrättning enligt ledningsrättslagen eller anläggningslagen, skall lantmäterimyndigheten genom fastighetsbestämning kunna avgöra frågan om en byggnad eller annan anläggning hör till en fastighet enligt 2 kap. 1 § jordabalken. Frågan skall under vissa förutsättningar även kunna prövas efter begäran av en sakägare eller en kommun.

**Promemorians förslag:** Frågan har inte behandlats i promemorian.

**Remissinstanserna:** Flera remissinstanser, däribland *Göta hovrätt*, *Stockholms tingsrätt*, *Lantmäteriverket* och *Kungl. Tekniska Högskolan*, har ansett att det bör övervägas en möjlighet att genom fastighetsbestämning avgöra om ett föremål utgör fastighetstillbehör.

**Förslaget i utkastet till lagrådsremiss:** Överensstämmer i allt väsentligt med regeringens förslag (se s. 38–40 i utkastet till lagrådsremiss).

**Remissinstanserna:** Remissinstanserna har tillstyrkt eller inte haft något att invända mot förslaget i utkastet till lagrådsremiss. En remissinstans har dock ifrågasatt lämpligheten av att frågor av detta slag avgörs av lantmäterimyndigheten.

### Skälen för regeringens förslag

#### *Fastighetsbestämning för prövning av frågan om en byggnad eller annan anläggning hör till en fastighet*

Genom fastighetsbestämning enligt fastighetsbildningslagen avgörs frågor om beskaflenheten av gällande fastighetsindelning samt frågor om beståndet eller omfånget av ledningsrätt eller servitut (se 14 kap. 1 § fastighetsbildningslagen).

Redan idag uppstår ibland tveksamhet om ett visst föremål hör till den fastighet där det är beläget eller inte. För närvarande saknas det möjlighet att meddela beslut i en sådan fråga vid en lantmäteriförrättning. En fastighetsägare, eller en ägare av ett föremål, som önskar få frågan prövad, är därför hänvisad till att väcka talan vid allmän domstol. En omedelbar prövning vid domstol kan i vissa fall vara ändamålsenlig, t.ex. när man redan från början vet att frågan kommer att drivas till högre instans. I andra fall skulle emellertid ett förrättningsförfarande hos lantmäterimyndigheten kunna erbjuda ett billigare och smidigare förfarande. Behovet av ett sådant förfarande torde också, såsom flera remissinstanser har framhållit, öka med genomförandet av det nyss presenterade förslaget om överföring av fastighetstillbehör.

Det finns därför goda skäl att utvidga tillämpningsområdet för bestämmelserna om fastighetsbestämning, så att de kan användas även för prövning av om ett föremål hör till en viss fastighet eller ej. Förfarandet vid fastighetsbestämning framstår också som väl ägnat för detta slag av prövning. Det förtjänar att understrykas att beslut i fastighetsbe-

stämningssärenden kan överklagas till fastighetsdomstolen. De civilrättsliga frågor om äganderätt m.m. som kan komma att aktualiseras vid en fastighetsbestämning av nu aktuellt slag kan alltså efter överklagande komma under allmän domstols prövning.

I dag har lantmäterimyndigheten möjlighet att genom fastighetsbestämning undanröja oklarheter som gäller fastighetsindelningens beskaffenhet eller förekomsten eller omfånget av ledningsrätt eller servitut. Fastighetsbestämning kan alltså användas för att klargöra innebörden i tidigare förrättningsbeslut. Det är enligt regeringens mening naturligt att lantmäterimyndigheten ges motsvarande möjlighet att undanröja oklarheter i lantmäteribeslut som avser överföring eller frigörande av fastighetstillbehör. Som flera remissinstanser har påpekat skulle en prövning hos lantmäterimyndigheten också kunna vara ändamålsenlig när någon förrättning för överföring eller frigörande av tillbehör tidigare inte har genomförts. Ett skäl till det är att frågan om överföring eller frigörande av fastighetstillbehör ibland inte kan avgöras förrän det har klargjorts om ett visst föremål hör till fastigheten eller ej. Det skulle givetvis innebära stora praktiska fördelar om lantmäterimyndigheten i ett sådant fall själv kunde avgöra frågan i stället för att avvakta resultatet av en parallell domstolsprövning.

Regeringen föreslår därför att lantmäterimyndigheten ges möjlighet att genom fastighetsbestämning rättskraftigt avgöra om ett föremål utgör fastighetstillbehör eller ej.

En särskild fråga är vilka slag av föremål som skall kunna omfattas av en sådan prövning. Enligt regeringens mening bör fastighetsbestämning för fastställande av vad som är fastighetstillbehör komma i fråga enbart när det gäller sådana föremål som lantmäterimyndigheten har möjlighet att överföra respektive frigöra. Såsom har framgått av avsnitten 6 och 7 anser regeringen att möjligheten att överföra och frigöra fastighetstillbehör tills vidare inte bör omfatta sådana tillbehör som avses i 2 kap. 2 § jordabalken. Mot den bakgrunden bör möjligheten att genom fastighetsbestämning avgöra om ett föremål utgör fastighetstillbehör begränsas till sådana anläggningar som avses i 2 kap. 1 § jordabalken.

En annan fråga är vem som bör kunna initiera en fastighetsbestämning av det aktuella slaget. I dag gäller att lantmäterimyndigheten alltid har möjlighet att självmant ta upp en fråga om fastighetsbestämning om det vid fastighetsbildning uppkommer en fråga som kan bli föremål för fastighetsbestämning. Vidare gäller att en sakägare eller kommunen har möjlighet att initiera en fråga om fastighetsbestämning; därvid krävs bl.a. att avgörandet av frågan inte uppenbarligen är utan betydelse för sökanden (se 14 kap. 1 § andra stycket fastighetsbildningslagen). Det är enligt regeringens mening naturligt att det nu sagda bör gälla även när fastighetsbestämningen avser frågan om en viss anläggning hör till en fastighet eller ej.

Sammanfattningsvis föreslår regeringen följande. Fastighetsbestämning skall kunna ske för att avgöra om en byggnad eller annan anläggning hör till en fastighet enligt reglerna i 2 kap. 1 § jordabalken. Lantmäterimyndigheten skall självmant kunna ta upp frågan till prövning, om det behövs vid en fastighetsbildningsförrättning. Frågan skall också kunna prövas efter ansökan av en sakägare eller kommunen. Förslaget förutsätter ändringar i fastighetsbildningslagen.

Enligt nuvarande regler (se 14 kap. 1 § första stycket fastighetsbildningslagen) är det inte möjligt för lantmäterimyndigheten att initiera en fråga om fastighetsbestämning annat än i samband med en fastighetsbildningsförrättning (eller vid en förrättning enligt lagen [1987:11] om exploateringssamverkan; se 8 § i den lagen). Det är emellertid inte ovanligt att det även i samband med förrättningar enligt ledningsrättslagen och anläggningslagen visar sig föreligga oklarheter vad gäller fastighetsindelningen, servitut och ledningsrätter. Lantmäterimyndigheten kan då inte genomföra någon fastighetsbestämning. Om det uppkommer oklarheter av det aktuella slaget i samband med förrättningar enligt ledningsrättslagen eller anläggningslagen, kan fastighetsbestämning därför ske endast om en sakägare gör en ansökan om detta enligt 14 kap. 1 § andra stycket fastighetsbildningslagen.

Enligt regeringens mening bör lantmäterimyndighetens möjligheter att självmant ta upp frågan om fastighetsbestämning vara desamma vid förrättningar enligt ledningsrättslagen och anläggningslagen som vid fastighetsbildningsförrättningar. Såsom nyss har konstaterats kan det redan i dag vid ledningsrätts- och anläggningsförrättningar förekomma oklarheter om fastighetsindelningens beskaffenhet m.m., oklarheter som bör undanröjas innan något ledningsbeslut eller anläggningsbeslut meddelas. Behovet av en initiativrätt för lantmäterimyndigheten ökar i och med införandet av regler om överföring eller frigörande av fastighetstillbehör. En förutsättning för en sådan åtgärd kan nämligen i ett enskilt fall vara att det klargörs att det aktuella föremålet verkligen utgör fastighetstillbehör.

Regeringen föreslår alltså att det i ledningsrättslagen och anläggningslagen tas in bestämmelser om att lantmäterimyndigheten självmant får ta upp frågan om fastighetsbestämning vid förrättningar enligt dessa lagar.

## 11 Bör förbehållslagen ändras eller upphävas?

**Regeringens bedömning:** Lagen (1992:1461) om verkan av vissa förbehåll vid överlåtelse av fastighet som tillhör staten, m.m. bör tills vidare bestå. Det bör inte heller göras några ändringar i lagen.

**Promemorians bedömning:** Överensstämmer med regeringens bedömning (se promemorian s. 32–34).

**Remissinstanserna:** Det stora flertalet remissinstanser har tillstyrkt promemorians bedömning eller har inte haft några invändningar mot den. Bl.a. *Svenska Kommunförbundet* har dock föreslagit att förbehållslagen utvidgas till att omfatta även den situationen att en kommun överlåter ledningar som utgör fastighetstillbehör utan att samtidigt överlåta den fastighet som föremålen hör till. *Stockholms tingsrätt* har ansett att det bör övervägas om förbehållslagen kan ersättas av den föreslagna lagstiftningen.

**Skälen för regeringens bedömning:** Såsom har behandlats närmare i avsnitt 5 är det enligt regeringens uppfattning inte lämpligt att utvidga förbehållslagens tillämpningsområde.

Regeringen vill å andra sidan inte heller förorda att förbehållslagen nu upphävs. Lagen torde fortfarande ha en positiv betydelse i samband med skilda slag av statliga omstruktureringar. De behov som därvid kan uppkomma, t.ex. av avskiljande av försvarsanläggningar, kan inte alltid tillgodoses genom de regler som föreslås i detta lagstiftningsärende.

## 12 Kostnader

De föreslagna ändringarna innebär att överföring eller frigörande av fastighetstillbehör liksom fastighetsbestämning av frågor om fastighetstillbehör skall få ske genom ett förrättningsförfarande hos lantmäterimyndigheten. Lantmäterimyndigheternas verksamhet är avgiftsfinansierad. Förrättningar som avser fastighetstillbehör skall alltså finansieras genom avgifter från sakägarna. Någon kostnadsökning för staten eller kommunerna uppstår därför inte. De nya kostnader som kan uppkomma för enskilda sakägare uppvägs av den ökade rättstrygghet och ändamålsenlighet som reglerna medger.

I flertalet fall torde överföring eller frigörande av fastighetstillbehör ske efter överenskommelser mellan berörda parter. Antalet överklaganden i dessa slag av ärenden torde därför bli försumbart. Vidare bör införandet av en möjlighet att genom fastighetsbestämning pröva vissa frågor om fastighetstillbehör föranleda att domstolarnas inblandning i sådana frågor minskar. De föreslagna reglerna torde också kunna undanröja flera potentiella tvistefrågor mellan enskilda, något som är ägnat att avlasta domstolarna. Sammantaget bedöms de föreslagna reglerna inte påverka domstolväsendets resursbehov annat än marginellt.

Genom de föreslagna bestämmelserna öppnas en möjlighet att omvandla vissa slag av fastighetstillbehör, främst ledningar, till lös egendom. I dessa fall kan en nedjustering av den berörda fastighetens taxeringsvärde bli aktuell, vilket skulle kunna medföra att statens skatteintäkter minskar. Det finns dock redan idag en möjlighet att justera ned en fastighets taxeringsvärde under åberopande av justering för säregna förhållanden i 7 kap. 5 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152). Denna regel kan användas för nedjustering av taxeringsvärdet när det på en fastighet finns t.ex. ledningar kopplade till ledningsrätter som inte hör till fastigheten. Mot bakgrund härav torde det i regel endast bli fråga om en marginell nedsättning av taxeringsvärdena. Minskningen av skatteintäkterna torde därför bli försumbar.

## 13 Ikraftträdande

|   |
|---|
| <p><b>Regeringens förslag:</b> De föreslagna reglerna skall träda i kraft den 1 januari 2002.</p> |
|---|

**Förslaget i utkastet till lagrådsremiss:** Överensstämmer med regeringens förslag (se s. 41 f. i utkastet till lagrådsremiss).

**Remissinstanserna:** Remissinstanserna har tillstyrkt eller inte haft något att invända mot förslaget i utkastet till lagrådsremiss. Flera har understrukt att det är angeläget att de nya reglerna införs utan dröjsmål.

**Skälen för regeringens förslag:** Regeringen anser att ett snabbt införande av de nya reglerna är angeläget. De föreslagna reglerna kan dock inte träda i kraft förrän den 1 januari 2002. Några övergångsbestämmelser behövs inte.

## 14.1 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 ett 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 införts i fastighetsregistrets allmänna del.*

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

(Jfr 2 kap. 7 § jordabalken i promemorians förslag respektive utkastet till lagrådsremiss.)

Den sakliga ändringen i *första stycket* är föranledd av ändringarna i fastighetsbildningslagen, ledningsrättslagen och anläggningslagen.

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, ledningsrättslagen eller anläggningslagen. De beslut som åsyftas är sådana som har behandlats i avsnitt 6 och 7. Rättsverkan av sådana beslut inträder – liksom när det gäller fastighetsbildning i övrigt (jfr 1 kap. 2 § andra stycket fastighetsbildningslagen) – då beslutet har införts i fastighetsregistrets allmänna del.

Ändringarna i *andra stycket* är enbart redaktionella.

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

## 1 kap. 1 §

*Fastighetsbildning är en åtgärd som vidtas enligt denna lag och som innebär att*

*1. fastighetsindelningen ändras,*

*2. servitut bildas, ändras eller upphävs, eller*

*3. en byggnad eller annan anläggning som hör till en fastighet överförs till en annan fastighet.*

Genom fastighetsbestämning enligt denna lag avgörs frågor om

*1. hur fastighetsindelningen är beskaffad,*

*2. huruvida en ledningsrätt eller ett servitut gäller och vilket omfång rätten har, och*

*3. huruvida byggnader eller andra anläggningar hör till en fastighet enligt 2 kap. 1 § jordabalken.*

(Jfr 1 kap. 1 § fastighetsbildningslagen i promemorians förslag respektive utkastet till lagrådsremiss.)

Paragrafens *första stycke* har kompletterats så att det framgår att fastighetsbildning kan användas som instrument för att överföra en byggnad eller annan anläggning som hör till en fastighet till en annan fastighet. Denna fråga har behandlats i avsnitt 6.

Bestämmelserna skall ses mot bakgrund av jordabalkens regler om vad som utgör fast egendom. En åtgärd genom vilken ”fastighetsindelningen ändras” (punkten 1) svarar mot reglerna om fastigheter och deras gränser i 1 kap. jordbalken. En åtgärd genom vilken ”en byggnad eller annan anläggning...överförs” (nya punkten 3) svarar mot reglerna om fastighetstillbehör i 2 kap. jordabalken. Också en sådan åtgärd utgör en fastighetsbildningsåtgärd men den påverkar inte fastighetsindelningen. Uttrycket ”byggnad eller annan anläggning” innebär att bestämmelsens tillämpningsområde är begränsat till sådana anläggningar som avses i 2 kap. 1 § jordabalken (”sådan byggnad eller annan anläggning”) och alltså inte omfattar sådan annan egendom som nämns i den paragrafen (på rot stående träd och andra växter samt naturlig gödsel).

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

I *andra stycket* har gjorts ett tillägg med innebörd att det är möjligt att genom fastighetsbestämning pröva vissa frågor om fastighetstillbehör. Närmare bestämmelser om detta finns i 14 kap. 1 §. Stycket har även ändrats redaktionellt.

#### 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 byggnader eller andra anläggningar som överförs till en 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.

(Jfr 4 kap. 25 § fastighetsbildningslagen i promemorians förslag respektive utkastet till lagrådsremiss.)

Av 1 kap. 1 § framgår att överföring av fastighetstillbehör (”byggnader eller andra anläggningar”) från en fastighet till en annan är att anse som en fastighetsbildningsåtgärd som skall handläggas enligt bestämmelserna i 4 kap. Detta har föranlett en ändring i förevarande paragrafs *andra stycke*. Där klargörs att ett beslut om överföring skall komma till uttryck i ett fastighetsbildningsbeslut. Bestämmelsen omfattar inte det fallet att ett fastighetstillbehör övergår till en annan fastighet till följd av att den mark

där det är beläget överförs till den andra fastigheten. En sådan övergång 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 *en* annan sådan enhet,
2. *andelar* i *samfälligheter* överförs från en fastighet till en annan,
3. *samfälligheter* bildas,
4. servitut bildas, ändras eller upphävas, *och*
5. *byggnader eller andra anläggningar som hör till en fastighet överförs till en annan fastighet.*

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

(Jfr 5 kap. 1 § fastighetsbildningslagen i promemorians förslag respektive utkastet till lagrådsremiss.)

Paragrafen innehåller grundläggande bestämmelser om vilka åtgärder som får vidtas inom ramen för en 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 i sak med vad som hittills har gällt.

Punkten 5 saknar tidigare motsvarighet. Av denna punkt framgår att fastighetsreglering kan användas för att överföra en byggnad eller annan anläggning från en fastighet till en annan (jfr avsnitt 6.1). 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 anläggningen. Förutsättningarna för överföringen regleras närmare i 7 kap. 14 §. Redan här kan dock anmärkas att, eftersom åtgärden är en fastighetsregleringsåtgärd, bestämmelserna om fastighetsreglering i 5 kap. gäller i tillämpliga delar.

#### 7 kap. 14 §

*Lantmäterimyndigheten får besluta att sådana byggnader eller andra anläggningar, som enligt 2 kap. 1 § jordabalken hör till en fastighet och är ägnade för stadigvarande bruk vid utövandet av ett servitut enligt denna lag eller motsvarande äldre bestämmelser, skall överförs till den härskande fastigheten. Genom beslutet övergår äganderätten till byggnaden eller anläggningen till ägaren av den härskande fastigheten.*

*En byggnad får dock överförs endast om*

1. *det inte uppkommer väsentlig olägenhet för någon sakägare och*
2. *byggnaden har ett obetydligt värde eller överföringen i betydande mån förbättrar möjligheterna att åstadkomma en ändamålsenlig markanvändning.*

*Om de sakägare vilkas rätt berörs av åtgärden medger det, får avsteg göras från andra stycket.*



(Jfr 7 kap. 14 § fastighetsbildningslagen i promemorians förslag respektive 7 kap. 14 och 15 §§ fastighetsbildningslagen i utkastet till lagrådsremiss.)

Paragrafen är ny och innehåller bestämmelser om rättslig överföring av fastighetstillbehör från en fastighet till en annan (jfr avsnitt 6.1). Vid utformningen av paragrafen har *Lagrådets* synpunkter beaktats.

### *Första stycket*

Av paragrafens *första stycke* framgår att överföring av fastighetstillbehör kan ske endast om anläggningen är ägnad för stadigvarande bruk vid utövandet av ett servitut enligt fastighetsbildningslagen eller motsvarande äldre bestämmelser. Med ”äldre bestämmelser” avses i första hand lagen (1926:326) om delning av jord å landet och lagen (1917:269) om fastighetsbildning i stad. Även servitut enligt ännu äldre bestämmelser om fastighetsbildning omfattas dock av de föreslagna reglerna.

Begreppet ”stadigvarande bruk” är avsett att ha samma innebörd som i 2 kap. 1 § jordabalken (jfr även ”stadigvarande betydelse” i 14 kap. 1 § jordabalken). Många gånger torde servitutet ge den härskande fastighetens ägare en fullständig dispositionsrätt till anläggningen, t.ex. en rätt att exklusivt nyttja ett garage på den tjänande fastigheten. Anläggningen kan dock överföras även om den fortfarande fyller en viss funktion för den fastighet som den dittills har hört till.

Överföringen skall avse ”byggnader eller andra anläggningar som avses i 2 kap. 1 § jordabalken”. Det innebär att det skall vara fråga om s.k. omedelbara fastighetstillbehör. Till omedelbara fastighetstillbehör räknas byggnader, ledningar och andra anläggningar, t.ex. transportanordningar (såsom 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 de utgör en del av. Vissa slag av omedelbara fastighetstillbehör, nämligen på rot stående träd och andra växter samt naturlig gödsel, faller också utanför paragrafens tillämpningsområde.

Före överföringen har anläggningen normalt utgjort tillbehör till den fastighet där den är belägen (jfr 2 kap. 1 § första stycket jordabalken). Genom överföringen blir den tillbehör till den härskande fastigheten i servitutförhållandet. Beslutet om överföring kan dock avse även en anläggning som före överföringen har hört till en annan fastighet, nämligen den härskande fastigheten i ett annat servitutförhållande (jfr 2 kap. 1 § andra stycket jordabalken). Anläggningen kan då överföras till en tredje fastighet under förutsättning att denna fastighet får ett servitut i den fastighet där anläggningen är belägen. Det tidigare servitutet måste då upphävas till den del det avser den aktuella anläggningen.

Överföringen utgör en fastighetsbildningsåtgärd och får därför genomföras endast om de förutsättningar som allmänt gäller för fastighetsbildning är uppfyllda. Lantmäterimyndigheten skall alltså tillämpa de allmänna lämplighets- och planvillkoren i 3 kap. fastighetsbildningslagen. För åtgärden gäller vidare, i tillämpliga delar, de allmänna bestämmelserna om fastighetsreglering i 5 kap. fastighetsbildningslagen. Rätt att

påkalla åtgärden har sålunda, enligt 5 kap. 3 §, ägare av en fastighet som berörs av åtgärden. Bestämmelserna i den paragrafen om att även andra än sakägare i vissa fall får göra ansökan torde dock sakna betydelse i fråga om överföring av fastighetstillbehör. Av 5 kap. 5 § följer att åtgärden får genomföras endast om den är nödvändig för att en fastighet som tillhör sökanden skall förbättras. Kravet på att sökandens fastighet skall förbättras innebär att åtgärden skall bedömas leda till en ökning av fastighetens värde.

Av särskild betydelse är bestämmelserna i 5 kap. 4 § fastighetsbildningslagen. Där uppställs som förutsättning för fastighetsreglering att ”lämpligare fastighetsindelning eller eljest mera ändamålsenlig markanvändning vinnes” samt att fördelarna härav överväger de kostnader och olägenheter som regleringen medför (”båtnadsvillkoret”). Bestämmelsen är i och för sig dispositiv (se 5 kap. 18 §). Den får emellertid till följd att, om anläggningens ägare motsätter sig åtgärden, denna får vidtas enbart om den leder till en mera ändamålsenlig användning av marken. Enbart det förhållandet att den härskande fastigheten har ett behov av att nyttja anläggningen är inte tillräckligt, om behovet av ett ändamålsenligt nyttjande tillgodoses redan genom servitutet. Därutöver krävs att själva överföringen har en påvisbar positiv betydelse för det framtida nyttjandet av fastigheten. Denna positiva betydelse kan vara en följd av ökade möjligheter till ett rationellt och tryggt utnyttjande av fastigheten eller undanröjandet av skilda slag av olägenheter. Som regel framträder nyttoeffekten i ett, totalt sett, ökat fastighetsvärde. Vidare fordras att fördelarna av åtgärden överväger de kostnader och olägenheter som åtgärden medför. Om nyttoeffekten helt balanseras av tillkommande kostnader, t.ex. därför att den avträdande fastigheten tvingas bygga en ny anläggning för den egna fastighetens behov, får åtgärden alltså inte företas.

Enligt 5 kap. 8 § skall vid fastighetsreglering iaktas att varje i regleringen ingående fastighet får sådan sammansättning och utformning att den inte i mindre mån än före regleringen lämpar sig för det ändamål som den är avsedd att användas för. En följd av bestämmelsen är att överföring inte kan ske om den skulle minska möjligheterna att använda den tjänande fastigheten för dess avsedda ändamål. Bestämmelsen utgör dock inte något hinder mot ett beslut om överföring, om den berörde fastighetsägaren har samtyckt till denna (se 5 kap. 18 §).

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 – om såväl marken som anläggningen skulle ha kunnat tas i anspråk genom expropriation eller liknande tvångsförvärv – enligt expropriationslagens regler (jfr 5 kap. 10 a § första och andra styckena). Ersättningsbestämmelserna är dock dispositiva (se 5 kap. 18 §). Normalt torde sakägarna därför komma att träffa överenskommelse om ersättningsbeloppets storlek eller om att ingen ersättning skall utgå. Lantmäterimyndigheten skall då inhämta medgivande från eventuella panthavare 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 §. Svarar fastigheten för fordran, skall myndigheten se till att ersättningen betalas till Lantmäteriverket för att sedan fördelas av länsstyrelsen, om inte regleringen kan anses vara väsentligen utan betydelse för panthavarna eller dessa har medgett att ersättningen betalas direkt till fastighetsägaren (se 5 kap. 16 §).

Efter förslag av *Lagrådet* har i styckets andra mening klargjorts vilka verkningar som ett beslut om överföring av fastighetstillbehör har när det gäller äganderätten till byggnaden eller anläggningen.

### *Andra och tredje styckena*

I 5 kap. 7 § finns bl.a. bestämmelser om överföring av mark tillsammans med byggnad. Enligt den paragrafen får fastighetsreglering inte genomföras så att mark tillsammans med byggnad som finns på marken överförs till en annan fastighet. Under förutsättning att väsentlig olägenhet inte uppkommer för sakägare, får enligt paragrafens andra stycke marken dock överföras om byggnaden har endast obetydligt värde eller om överföringen i betydande mån underlättar möjligheterna att åstadkomma en ändamålsenlig fastighetsindelning. Bestämmelserna i 5 kap. 7 § utgör inte heller hinder mot regleringen om berörda fastighetsägare har medgett åtgärden (se 5 kap. 18 §).

Bestämmelserna i 5 kap. 7 § är emellertid inte direkt tillämpliga vid överföring av fastighetstillbehör. I stället har motsvarande reglering tagits in i *andra stycket* i förevarande paragraf. Som huvudregel får alltså en byggnad inte överföras annat än om det inte uppkommer väsentlig olägenhet för någon sakägare. Ytterligare en förutsättning är att byggnaden har ett endast obetydligt värde eller överföringen i betydande mån förbättrar möjligheterna att åstadkomma en ändamålsenlig markanvändning. Rekvisitet "ändamålsenlig markanvändning" har här samma betydelse som i 5 kap. 4 § andra stycket. Såsom framgår av *tredje stycket* får byggnaden likväl överföras om de sakägare vars rätt berörs samtycker till det.

### 10 kap. 5 §

Bestämmelserna om bildande av samfällighet och servitut genom fastighetsreglering *och om överföring av byggnader eller andra anläggningar genom fastighetsreglering tillämpas också* vid avstyckning, när det gäller förhållandet mellan styckningsdelarna.

Vid avstyckning av ägovidd från fastighet som har del i samfälld 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.

(Jfr 10 kap. 5 § fastighetsbildningslagen i promemorians förslag respektive utkastet till lagrådsremiss.)

Paragrafens *första stycke* har kompletterats så att bestämmelserna om överföring av fastighetstillbehör (se 7 kap. 14 §) har 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 byggnader eller andra anläggningar genom fastighetsreglering tillämpas också* vid klyvning, när det gäller 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 samfälld för klyvningslotterna, även om det ej är tillåtet enligt 6 kap. 1 §.

(Jfr 11 kap. 6 § fastighetsbildningslagen i promemorians förslag respektive utkastet till lagrådsremiss.)

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.

#### 14 kap. 1 §

*Lantmäterimyndigheten får genom fastighetsbestämning pröva frågor om*

- 1. hur fastighetsindelningen är beskaffad,*
- 2. huruvida ett servitut eller en ledningsrätt gäller och vilket omfång rätten har, och*
- 3. huruvida byggnader eller andra anläggningar hör till en fastighet enligt 2 kap. 1 § jordabalken.*

I fråga om servitut för vattenverksamhet som har tillkommit med stöd av miljöbalken eller motsvarande äldre lagstiftning får *fastighetsbestämning enligt första stycket* endast avse servitut enligt 28 kap. 10 § miljöbalken eller motsvarande äldre bestämmelser.

*En fråga om fastighetsbestämning får tas upp till prövning, om*

- 1. det behövs vid en fastighetsbildningsförrättning,*
- 2. lantmäterimyndigheten har förordnat om det enligt 15 § ledningsrättslagen (1973:1144) eller 17 § anläggningslagen (1973:1149),*

*3. en sakägare har ansökt om det, eller*

- 4. en kommun har ansökt om det och ansökan gäller ett område med detaljplan eller områdesbestämmelser eller ett område för vilket fråga har väckts om att upprätta en sådan plan eller sådana bestämmelser.*

*En ansökan enligt tredje stycket 3 eller 4 får dock inte prövas om det är uppenbart att frågan saknar betydelse för sökanden. Om ansökan gäller fastighetsbestämning av servitut får den inte heller prövas om servitutet har tillkommit på annat sätt än vid avvittring eller enligt lagstiftningen om fastighetsbildning eller enskilda vägar eller enligt anläggningslagen eller 28 kap. 10 § miljöbalken eller motsvarande äldre bestämmelser.*

(Jfr 14 kap. 1 § fastighetsbildningslagen i utkastet till lagrådsremiss.)

I paragrafen har införts en bestämmelse om att fastighetsbestämning får ske för att pröva frågor om vissa föremål (byggnader eller andra

anläggningar) utgör fastighetstillbehör enligt 2 kap. 1 § jordabalken eller ej. Den frågan har behandlats i avsnitt 10. Paragrafen har dessutom omarbetats redaktionellt.

I paragrafens *första stycke* regleras vad som kan prövas genom fastighetsbestämning. Punkterna 1 och 2 överensstämmer med hittills gällande rätt. Punkten 3 är ny och ger lantmäterimyndigheten möjlighet att genom fastighetsbestämning pröva om en byggnad eller annan anläggning utgör ett s.k. omedelbart fastighetstillbehör. Myndigheten kan alltså genom ett rättskraftigt beslut avgöra om ett sådant föremål hör till en viss fastighet på det sätt som anges i 2 kap. 1 § jordabalken. Vid en sådan prövning kan det bli nödvändigt att prejudiciellt bedöma vem som är ägare till det aktuella föremålet. Myndighetens beslut skall emellertid inte vara något ställningstagande i ägandefrågan utan endast innehålla ett uttalande om det aktuella föremålet enligt 2 kap. 1 § jordabalken hör till en viss fastighet eller ej. Finner myndigheten att föremålet utgör lös egendom eller att det visserligen utgör fastighetstillbehör men har karaktär av byggnadstillbehör, skall myndigheten endast konstatera att det inte hör till fastigheten enligt 2 kap. 1 §. En begäran om att myndigheten skall pröva om ett visst föremål utgör fastighetstillbehör enligt 2 kap. 2 § jordabalken (byggnadstillbehör) skall myndigheten över huvud taget inte ta upp till prövning.

I *andra stycket* finns en bestämmelse som begränsar möjligheterna att genom fastighetsbestämning pröva frågor om vissa servitut. Bestämmelsen överensstämmer med hittills gällande rätt.

Av *tredje stycket* framgår vem som är behörig att initiera en fråga om fastighetsbestämning och under vilka förutsättningar frågan får prövas. Punkten 1 överensstämmer med hittills gällande rätt. Punkten 2 är ny och ansluter till de nya bestämmelserna i 15 § ledningsrättslagen och 17 § anläggningslagen. Av bestämmelsen följer att lantmäterimyndigheten, om den vid en förrättning enligt ledningsrättslagen eller anläggningslagen har förordnat att fastighetsbestämning skall ske, utan vidare kan pröva frågan enligt bestämmelserna i fastighetsbildningslagen. Punkterna 3 och 4, som kompletteras av *fjärde stycket*, överensstämmer i sak med gällande rätt. I punkten 3 används därför, liksom i hittills gällande lagtext, begreppet ”sakägare”. Begreppet finns inte definierat i fastighetsbildningslagen men har klargjorts genom förarbetsuttalanden och praxis. Det har därvid kommit att inriktas på fastighetsägare och, i viss utsträckning, nyttjanderättshavare (jfr 5 kap. 34 § fastighetsbildningslagen). Vad gäller fastighetsbestämning för prövning av om ett föremål hör till en fastighet eller ej kan det vara naturligt att tillämpa ett vidare sakägarbegrepp och anse även den som utan att vara fastighetsägare gör anspråk på äganderätt till föremålet såsom sakägare.

En särskild fråga är i vilken utsträckning en lantmäterimyndighet kan pröva en fråga om fastighetsbestämning beträffande viss anläggning som det samtidigt pågår en tvist om vid allmän domstol. Det anses att vissa allmänna processrättsliga grundsatser är tillämpliga vid fastighetsbestämning. Hit hör bestämmelsen i 13 kap. 6 § rättegångsbalken om s.k. litis pendens, dvs. förbudet för en domstol att ta upp en fråga som redan är föremål för domstolsprövning. Lantmäterimyndigheten kan därför inte genom fastighetsbestämning pröva en fråga om fastighetstillbehör som redan är föremål för prövning i domstol. En domstol kan å andra sidan,

sedan en ansökan om fastighetsbestämning har anhängiggjorts, inte pröva motsvarande fråga i ett tvistemål. Bestämmelsen om litis pendens är dock inte tillämplig, om de frågor som prövas inte kan anses avse samma sak. En talan i domstol om bättre rätt till en viss egendom utgör därför inte hinder mot en fastighetsbestämning som gäller frågan om egendomen utgör fastighetstillbehör. Av bl.a. processekonomiska skäl kan det dock vara lämpligt att lantmäterimyndigheten i avvaktan på den pågående prövningen i domstolen låter fastighetsbestämningsfrågan vila.

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

#### 12 a §

*Lantmäterimyndigheten får besluta att sådana byggnader eller andra anläggningar, som enligt 2 kap. 1 § jordabalken hör till en fastighet och som är ägnade för stadigvarande bruk vid utövandet av ledningsrätten, inte längre skall höra till fastigheten. För ett sådant beslut krävs att åtgärden leder till ett mer ändamålsenligt utnyttjande av ledningsrätten och att fördelarna av åtgärden överväger de kostnader och olägenheter som den medför.*

*Genom ett beslut enligt första stycket övergår äganderätten till anläggningen till innehavaren av ledningsrätten. Om det föreligger ett förordnande enligt 1 § andra stycket andra meningen, gäller vad som sägs i 2 kap. 1 § andra stycket jordabalken även anläggningen*

(Jfr 12 a § ledningsrättslagen i promemorians förslag respektive utkastet till lagrådsremiss.)

Paragrafen är ny. Dess första stycke ger möjlighet att i rättsligt avseende avskilja viss anläggning från den fastighet som den dittills har utgjort tillbehör till. Ett sådant beslut innebär – såsom framgår av *andra* stycket – även en äganderättsövergång. Frågan har behandlats i avsnitt 7.

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

Ytterligare en förutsättning är att det är fråga om en ”anläggning som enligt 2 kap. 1 § jordabalken hör till en fastighet”. Det innebär att anläggningen 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 inte av bestämmelsen. Ledningar och därtill hörande anordningar som är integrerade i byggnader och avsedda för byggnadens bruk faller därför utanför bestämmelsens tillämpningsområde. Sådana anordningar kan frigöras från fastigheten endast tillsammans med byggnaden i övrigt.

Beslutet skall ha den innebörden att anläggningen ”inte längre skall höra till fastigheten”. Det rättsliga bandet till den fastighet som den dittills har hört till bryts alltså.

Anläggningen får som huvudregel karaktär av lös egendom och kommer att vara knuten till den upplåtna ledningsrätten (jfr 35 §). Enligt 2 kap. 1 § andra stycket andra meningen jordabalken gäller emellertid att ledning för vilken har beviljats ledningsrätt får karaktär av fastighets-tillbehör, om det vid en förrättning enligt ledningsrättslagen har förordnats att ledningsrätten skall höra till en viss fastighet. Bestämmelsen medför att när ett sådant förordnande har meddelats (se 1 § andra stycket andra meningen ledningsrättslagen), ledningen blir tillbehör till den aktuella fastigheten. *Lagrådet* har, under hänvisning till denna situation, förordat att det i paragrafen klargörs vart anläggningen i fortsättningen hör. Lagtexten har därför kompletterats. Regeringen har därvid valt en annan lagteknisk lösning än den som *Lagrådet* har föreslagit. I *andra stycket andra meningen* har sålunda fastslagits att, om det föreligger ett förordnande enligt 1 § andra stycket andra meningen, vad som sägs i 2 kap. 1 § andra stycket jordabalken gäller även anläggningen, dvs. anläggningen blir då tillbehör till den fastighet som förordnandet gäller. Så blir fallet oavsett om förordnandet har beslutats före beslutet om frigörande, i anslutning till beslutet eller vid en senare tidpunkt.

Lantmäterimyndigheten kan fatta beslut om frigörande av fastighets-tillbehör även om ägaren av den fastighet till vilken anläggningen dittills har hört inte har lämnat sitt medgivande. Detta förutsätter dock, som framgår av *första stycket andra meningen*, att åtgärden leder till en mer ändamålsenlig användning av ledningsrätten och att fördelarna av åtgärden överväger de kostnader och olägenheter som den är förenad med.

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. Frågan kan tas upp antingen vid den förrättning då ledningsrätten upplåts eller vid en senare förrättning (jfr 34 a §).

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 § *eller åtgärd enligt 12 a § tillämpas* 4 kap. expropriationslagen (1972:719). *Vid tillämpningen av 4 kap. 3 § expropriationslagen skall tiden för värdestegringen räknas från dagen tio år före det att ansökan om ledningsförrättningen gjordes eller lantmäterimyndigheten enligt 7 kap. 11 § fastighetsbildningslagen (1970:988) förordnade om prövning enligt ledningsrättslagen.*

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

(Jfr 13 § ledningsrättslagen i promemorians förslag respektive utkastet till lagrådsremiss.)

Paragrafen reglerar frågor om ersättning i samband med ledningsrättsförrättningar. Frågor om ersättning har behandlats i avsnitt 9.

Paragrafens *första stycke* har kompletterats så att de nuvarande ersättningsreglerna i ledningsrättslagen blir tillämpliga även vid frigörande av fastighetstillbehör enligt 12 a §. Den nya bestämmelsen innebär att ersättning skall utgå enligt bestämmelserna i 4 kap. expropriationslagen. Bestämmelsen är dock dispositiv. Sakägarna kan alltså träffa överenskommelse om den ersättning som skall utgå eller om att ingen ersättning skall utgå. Lantmäterimyndigheten skall då inhämta medgivande från eventuella panthavare 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 panthavarna eller dessa har medgett att ersättningen betalas direkt till fastighetsägaren (se 30 § andra stycket).

Om ersättning skall betalas men så inte sker, 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 vunnit laga kraft.

En fråga om ledningsrätt kan tas upp dels efter ansökan, dels efter ett förordnande av lantmäterimyndigheten vid fastighetsreglering (se 15 § första stycket ledningsrättslagen och 7 kap. 11 § fastighetsbildningslagen). Enligt paragrafens hittillsvarande lydelse skall i förevarande sammanhang den s.k. presumtionstidpunkten vid tillämpningen av 4 kap. 3 § expropriationslagen vara dagen tio år innan ledningsförrättningen ”påkallades”. I lagrådsremissen föreslogs att detta uttryck skulle bytas ut mot ”begärdes”. *Lagrådet* har påpekat att ordet ”begärdes” knappast täcker det fallet att ledningsrättsförrättningen blivit påkallad av lantmäterimyndighetens förordnande. *Lagrådet* har därför förordnat att det uttryckligen anges vilken presumtionstidpunkten skall vara i ett sådant fall. Med anledning därav har i *första stycket andra meningen* klargjorts att tiden för värdestegringen skall räknas från dagen tio år före det att ansökan om ledningsförrättningen gjordes eller lantmäterimyndigheten enligt 7 kap. 11 § fastighetsbildningslagen förordnade om prövning enligt ledningsrättslagen.

I övrigt har det i paragrafen gjorts vissa språkliga ändringar.

#### 14 §

*Om de fastighetsägare och andra sakägare vilkas rätt berörs medger det, får avsteg göras från följande bestämmelser i denna lag:*

- 6 §, såvitt den innebär skydd för enskilt intresse,*
- 12 § första stycket,*
- 12 a § första stycket andra meningen, och*
- 13 §.*

Svarar fastighet för fordran, får avsteg från 13 § med stöd av ägarens samtycke ske endast om även fordringens innehavare medger det.

Besväras fastigheten av gemensam inteckning, fordras dessutom de medgivanden från fastighetsägare och fordringshavare som i 22 kap. 11 §



(Jfr 14 § ledningsrättslagen i utkastet till lagrådsremiss.)

I paragrafens *första stycke* har tillagts en hänvisning till 12 a § första stycket andra meningen. Härav följer att avsteg får göras från det särskilda båtnadsvillkor som gäller för frigörande av fastighetstillbehör, om berörda sakägare medger det. Stycket har också ändrats redaktionellt.

## 15 §

Ledningsrättsfråga upptages efter ansökan. Har vid fastighetsreglering förordnats att ledningsrättsfråga skall prövas enligt denna lag, får frågan dock upptagas utan ansökan.

Ledningsrättsfråga får prövas gemensamt med fastighetsbildningsåtgärd vid en förrättning. Sådan gemensam förrättning får åter delas upp på skilda förrättningar.

Är ledningen av större omfattning får, om det finnes lämpligt, prövningen av ledningsrättsfråga uppdelas på skilda förrättningar, envar avseende viss sträcka av ledningen.

*Om det behövs vid en förrättning enligt denna lag, får lantmäterimyndigheten förordna om prövning enligt 14 kap. 1 § fastighetsbildningslagen (1970:988).*

(Jfr 15 § ledningsrättslagen i utkastet till lagrådsremiss.)

I ett nytt *fjärde stycke* föreskrivs att lantmäterimyndigheten vid en förrättning enligt ledningsrättslagen kan förordna om fastighetsbestämning enligt 14 kap. 1 § fastighetsbildningslagen. Frågan har behandlats i avsnitt 10.

Ett förordnande om fastighetsbestämning får ges ”om det behövs” vid en förrättning. Förordnandet skall alltså vara påkallat av omständigheterna i en pågående ledningsrättsförrättning. Som exempel kan nämnas att det vid en sådan förrättning har visat sig föreligga oklarhet om huruvida en ledning utgör fastighetstillbehör och därmed kan bli föremål för ett sådant beslut som sägs i 12 a §.

## 22 §

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

I ett ledningsbeslut anges

1. ledningens ändamål och huvudsakliga beskaffenhet,
2. utrymme som *upplåts* för ledningen,
3. *en fastighet* eller del av *en fastighet* som inlöses,
4. *en byggnad* eller *annan anläggning* som omfattas av ett beslut enligt 12 a §,
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 är påkallade.

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

(Jfr 22 § i promemorians förslag respektive utkastet till lagrådsremiss.)

Paragrafens *andra stycke* har tillförts en bestämmelse om att ledningsbeslut i förekommande fall skall innehålla en uppgift om beslut enligt 12 a §. I övrigt har språkliga ändringar gjorts.

*Lagrådet* har föreslagit att ett beslut om ledningsrätt benämns "ledningsrättsbeslut" i stället för "ledningsbeslut". Regeringen har ansett att terminologiska förändringar av sådant slag kan behövas, men att detta bör övervägas inom ramen för en större översyn av ledningsrättslagen. Frågan om en sådan översyn bereds för närvarande i Regeringskansliet.

#### 34 a §

*En fråga om att byggnader eller andra anläggningar enligt 12 a § inte längre skall höra till en fastighet får prövas vid en ny förrättning även om villkoren i 33 § första stycket inte är uppfyllda.*

(Jfr 34 § ledningsrättslagen i utkastet till lagrådsremiss.)

En fråga om frigörande av fastighetstillbehör kan tas upp såväl vid den förrättning då ledningsrätt upplåts som vid en senare förrättning. I det senare fallet får frågan karaktär av omprövning av det ursprungliga ledningsrättsbeslutet. I förevarande paragraf klargörs att de särskilda villkor för omprövning som uppställs i 33 § inte gäller i detta fall.

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

#### 12 a §

*Lantmäterimyndigheten får besluta att sådana byggnader eller andra anläggningar, som enligt 2 kap. 1 § jordabalken hör till en fastighet och ingår i gemensamhetsanläggningen, skall överföras till och vara samfälliga för de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen. För ett sådant beslut krävs att åtgärden leder till en mer ändamålsenlig markanvändning och att fördelarna av åtgärden överväger de kostnader och olägenheter som den medför.*

(Jfr 12 a § anläggningslagen i promemorians förslag respektive utkastet till lagrådsremiss.)

Paragrafen är ny. Den 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 upplåtta utrymmet finns en viss anläggning (t.ex. en byggnad), som utgör fastighetstillbehör men nu skall användas för gemensamhetsanläggningens behov, får lantmäterimyndigheten besluta att anläggningen skall överföras till de deltagande fastigheterna. Anläggningen skall fortsättningsvis vara samfällig för de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen (jfr 14 §). Frågan har behandlats i avsnitt 6.2.

Av paragrafens första mening framgår att överföringen skall avse en byggnad eller annan anläggning som avses i 2 kap. 1 § jordabalken. Det skall alltså vara fråga om s.k. omedelbara fastighetstillbehör. Följaktligen kan överföringen inte avse en byggnad på ofri grund, trots att anläggningslagen i andra sammanhang kan vara tillämplig på en sådan byggnad (jfr 2 §). 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 de utgör en del av.

I beslutet skall anges att anläggningen skall vara samfälld för de deltagande fastigheterna. Eftersom ägandet av anläggningen då är oupplösligt knutet till deltagandet i gemensamhetsanläggningen, kan de deltagande fastigheternas ägare inte förfoga självständigt över sina andelar.

Beslutet om överföring utgör en del av beslutet om inrättande av gemensamhetsanläggningen (eller en del i ett beslut om omprövning av ett sådant beslut, jfr 35 a §). Bestämmelserna i 5–11 §§ om inrättande av gemensamhetsanläggningar är därför tillämpliga. Lantmäterimyndigheten har alltså att pröva om inrättandet av gemensamhetsanläggningen med däri ingående överföring av anläggningar står i överensstämmelse med de angivna bestämmelserna.

Överföringen skall redovisas i ett anläggningsbeslut, se 24 §.

Beträffande ersättning, se 13 §.

I andra meningen uppställs ett särskilt ”båtnadsvillkor” för överföring av fastighetstillbehör. Ett liknande båtnadsvillkor, avseende inrättandet av själva gemensamhetsanläggningen, finns i 6 § (jfr även 5 kap. 4 § fastighetsbildningslagen). Av den nya bestämmelsen följer att överföring får beslutas endast om åtgärden leder till en mer ändamålsenlig markanvändning samt att fördelarna härav överväger de kostnader och olägenheter som åtgärden medför. För att överföringen skall få genomföras fordras därför att den vinst som åtgärden innebär för de fastigheter som deltar i anläggningen sammantaget överstiger summan av den värdeminskning som avstående fastigheter kan drabbas av och de kostnader och andra olägenheter som berörda fastigheter drabbas av. Bestämmelsen är dock dispositiv (se 16 § första stycket 3). I praktiken sätter den därför endast gränser för när beslut om överföring kan meddelas utan samtycke från ägaren av anläggningen.

En fråga om en åtgärd enligt 12 a § utgör en anläggningsfråga (jfr 1 och 17 §§) och skall handläggas enligt anläggningslagens förfarandebestämmelser. Frågan skall alltså behandlas vid en förrättning, antingen vid den förrättning då gemensamhetsanläggningen inrättas eller vid en ny förrättning (jfr 35 a §). Rätt att ansöka om förrättning har bl.a. varje ägare av en fastighet som skall delta eller deltar i gemensamhetsanläggningen (se 18 §).

### 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.

(Jfr 13 § anläggningslagen i promemorians förslag respektive utkastet till lagrådsremiss.)

Paragrafen reglerar frågor om ersättning i samband med anläggningsförrättning. I sin föreslagna lydelse är den tillämplig även i fråga om ersättning för överföring av fastighetstillbehör. Frågor om ersättning har behandlats i avsnitt 9.

Ändringen innebär att ersättning för överföringen 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.). Bestämmelsen är dock dispositiv (se 16 § första stycket 3). Normalt torde sakägarna komma att träffa överenskommelse om den ersättning som skall betalas eller om att ingen ersättning skall utgå. Lantmäterimyndigheten skall inhämta medgivande från eventuella pant-havare i fastigheten, såvida inte regleringen kan anses vara väsentligen utan betydelse för dessa (se 16 §).

Om ersättning skall betalas, skall lantmäterimyndigheten se till att ersättningen betalas till Lantmäteriverket för att sedan fördelas av länsstyrelsen. Detta behövs dock inte om åtgärden kan anses vara väsentligen utan betydelse för pant-havarna eller dessa har medgett att ersättningen betalas direkt till fastighetsägaren (se 32 § andra stycket).

Betalas inte den fastställda ersättningen, 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.

## 16 §

Avsteg får göras från

1. 5 §, om ägarna av de fastigheter som skall *delta* i anläggningen medger det,

2. 8 § såvitt den innebär skydd för enskilt intresse, 12 § första stycket eller 13 §, om de fastighetsägare och andra sakägare vilkas rätt *berörs* medger det,

3. 12 a § *andra meningen*, om *anläggningens ägare medger det*,

4. 15 §, om det medges av fastighetsägare som *åläggs* större bidragsskyldighet än som *annars skulle ha gällt* och avvikelser från bestämmelsen *inte* sker i otillbörligt syfte.

Svarar fastighet för fordran, får avsteg från 13 eller 15 § med stöd av ägarens samtycke ske endast om även fordringens innehavare medger det. Besväras fastigheten av gemensam in-teckning, fordras dessutom de medgivanden från fastighetsägare och fordringshavare som i 22 kap. 11 § jordabalken föreskrives för relaxation. Medgivande av rättsägare behövs ej, om anläggningens inrättande är väsentligen utan betydelse för honom.

(Jfr 16 § anläggningslagen i utkastet till lagrådsremiss.)

I första stycket har tillkommit en ny punkt, 3, som innebär att det särskilda båtnadsvillkor som gäller för överföring av fastighetstillbehör enligt 12 a § *andra meningen* inte behöver tillämpas, om ägaren av den anläggning som skall överföras medger det.

## 17 §

Anläggningsfråga upptages efter ansökan. Har vid fastighetsreglering förordnats att anläggningsfråga skall prövas enligt denna lag, får frågan dock upptagas utan ansökan.

Anläggningsfråga får prövas gemensamt med annan anläggningsfråga eller med fastighetsbildningsåtgärd vid en förrättning. Sådan gemensam förrättning får åter delas upp på skilda förrättningar.

*Om det behövs vid en förrättning enligt denna lag, får lantmäterimyndigheten förordna om prövning enligt 14 kap. 1 § fastighetsbildningslagen (1970:988).*

(Jfr 17 § anläggningslagen i utkastet till lagrådsremiss.)

I ett nytt *tredje stycke* föreskrivs att lantmäterimyndigheten vid en förrättning enligt anläggningslagen får förordna om fastighetsbestämning enligt 14 kap. 1 § fastighetsbildningslagen. Frågan har behandlats i avsnitt 10.

Ett förordnande om fastighetsbestämning får meddelas ”om det behövs vid en förrättning”. Förordnandet skall alltså vara påkallat av omständigheterna i en pågående anläggningsförrättning. Som exempel kan nämnas att det vid en sådan förrättning har visat sig föreligga oklarhet om huruvida en anläggning utgör fastighetstillbehör och därmed kan bli föremål för ett sådant beslut som sägs i 12 a §.

## 24 §

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

*I ett anläggningsbeslut anges*

- 1. gemensamhetsanläggningens ändamål, läge, storlek och huvudsakliga beskaffenhet i övrigt,*
- 2. de fastigheter som skall delta i gemensamhetsanläggningen,*
- 3. utrymme som upplåts för gemensamhetsanläggningen,*
- 4. en fastighet eller del av en fastighet som inlöses,*
- 5. en byggnad eller annan anläggning som omfattas av ett beslut enligt 12 a §,*
- 6. tiden för gemensamhetsanläggningens bestånd, om en sådan bör bestämmas,*
- 7. den tid inom vilken gemensamhetsanläggningen skall vara utförd,*
- 8. behövliga föreskrifter i fråga om gemensamhetsanläggningens utförande.*

*I anläggningsbeslutet får också anges de i gemensamhetsanläggningen 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.*

(Jfr 24 § anläggningslagen i promemorians förslag respektive utkastet till lagrådsremiss.)

Paragrafens *andra stycke* har tillförts en bestämmelse om att anläggningsbeslut i förekommande fall skall innehålla en uppgift om beslut enligt 12 a §. Stycket har vidare ändrats redaktionellt, dels för att få ett modernare språk, dels för att tydliggöra skillnaden mellan ”gemensamhetsanläggning” och sådan ”anläggning” som kan överföras med stöd av 12 a §.

## 35 a §

*En fråga om överföring av byggnader eller andra anläggningar enligt 12 a § får prövas vid en ny förrättning även om villkoren i 35 § första stycket inte är uppfyllda.*

(Jfr 35 a § anläggningslagen i utkastet till lagrådsremiss.)

En fråga om överföring av fastighetstillhörighet kan tas upp såväl vid den förrättning då gemensamhetsanläggningen inrättas som vid en senare förrättning. I det senare fallet får frågan karaktär av omprövning och komplettering av det ursprungliga anläggningsbeslutet. I förevarande paragrafs *första stycke* föreskrivs att de särskilda villkor för omprövning av anläggningsbeslut som uppställs i 35 § första stycket inte gäller i detta fall.

Av *andra stycket* framgår att, om samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening, det är föreningen som företräder delägarna när en fråga om överföring prövas. Detta innebär att lantmäterimyndigheten endast behöver kalla berörd sakägare, dvs. ägaren till den anläggning som avses överföras, och samfällighetsföreningen till förrättningen. Det ankommer alltså på samfällighetsföreningens styrelse att ta tillvara delägarnas intressen vid förrättningen. Vid prövningen av opinionsvillkoret (se 7 § anläggningslagen) är det därför styrelsen som har att lämna uppgifter om delägarnas inställning i frågan.

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 ianspråktagande av sådant föremål genom expropriation finns särskilda bestämmelser.

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2001.

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 upphäves*.

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 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 *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.

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.

## 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 upphävas.

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,
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 fastighetstillbehör 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 samfälld 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 samfälld för klyvningslotterna, även om det ej är tillåtet enligt 6 kap. 1 §.

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2001.

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 fastighetstillhör***

*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 för rättning.*

*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.

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,

I anläggningsbeslut anges

1. anläggningens ändamål, läge, storlek och huvudsakliga beskaffenhet i övrigt,

2. de fastigheter som skall *delta* 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,

7. 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.

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.

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2001.

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 fastighetstillbehör**

#### *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 rättighetshavaren med motsvarande belopp.

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 §§*

22 §

Om *hinder icke möter mot upplåtelsen*, skall lantmäterimyndigheten 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.

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.

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2001.

# Förteckning över remissinstanser som har yttrat sig över departementspromemorian (Ds 2000:10) Överföring av fastighetstillbehör

Prop. 2000/01:138  
Bilaga 2

Följande remissinstanser har avgett yttrande över departementspromemorian (Ds 2000:10) Överföring av fastighetstillbehör:

Göta hovrätt, Stockholms tingsrätt, Härnösands tingsrätt, Lantmäteriverket, Banverket, Boverket, Post- och telestyrelsen, Länsstyrelsen i Stockholms län, Kungliga Tekniska Högskolan, Statens Järnvägar, Svenska Kraftnät, Svenska Kommunförbundet, Lantmäterimyndigheten i Göteborgs kommun, Sundsvalls kommun, Örebro kommun, Gävle kommun, Svenska Kraftverksföreningen, Sveriges Elleverantörer, Lantbrukarnas Riksförbund, Svenska Bankföreningen, Sveriges advokatsamfund, Sveriges Fastighetsägareförbund, Sveriges lantmätareförening, Institutet för fastighetsrättslig forskning, Telia AB, Svenska Fjärrvärmeföreningen, Stora Enso Skog AB, Fastighetsrådets och Miljörådets Förening.

## Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att 2 kap. 7 § jordabalken<sup>1</sup> skall ha följande lydelse.

### *Nuvarande lydelse*

### *Föreslagen lydelse*

#### **2 kap.**

##### **7 §<sup>2</sup>**

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 införts i fastighetsregistrets allmänna del.*

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.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2002.

<sup>1</sup> Lagen omtryckt 1971:1209.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 1992:1460.



Härigenom föreskrivs i fråga om fastighetsbildningslagen (1970:988)<sup>1</sup>  
*dels* att det i lagen skall införas två nya paragrafer, 7 kap. 14 och  
15 §§, av följande lydelse,

*dels* att 1 kap. 1 §, 4 kap. 25 §, 5 kap. 1 §, 10 kap. 5 §, 11 kap. 6 § och  
14 kap. 1 § 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 upphäves*.

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

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

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

Genom fastighetsbestämning enligt denna lag *avgörs* frågor om

1. *beskaffenheten* av gällande fastighetsindelning,
2. *förekomsten* eller omfånget av ledningsrätt eller vissa servitut, *samt*
3. *vad som enligt 2 kap. 1 § jordabalken hör till en fastighet.*

**4 kap.**

25 §<sup>2</sup>

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 *sålunda* föreskrivna åtgärderna utförts, skall myndigheten meddela beslut om fastighetsbildningen (fastighetsbildningsbeslut). Detta beslut skall ange hur fastighetsindelningen ändras *och* vilka servitutsåtgärder som *vid-*

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

<sup>1</sup> Lagen omtryckt 1992:1212.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 1995:1394.

tages. 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.

*vidtas och vilka anläggningar som överförs till en 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.

## 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 upphävas.*

Genom fastighetsreglering får  
*1. mark överföras från en fastighet eller samfällighet till en annan sådan enhet,*

*2. andelar i samfälligheter överförs från en fastighet till en annan,*

*3. samfälligheter bildas,*

*4. servitut bildas, ändras eller upphävas, och*

*5. byggnader eller andra anläggningar 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 fastighetstillbehör och ledningsrätt

### 14 §

*Lantmäterimyndigheten får, om inte annat följer av 15 §, besluta att byggnader eller andra anläggningar, som enligt 2 kap. 1 § jordabalken hör till en fastighet och som är ägnade för stadigvarande bruk vid utövandet av ett servitut enligt denna lag, skall överföras till den härskande fastigheten.*

### 15 §

*En byggnad får överföras enligt 14 § endast om den har ett obetydligt värde eller överföringen väsentligt förbättrar möjligheterna*

*att åstadkomma en ändamålsenlig markanvändning.*

Prop. 2000/01:138  
Bilaga 3

*Om byggnadens ägare medger det, får avsteg göras från första stycket.*

## **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 byggnader eller andra anläggningar 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 byggnader eller andra anläggningar 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 §.

## **14 kap.**

### **1 §<sup>3</sup>**

*Om det vid fastighetsbildning uppkommer frågor om fastighetsindelningens beskaffenhet eller om beståndet eller omfånget av ledningsrätt eller av servitut, skall frågan prövas vid fastighetsbestämning, om det behövs för fastighetsbildningen. I fråga om servitut för vattenverksamhet som har tillkommit med stöd av miljöbalken eller motsvarande äldre lagstiftning*

*Lantmäterimyndigheten får genom fastighetsbestämning pröva frågor om*

- 1. fastighetsindelningens beskaffenhet,*
- 2. förekomsten eller omfånget av en ledningsrätt eller ett servitut, eller*
- 3. vad som enligt 2 kap. 1 § jordabalken hör till en fastighet.*

<sup>3</sup> Senaste lydelse 1998:865.

får en sådan bestämning endast avse servitut enligt 28 kap. 10 § miljöbalken eller motsvarande äldre bestämmelser.

På ansökan av sakägare får även i annat fall fastighetsbestämning ske för prövning av fråga om fastighetsindelningens beskaffenhet eller om beståndet eller omfånget av ledningsrätt eller av servitut, som tillkommit vid avvittring eller enligt lagstiftningen om fastighetsbildning eller enskilda vägar eller enligt anläggningslagen eller 28 kap. 10 § miljöbalken eller motsvarande äldre bestämmelser, såvida icke frågans avgörande uppenbarligen är utan betydelse för sökanden. Samma rätt att påkalla fastighetsbestämning tillkommer kommunen såvitt gäller område med detaljplan eller områdesbestämmelser eller område beträffande vilket fråga väckts om upprättande av sådan plan eller sådana bestämmelser.

I fråga om servitut för vattenverksamhet som har tillkommit med stöd av miljöbalken eller motsvarande äldre lagstiftning får fastighetsbestämning enligt första stycket endast avse servitut enligt 28 kap. 10 § miljöbalken eller motsvarande äldre bestämmelser.

*En fråga om fastighetsbestämning får tas upp till prövning, om*

*1. det behövs vid en förrättning enligt denna lag,*

*2. det har beslutats enligt 15 § ledningsrättslagen (1973:1144) eller 17 § anläggningslagen (1973:1149),*

*3. en sakägare har begärt det och frågan inte uppenbarligen saknar betydelse för honom eller henne, eller*

*4. en kommun har begärt det och begäran gäller ett område med detaljplan eller områdesbestämmelser eller ett område för vilket fråga har väckts om att upprätta en sådan plan eller sådana bestämmelser.*

*En begäran enligt tredje stycket 3 eller 4 om fastighetsbestämning av servitut får dock prövas enbart om servitutet har tillkommit vid avvittring eller enligt lagstiftningen om fastighetsbildning eller enskilda*

*vägar eller enligt anläggningslagen eller 28 kap. 10 § miljöbalken eller motsvarande äldre bestämmelser.* Prop. 2000/01:138  
Bilaga 3

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2002.

Härigenom föreskrivs i fråga om ledningsrättslagen (1973:1144) dels att det i lagen skall införas två nya paragrafer, 12 a, och 34 a §§, och en ny rubrik närmast före 12 a § av följande lydelse, dels att 13, 14, 15 och 22 §§ skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse****Frigörande av fastighetstillbehör****12 a §*

*Lantmäterimyndigheten får besluta att byggnader eller andra anläggningar, som enligt 2 kap. 1 § jordabalken hör till en fastighet och som är ägnade för stadigvarande bruk vid utövandet av ledningsrätten, inte längre skall höra till fastigheten. För ett sådant beslut krävs att åtgärden leder till ett mera ändamålsenligt utnyttjande av ledningsrätten och att fördelarna av åtgärden överväger de kostnader och olägenheter som den medför.*

*Genom ett beslut enligt första stycket övergår äganderätten till anläggningen till innehavaren av ledningsrätten.*

*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.

I fråga om ersättning för upplåtelse och inlösen enligt 12 § eller åtgärd enligt 12 a § tillämpas 4 kap. expropriationslagen (1972:719). 4 kap. 3 § expropriationslagen skall härvid tillämpas i fråga om värdeökning som har 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 rättighetshavaren med motsvarande belopp.

14 §

*Avsteg får göras från 6 §, såvitt den innebär skydd för enskilt intresse, och från 12 § första stycket eller 13 §, om de fastighetsägare och andra sakägare vilkas rätt beröres medger det.*

*Om de fastighetsägare och andra sakägare vilkas rätt beröres medger det, får avsteg göras från följande bestämmelser i denna lag:*

*6 §, såvitt den innebär skydd för enskilt intresse,*

*12 § första stycket,*

*12 a § första stycket andra meningen, och*

*13 §.*

Svarar fastighet för fordran, får avsteg från 13 § med stöd av ägarens samtycke ske endast om även fordringens innehavare medger det. Besväras fastigheten av gemensam inteckning, fordras dessutom de medgivanden från fastighetsägare och fordringshavare som i 22 kap. 11 § jordabalken föreskrives för relaxation. Medgivande av rättsägare behövs ej, om upplåtelsen är väsentligen utan betydelse för honom.

15 §

Ledningsrättsfråga upptages efter ansökan. Har vid fastighetsreglering förordnats att ledningsrättsfråga skall prövas enligt denna lag, får frågan dock upptagas utan ansökan.

Ledningsrättsfråga får prövas gemensamt med fastighetsbildningsåtgärd vid en förrättning. Sådan gemensam förrättning får åter delas upp på skilda förrättningar.

Är ledningen av större omfattning får, om det finnes lämpligt, prövningen av ledningsrättsfråga uppdelas på skilda förrättningar, envar avseende viss sträcka av ledningen. *Om det behövs vid en förrättning enligt denna lag, får lantmäterimyndigheten förordna om prövning enligt 14 kap. 1 § fastighetsbildningslagen*

*Om det behövs vid en förrättning enligt denna lag, får lantmäterimyndigheten förordna om prövning enligt 14 kap. 1 § fastighetsbildningslagen (1970:988).*

22 §<sup>1</sup>

Om hinder icke möter mot upplåtelsen, skall lantmäterimyndigheten meddela ledningsbeslut.

I ledningsbeslut anges

1. ledningens ändamål och huvudsakliga beskaffenhet,
2. utrymme som *upplåtes* för ledningen,
3. fastighet eller del därav som inlöses,

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

I ett ledningsbeslut anges

1. ledningens ändamål och huvudsakliga beskaffenhet,
2. utrymme som *upplåts* för ledningen,
3. fastighet eller del därav som inlöses,

<sup>1</sup> Senaste lydelse 1995:1404.

4. byggnad eller annan anläggning som omfattas av beslut enligt 12 a §,

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.

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 *är* påkallade.

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

34 a §

*En fråga om att byggnader eller andra anläggningar inte längre skall höra till en fastighet får prövas vid en ny förrättning även om villkoren i 33 § första stycket inte är uppfyllda.*

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2002.



Härigenom föreskrivs i fråga om anläggningslagen (1973:1149)<sup>1</sup>  
*dels* att det i lagen skall införas två nya paragrafer, 12 a, och 35 a §§,  
och en ny rubrik närmast före 12 a § av följande lydelse,  
*dels* att 13, 16, 17 och 24 §§ skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse***Överföring av fastighetstillbehör***12 a §*

*Lantmäterimyndigheten får besluta att byggnader och andra anläggningar, som enligt 2 kap. 1 § jordabalken hör till en fastighet och som ingår i gemensamhetsanläggningen, skall överföras till och vara samfällda för de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen. För ett sådant beslut krävs att åtgärden leder till en mera ändamålsenlig markanvändning och att fördelarna av åtgärden överväger de kostnader och olägenheter som den medför.*

*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.

*16 §*

Avsteg får göras från

1. 5 §, om ägarna av de fastigheter som skall delta i anläggningen medger det,

2. 8 § såvitt den innebär skydd för enskilt intresse, 12 § första stycket eller 13 §, om de fastighetsägare och andra sakägare vilkas rätt *beröres* medger det,

Avsteg får göras från

1. 5 §, om ägarna av de fastigheter som skall delta i anläggningen medger det,

2. 8 § såvitt den innebär skydd för enskilt intresse, 12 § första stycket eller 13 §, om de fastighetsägare och andra sakägare vilkas rätt *berörs* medger det,

<sup>1</sup> Lagen omtryckt 1992:1148.

3. 15 §, om det medges av fastighetsägare som *ålägges* större bidragsskyldighet än som *i annat fall skolat gälla* och avvikelsen från bestämmelsen *icke* sker i otillbörligt syfte.

Svarar fastighet för fordran, får avsteg från 13 eller 15 § med stöd av ägarens samtycke ske endast om även fordringens innehavare medger det. Besvärar fastigheten av gemensam inteckning, fordras dessutom de medgivanden från fastighetsägare och fordringshavare som i 22 kap. 11 § jordabalken föreskrives för relaxation. Medgivande av rättsägare behövs ej, om anläggningens inrättande är väsentligen utan betydelse för honom.

3. 12 a § *andra meningen om anläggningens ägare medger det,*

4. 15 §, om det medges av fastighetsägare som *åläggs* större bidragsskyldighet än som *annars skulle ha gällt* och avvikelsen från bestämmelsen *inte* sker i otillbörligt syfte.

### 17 §

Anläggningsfråga upptages efter ansökan. Har vid fastighetsreglering förordnats att anläggningsfråga skall prövas enligt denna lag, får frågan dock upptagas utan ansökan.

*Om det behövs vid en förrättning enligt denna lag, får lantmäterimyndigheten förordna om prövning enligt 14 kap. 1 § fastighetsbildningslagen (1970:988).*

Anläggningsfråga får prövas gemensamt med annan anläggningsfråga eller med fastighetsbildningsåtgärd vid en förrättning. Sådan gemensam förrättning får åter delas upp på skilda förrättningar.

### 24 §<sup>2</sup>

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 *delta* i anläggningen,
3. utrymme som *upplåtes* för anläggningen,
4. fastighet eller del därav som inlöses,

5. tiden för anläggningens be-

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

I ett anläggningsbeslut anges

1. *gemensamhetsanläggningens* ändamål, läge, storlek och huvudsakliga beskaffenhet i övrigt,
2. de fastigheter som skall *delta* i *gemensamhetsanläggningen*,
3. utrymme som *upplåts* för *gemensamhetsanläggningen*,
4. fastighet eller del *av fastighet* som inlöses,
5. *byggnad eller annan anläggning som enligt 12 a § skall vara samfällad för de deltagande fastigheterna*,

6. tiden för *gemensamhetsan-*

<sup>2</sup> Senaste lydelse 1995:1405.

stånd, om sådan anses böra bestämmas,

6. den tid inom vilken anläggningen skall vara utförd,

7. 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.

*läggningens* bestånd, om *en* sådan anses böra bestämmas,

7. den tid inom vilken *gemensamhetsanläggningen* skall vara utförd,

8. behövliga föreskrifter i fråga om *gemensamhetsanläggningens* utförande.

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

#### 35 a §

*En fråga om överföring av byggnader eller andra anläggningar får prövas vid en ny förrättning även om villkoren i 35 § första stycket inte är uppfyllda.*

*Om gemensamhetsanläggningen förvaltas av en samfällighetsförening, företräder föreningen delägarna vid den nya förrättningen.*

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2002.

## Förteckning över deltagare vid Justitiedepartementets remissmöte den 30 mars 2001

Prop. 2000/01:138  
Bilaga 4

Företrädare för följande organisationer deltog vid Justitiedepartementets remissmöte den 30 mars 2001 om överföring av fastighetstillbehör m.m.:

Göta hovrätt, Stockholms tingsrätt, Riksskatteverket, Lantmäteriverket, Jernhusen AB, Statens Järnvägar, Svenska Kommunförbundet, Lantbrukarnas Riksförbund, Stora Enso Skog AB, Svenska Bankföreningen, SE Banken, Finansbolagens Förening, Sveriges lantmätareförening, Institutet för fastighetsrättslig forskning, Fastighetsrådets och Miljörådets Förening, Telia AB, Svensk Energi samt Spintab/Förenings-sparbanken.

Följande har avgett skriftligt yttrande i anslutning till remissmötet:

Domstolsverket, Banverket, Svenska Kommunförbundet, Sveriges Fastighetsägareförbund samt Finansbolagens förening.

Regeringen har följande förslag till lagtext.

## Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att 2 kap. 7 § jordabalken<sup>3</sup> skall ha följande lydelse.

### *Nuvarande lydelse*

### *Föreslagen lydelse*

#### **2 kap.**

#### **7 §<sup>4</sup>**

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.

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.

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

*1. föremålet skiljs* från fastigheten på *ett* 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 införts i fastighetsregistrets allmänna del.*

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

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2002.

<sup>3</sup> Balken omtryckt 1971:1209.

<sup>4</sup> Senaste lydelse 1992:1460.

Härigenom föreskrivs i fråga om fastighetsbildningslagen (1970:988)<sup>1</sup> dels att 1 kap. 1 §, 4 kap. 25 §, 5 kap. 1 §, 10 kap. 5 §, 11 kap. 6 § och 14 kap. 1 § samt rubriken till 7 kap. skall ha följande lydelse, dels att det i lagen skall införas en ny paragraf, 7 kap. 14 §, av 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 upphäves.*

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

Fastighetsbildning är en *åtgärd som vidtas enligt denna lag och som innebär att*

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

Genom fastighetsbestämning enligt denna lag *avgörs* frågor om

1. hur fastighetsindelningen är beskaffad,
2. huruvida en ledningsrätt eller ett servitut gäller och vilket omfång rätten har, och
3. huruvida byggnader eller andra anläggningar hör till en fastighet enligt 2 kap. 1 § jordabalken.

**4 kap.**

25 §<sup>2</sup>

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 *sålunda* föreskrivna åtgärderna utförts, skall myndigheten meddela beslut om fastighetsbildningen (fastighetsbildningsbeslut). Detta beslut skall ange hur

Sedan de *i första stycket* föreskrivna åtgärderna *har* utförts, skall myndigheten meddela beslut om fastighetsbildningen (fastighetsbildningsbeslut). Detta beslut skall

<sup>1</sup> Lagen omtryckt 1992:1212.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 1995:1394.

fastighetsindelningen ändras och 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.

ange hur fastighetsindelningen ändras, vilka servitutsåtgärder som vidtas och vilka byggnader eller andra anläggningar som överförs till en 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.

## 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 upphävas.

Genom fastighetsreglering får

1. mark överföras från en fastighet eller samfällighet till en annan sådan enhet,
2. andelar i samfälligheter överföras från en fastighet till en annan,
3. samfälligheter bildas,
4. servitut bildas, ändras eller upphävas, och
5. byggnader eller andra anläggningar som hör till en fastighet överföras 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, ledningsrätt och överföring av fastighetstillbehör

### 14 §

Lantmäterimyndigheten får besluta att sådana byggnader eller andra anläggningar, som enligt 2 kap. 1 § jordabalken hör till en fastighet och är ägnade för stadigvarande bruk vid utövandet av ett servitut enligt denna lag eller motsvarande äldre bestämmelser, skall överföras till den härskande fastigheten.

En byggnad får dock överföras endast om den har ett obetydligt

*värde eller överföringen väsentligt förbättrar möjligheterna att åstadkomma en ändamålsenlig markanvändning.*

*Om byggnadens ägare medger det, får avsteg göras från andra stycket.*

## **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 byggnader eller andra anläggningar genom fastighetsreglering tillämpas också* vid avstyckning, när det gäller förhållandet mellan styckningsdelarna.

Vid avstyckning av ägovidd från fastighet som har del i samfälld 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 byggnader eller andra anläggningar genom fastighetsreglering tillämpas också* vid klyvning, när det gäller 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 samfälld för klyvningslotterna, även om det ej är tillåtet enligt 6 kap. 1 §.



## 14 kap.

### 1 §<sup>3</sup>

Prop. 2000/01:138

Bilaga 5

*Om det vid fastighetsbildning uppkommer frågor om fastighetsindelningens beskaffenhet eller om beståndet eller omfånget av ledningsrätt eller av servitut, skall frågan prövas vid fastighetsbestämning, om det behövs för fastighetsbildningen. I fråga om servitut för vattenverksamhet som har tillkommit med stöd av miljöbalken eller motsvarande äldre lagstiftning får en sådan bestämning endast avse servitut enligt 28 kap. 10 § miljöbalken eller motsvarande äldre bestämmelser.*

*På ansökan av sakägare får även i annat fall fastighetsbestämning ske för prövning av fråga om fastighetsindelningens beskaffenhet eller om beståndet eller omfånget av ledningsrätt eller av servitut, som tillkommit vid avvittning eller enligt lagstiftningen om fastighetsbildning eller enskilda vägar eller enligt anläggningslagen eller 28 kap. 10 § miljöbalken eller motsvarande äldre bestämmelser, såvida icke frågans avgörande uppenbarligen är utan betydelse för sökanden. Samma rätt att påkalla fastighetsbestämning tillkommer kommunen såvitt gäller område med detaljplan eller områdesbestämmelser eller område beträffande vilket fråga väckts om upprättande av sådan plan eller sådana bestämmelser.*

*Lantmäterimyndigheten får genom fastighetsbestämning pröva frågor om*

- 1. hur fastighetsindelningen är beskaffad,*
- 2. huruvida en ledningsrätt eller ett servitut gäller och vilket omfång rätten har, och*
- 3. huruvida byggnader eller andra anläggningar hör till en fastighet enligt 2 kap. 1 § jordabalken.*

*I fråga om servitut för vattenverksamhet som har tillkommit med stöd av miljöbalken eller motsvarande äldre lagstiftning får fastighetsbestämning enligt första stycket endast avse servitut enligt 28 kap. 10 § miljöbalken eller motsvarande äldre bestämmelser.*

*En fråga om fastighetsbestämning får tas upp till prövning, om*

- 1. det behövs vid en fastighetsbildningsförrättning,*
- 2. det har förordnats enligt 15 § ledningsrättslagen (1973:1144) eller 17 § anläggningslagen (1973:1149),*
- 3. en sakägare har ansökt om det, eller*

<sup>3</sup> Senaste lydelse 1998:865.

4. en kommun har ansökt om det och ansökan gäller ett område med detaljplan eller områdesbestämmelser eller ett område för vilket fråga har väckts om att upprätta en sådan plan eller sådana bestämmelser.

Prop. 2000/01:138  
Bilaga 5

En ansökan enligt tredje stycket 3 eller 4 får dock inte prövas om det är uppenbart att frågan saknar betydelse för sökanden. Om ansökan gäller fastighetsbestämning av servitut får den inte heller prövas om servitutet har tillkommit på annat sätt än vid avvitrning eller enligt lagstiftningen om fastighetsbildning eller enskilda vägar eller enligt anläggningslagen eller 28 kap. 10 § miljöbalken eller motsvarande äldre bestämmelser.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2002.

Härigenom föreskrivs i fråga om ledningsrättslagen (1973:1144) dels att 13–15 och 22 §§ skall ha följande lydelse, dels att det i lagen skall införas två nya paragrafer, 12 a och 34 a §§, och närmast före 12 a § en ny rubrik av följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse****Frigörande av fastighetstillbehör****12 a §*

*Lantmäterimyndigheten får besluta att sådana byggnader eller andra anläggningar, som enligt 2 kap. 1 § jordabalken hör till en fastighet och är ägnade för stadigvarande bruk vid utövandet av ledningsrätten, inte längre skall höra till fastigheten. För ett sådant beslut krävs att åtgärden leder till ett mer ändamålsenligt utnyttjande av ledningsrätten och att fördelarna av åtgärden överväger de kostnader och olägenheter som den medför.*

*Genom ett beslut enligt första stycket övergår äganderätten till anläggningen till innehavaren av ledningsrätten.*

*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

I fråga om ersättning för upplåtelse och inlösen enligt 12 § eller åtgärd enligt 12 a § tillämpas 4 kap. expropriationslagen (1972:719). Vid tillämpningen av 4 kap. 3 § expropriationslagen skall tiden för värdestegringen räknas från dagen tio år före det att ledningsförrättningen begärdes.

Är innehavare av en rättighet som minskar en fastighets värde berättigad till ersättning, skall det värde som tillgodoräknas fastighetens ägare enligt första stycket minskas med det belopp som motsvarar den värdeminskning för fastigheten som rättigheten inneburit. Om det värde som skall

uppkommer för *innehavare* av tillgodoräknas fastighetens ägare *inte* kan minskas utan att skada  
fordran med bättre rätt, minskas i *inte* kan minskas utan att skada  
stället ersättningen till rättighets- uppkommer för *innehavaren* av *en*  
havaren med motsvarande belopp. fordran med bättre rätt, minskas i  
stället ersättningen till rättighets-  
havaren med motsvarande belopp.

#### 14 §

*Avsteg får göras från 6 §, såvitt den innebär skydd för enskilt intresse, och från 12 § första stycket eller 13 §, om de fastighetsägare och andra sakägare vilkas rätt beröres medger det.*

*Om de fastighetsägare och andra sakägare vilkas rätt beröres medger det, får avsteg göras från följande bestämmelser i denna lag:*

*6 §, såvitt den innebär skydd för enskilt intresse,*

*12 § första stycket,*

*12 a § första stycket andra meningen, och*

*13 §.*

Svarar fastighet för fordran, får avsteg från 13 § med stöd av ägarens samtycke ske endast om även fordringens innehavare medger det. Besvärans fastigheten av gemensam inteckning, fordras dessutom de medgivanden från fastighetsägare och fordringshavare som i 22 kap. 11 § jordabalken föreskrives för relaxation. Medgivande av rättsägare behövs ej, om upplåtelsen är väsentligen utan betydelse för honom.

#### 15 §

Ledningsrättsfråga upptages efter ansökan. Har vid fastighetsreglering förordnats att ledningsrättsfråga skall prövas enligt denna lag, får frågan dock upptagas utan ansökan.

Ledningsrättsfråga får prövas gemensamt med fastighetsbildningsåtgärd vid en förrättning. Sådan gemensam förrättning får åter delas upp på skilda förrättningar.

Är ledningen av större omfattning får, om det finnes lämpligt, prövningen av ledningsrättsfråga uppdelas på skilda förrättningar, envar avseende viss sträcka av ledningen.

*Om det behövs vid en förrättning enligt denna lag, får lantmäterimyndigheten förordna om prövning enligt 14 kap. 1 § fastighetsbildningslagen (1970:988).*

#### 22 §<sup>1</sup>

Om *hinder icke möter* mot upplåtelsen, skall lantmäterimyndigheten meddela ledningsbeslut.

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

I ledningsbeslut anges

1. ledningens ändamål och hu-

I *ett* ledningsbeslut anges

1. ledningens ändamål och hu-

<sup>1</sup> Senaste lydelse 1995:1404.

vudsakliga beskaftenhet,

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.

vudsakliga beskaftenhet,

2. utrymme som *upplåts* för ledningen,

3. *en* fastighet eller del *av en fastighet* som inlöses,

4. *en byggnad eller annan anläggning som omfattas av ett beslut enligt 12 a §*,

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 *är* påkallade.

#### *34 a §*

*En fråga om att byggnader eller andra anläggningar enligt 12 a § inte längre skall höra till en fastighet får prövas vid en ny förrättning även om villkoren i 33 § första stycket inte är uppfyllda.*

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2002.

Häri genom föreskrivs i fråga om anläggningslagen (1973:1149)<sup>1</sup> dels att 13, 16, 17 och 24 §§ skall ha följande lydelse, dels att det i lagen skall införas två nya paragrafer, 12 a och 35 a §§, och närmast före 12 a § en ny rubrik av följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse***Överföring av fastighetstillbehör***12 a §*

*Lantmäterimyndigheten får besluta att sådana byggnader eller andra anläggningar, som enligt 2 kap. 1 § jordabalken hör till en fastighet och ingår i gemensamhetsanläggningen, skall överföras till och vara samfällda för de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen. För ett sådant beslut krävs att åtgärden leder till en mer ändamålsenlig markanvändning och att fördelarna av åtgärden överväger de kostnader och olägenheter som den medför.*

*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.

*16 §*

Avsteg får göras från

1. 5 §, om ägarna av de fastigheter som skall *deltaga* i anläggningen medger det,

2. 8 § såvitt den innebär skydd för enskilt intresse, 12 § första stycket eller 13 §, om de fastighetsägare och andra sakägare vilkas rätt *beröres* medger det,

Avsteg får göras från

1. 5 §, om ägarna av de fastigheter som skall *delta* i anläggningen medger det,

2. 8 § såvitt den innebär skydd för enskilt intresse, 12 § första stycket eller 13 §, om de fastighetsägare och andra sakägare vilkas rätt *berörs* medger det,

<sup>1</sup> Lagen omtryckt 1992:1148.

3. 15 §, om det medges av fastighetsägare som *ålägges* större bidragsskyldighet än som *i annat fall skolat gälla* och avvikelsen från bestämmelsen *icke* sker i otillbörligt syfte.

Svarar fastighet för fordran, får avsteg från 13 eller 15 § med stöd av ägarens samtycke ske endast om även fordringens innehavare medger det. Besvärar fastigheten av gemensam inteckning, fordras dessutom de medgivanden från fastighetsägare och fordringshavare som i 22 kap. 11 § jordabalken föreskrives för relaxation. Medgivande av rättsägare behövs ej, om anläggningens inrättande är väsentligen utan betydelse för honom.

3. 12 a § *andra meningen, om anläggningens ägare medger det,*

4. 15 §, om det medges av fastighetsägare som *åläggs* större bidragsskyldighet än som *annars skulle ha gällt* och avvikelsen från bestämmelsen *inte* sker i otillbörligt syfte.

### 17 §

Anläggningsfråga upptages efter ansökan. Har vid fastighetsreglering förordnats att anläggningsfråga skall prövas enligt denna lag, får frågan dock upptagas utan ansökan.

Anläggningsfråga får prövas gemensamt med annan anläggningsfråga eller med fastighetsbildningsåtgärd vid en förrättning. Sådan gemensam förrättning får åter delas upp på skilda förrättningar.

*Om det behövs vid en förrättning enligt denna lag, får lantmäterimyndigheten förordna om prövning enligt 14 kap. 1 § fastighetsbildningslagen (1970:988).*

### 24 §<sup>2</sup>

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 *delta* i anläggningen,

3. utrymme som *upplåtes* för anläggningen,

4. fastighet eller del *därav* som inlöses,

5. tiden för *anläggningens* bestånd, om sådan *anses böra* be-

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

I ett anläggningsbeslut anges

1. *gemensamhetsanläggningens* ändamål, läge, storlek och huvudsakliga beskaffenhet i övrigt,

2. de fastigheter som skall *delta* i gemensamhetsanläggningen,

3. utrymme som *upplåts* för gemensamhetsanläggningen,

4. *en* fastighet eller del *av en fastighet* som inlöses,

5. *en byggnad eller annan anläggning* som omfattas av ett beslut enligt 12 a §,

6. tiden för *gemensamhetsanläggningens* bestånd, om *en* sådan

<sup>2</sup> Senaste lydelse 1995:1405.

stämmas,

6. den tid inom vilken *anläggningen* skall vara utförd,

7. 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.

bör bestämmas,

7. den tid inom vilken *gemensamhetsanläggningen* skall vara utförd,

8. behövliga föreskrifter i fråga om *gemensamhetsanläggningens* utförande.

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

### *35 a §*

*En fråga om överföring av byggnader eller andra anläggningar enligt 12 a § får prövas vid en ny förrättning även om villkoren i 35 § första stycket inte är uppfyllda.*

*Om gemensamhetsanläggningen förvaltas av en samfällighetsförening, företräder föreningen delägarna vid den nya förrättningen.*

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2002.



## LAGRÅDET

Utdrag ur protokoll vid sammanträde 2001-06-05

Närvarande: f.d. justitierådet Staffan Vängby, justitierådet  
Leif Thorsson, regeringsrådet Rune Lavin.

Enligt en lagrådsremiss den 17 maj 2001 (Justitiedepartementet) har regeringen beslutat inhämta Lagrådets yttrande över förslag till

1. lag om ändring i jordabalken,
2. lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988),
3. lag om ändring i ledningsrättslagen (1973:1144),
4. lag om ändring i anläggningslagen (1973:1149).

Förslagen har inför Lagrådet föredragits av hovrättsassessorn  
Mikael Gulliksson.

Förslagen föranleder följande yttrande av Lagrådet:

Enligt förslagen skall under vissa förutsättningar fastighetstillbehör få överföras från en fastighet till en annan och anläggningar få frigöras från en fastighet i samband med upplåtelse av en ledningsrätt, även om ägaren till den fastighet som tillbehöret eller anläggningen frångår motsätter sig det. Vad beträffar förslagets förenlighet med 2 kap. 18 § första stycket regeringsformen anser Lagrådet att, med hänsyn till de förutsättningar under vilka ifrågavarande åtgärder skall få vidtagas, förslagen i princip kommer att tillgodose angelägna allmänna intressen (jfr NJA 1996 s. 110). Fastighetsägaren skall enligt förslagen alltid ha rätt till ersättning, om beslutet innebär en minskning av fastighetens värde, varför inte heller 2 kap. 18 § andra stycket regeringsformen utgör hinder för riksdagen att antaga förslagen.

### Förslaget till lag om ändring i fastighetsbildningslagen

#### 7 kap. 14 §

Enligt förslaget innebär fastighetsbildningsmyndighetens beslut att vissa fastighetstillbehör får överföras från en fastighet till en annan. Bestämmelsen anger inte något om vad som åtgärden innebär i äganderättshänseende. Bestämmelser i sådant hänseende finns däremot i 5 kap. 7 § fastighetsbildningslagen och i den föreslagna 12 a § ledningsrättslagen. Att intet behöver sägas om äganderättsövergång vid ändring i fastighetsindelningen är naturligt; mark med tillbehör överförs från en registerfastighet till en annan, som ägs av viss person. Argumentet mot att föreslå en bestämmelse i ämnet i förevarande fall synes vara att det är fråga om överförande av fastighetstillbehör och att sådana par definition ägs av ägaren till fastigheten som de utgör tillbehör till. Emellertid blir ett föremål, som tillförs fastigheten av någon annan

än ägaren, inte fastighetstillbehör om inte föremålet och fastigheten kommit i samma ägares hand (2 kap. 4 § första stycket första meningen jordabalken). Till undanröjande av tvekan bör som en ny andra mening i första stycket tilläggas: ”Genom beslutet övergår äganderätten till byggnaden eller anläggningen till ägaren av den härskande fastigheten.”

I andra stycket i paragrafen anges att en byggnad får överföras endast om den har ett obetydligt värde eller överföringen ”väsentligt” förbättrar möjligheterna att åstadkomma en ändamålsenlig markanvändning. Mönster till bestämmelsen har hämtats från 5 kap. 7 § där emellertid används uttrycket ”i betydande mån”. För normalt språkbruk innebär detta strängare krav. Så är emellertid inte avsikten. Att i två så likartade bestämmelser – och särskilt när den ena utgör mönster för den andra – använda olika uttryck för samma sak måste leda till tolkningsproblem och är inte godtagbart. Antingen måste i förevarande paragraf användas uttrycket ”i betydande mån” – något som Lagrådet föredrar – eller också måste 5 kap. 7 § ändras.

#### Förslaget till lag om ändring i ledningsrättslagen

##### 12 a §

I paragrafen anges verkningarna i fastighetshänseende av ett frigörande vara att anläggningen inte längre skall höra till fastigheten. Däremot anges inte vart den i fortsättningen hör i vidare mån än att det i andra stycket föreskrivs att äganderätten övergår till innehavaren av ledningsrätten. Frågan torde vara av övervägande teoretiskt intresse. Den kan dock ha betydelse i fråga om byggnadens eller anläggningens anknytning till fastighet eller tomträtt enligt 1 § andra stycket andra meningen. I andra stycket i förevarande paragraf bör därför tilläggas en ny andra mening av följande lydelse: ”Ledningsrätten omfattar därefter även anläggningen.”

##### 13 §

Den s.k. presumtionstidpunkten enligt 4 kap. 3 § expropriationslagen anges i förslaget skola vara dagen tio år innan förrättningen begärdes. Enligt 15 § kan emellertid en ledningsrättsfråga tas upp inte bara efter ansökan utan i visst fall även utan ansökan. Presumtionstidpunkten för det sistnämnda fallet, då alltså ingen begäran har gjorts, kan likväl till nöds utläsas av 13 § i dess hittillsvarande lydelse genom dess användning av ordet ”påkallades”, som kan tänkas täcka det fallet att frågans prövning blivit påkallad av myndighetens förordnande. Det föreslagna ordet ”begärdes” kan emellertid knappast täcka det fallet att ingen begäran gjorts.

En jämförelse kan göras med den motsvarande bestämmelsen i 5 kap. 10 § fastighetsbildningslagen, där också ordet ”begärdes” används. Det finns emellertid inte något fall där fastighetsreglering kan ske utan att det begärts av någon som enligt 5 kap. 3 § den lagen har rätt att påkalla

fastighetsreglering. Då möter användningen av ordet ”begärdes” i 10 § inte någon invändning.

Prop. 2000/01:138  
Bilaga 6

Lagrådet förordar således att i förevarande paragraf det uttryckligen anges vilken presumtionstidpunkten skall vara om frågan prövas utan att det begärts.

22 §

Genom ”ledningsbeslutet” erhåller adressaten s.k. ledningsrätt (jfr 1 §). Det bör av beteckningen framgå att beslutet är bärare av denna rättighet. Lagrådet föreslår därför att termen ändras till ledningsrättsbeslut. Jfr Lagrubrikerna Ledningsrättslag och Anläggningslag. Ändringen föranleder dessutom följdändringar.

#### Övriga lagförslag

Lagrådet lämnar förslagen utan erinran.

Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 14 juni 2001

Närvarande: statsrådet Thalén, ordförande, och statsråden Winberg, Ulvskog, Sahlin, von Sydow, Klingvall, Messing, Engqvist, Rosengren, Wärnersson, Lejon, Lövdén, Ringholm.

Föredragande: statsrådet Lejon

---

Regeringen beslutar proposition 2000/01:138 Överföring av fastighetstillbehör