

Lagrådsremiss

Tredimensionell fastighetsindelning

Regeringen överlämnar denna remiss till Lagrådet.

Harpsund den 19 december 2002.

Thomas Bodström

Sten Andersson
(Justitiedepartementet)

Lagrådsremissens huvudsakliga innehåll

Enligt gällande ordning avgränsas fastigheter med gränslinjer i markplanet.

I lagrådsremissen föreslås att fastigheter i vissa fall skall kunna avgränsas också i vertikalplanet, dvs. i höjd- och djupled. Syftet är att skapa bättre förutsättningar för sådant fastighetsutnyttjande där olika verksamhetsutövare nyttjar skilda plan inom en fastighet (s.k. tredimensionellt fastighetsutnyttjande). Förslaget medför bl.a. bättre förutsättningar för bostadsbyggande ovanpå befintliga kommersiella byggnader.

De föreslagna reglerna innebär att utrymmen som rymmer eller är avsedda att rymma anläggningar eller delar av anläggningar skall kunna brytas ut till självständiga fastigheter. Det nya slaget av fastigheter skall benämnas anläggningsfastigheter. De utrymmen som kommer att kunna utgöra anläggningsfastigheter är sådana som upptar större anläggningar, t.ex. byggnader, broar, bergrum och tunnlar, eller delar av sådana anläggningar.

I huvudsak samma regler som i dag gäller för fastigheter av traditionellt slag föreslås gälla för bildande och nyttjande av anläggningsfastigheter. Detta innebär bl.a. att anläggningsfastigheterna kommer att nybildas och ombildas av lantmäterimyndigheten vid förrättningar enligt fastighetsbildningslagen. Anläggningsfastigheterna kommer vidare att kunna köpas, lagfaras och intecknas på samma sätt som andra fastigheter.

I lagrådsremissen föreslås ett antal särskilda regler för anläggningsfastigheter, däribland att vissa särskilda villkor skall vara uppfyllda för att anläggningsfastigheter skall kunna bildas. I detta hänseende föreslås bl.a. att de nya fastigheterna alltid skall tillförsäkras nödvändiga rättigheter i förhållande till kringliggande fastigheter. Vidare föreslås nya regler på grannelagsrättens område. Bland annat föreslås att fastighets-

ägare i vissa fall skall ha rätt till tillträde till annans fastighet för att utföra byggnadsarbete på den egna fastigheten. Det föreslås också att allmän domstol i vissa fall skall kunna förplikta ägaren av en vanvårdad anläggningsfastighet att åtgärda bristerna på fastigheten.

De nya reglerna föreslås träda i kraft den 1 juli 2003. Beslut om bildande av anläggningsfastigheter skall dock kunna meddelas först fr.o.m. den 1 januari 2004.

Innehållsförteckning

1	Beslut.....	5
2	Lagtext.....	6
2.1	Förslag till lag om ändring i jordabalken.....	6
2.2	Förslag till lag om ändring i miljöbalken	14
2.3	Förslag till lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988)	15
2.4	Förslag till lag om ändring i lagen om förvaltning av samfälligheter (1973:1150).....	22
3	Ärendet och dess beredning	23
4	Gällande system för fastighetsindelningen	24
5	Möjligheter till tredimensionellt fastighetsutnyttjande enligt gällande ordning.....	24
6	Behovet av lagstiftning	29
7	På vilket sätt bör behovet av nya regler tillgodoses?	37
8	Frågor om fastighetsbildning	42
8.1	Vissa lagtekniska frågor	42
8.2	Villkor för bildande av anläggningsfastigheter	46
8.2.1	Allmänna bestämmelser om fastighets- bildning.....	46
8.2.2	Frågan om valet mellan fastighetsbildning och andra åtgärder	50
8.2.3	Vad skall anläggningsfastigheten vara avsedd för?.....	52
8.3	Fastighetsbildning för ännu inte uppförda anläggningar..	55
8.4	Särskilt om samverkansfrågor vid tredimensionell fastighetsbildning.....	60
8.5	Gränser för anläggningsfastigheter.....	63
8.6	Vad skall gälla om en anläggningsfastighet inte längre tjänar sitt ändamål?	66
8.7	Frågor om registrering	73
9	Frågor om fastighetstillbehör	74
10	Vissa andra frågor om anläggningsfastigheter.....	77
10.1	Frågor om överlåtelse av anläggningsfastigheter m.m.	77
10.2	Frågor om expropriation och liknande tvångsförvärv	79
11	Frågor om grannelagsrätt m.m.	81
11.1	Störningar, sanitära olägenheter m.m.	81
11.2	Frågor om grävning och liknande arbeten.....	83
11.3	Frågor om skyddsåtgärder och tillträde i samband med byggnadsarbeten	85
11.4	Frågor om vanvård m.m. av anläggningsfastigheter	88
11.5	Rätten att använda luftrum inom en angränsande fastighet	97
11.6	Vem skall kunna åberopa bestämmelserna och mot vem?.....	98

12	Plan- och byggfrågor m.m.	99
13	Kostnader m.m.	106
14	Ikraftträdande m.m.	108
15	Författningskommentar	109
15.1	Förslaget till lag om ändring i jordabalken.....	109
15.2	Förslaget till lag om ändring i miljöbalken	125
15.3	Förslaget till lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988)	126
15.4	Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter.....	141
Bilaga 1	Sammanfattning av betänkandet Tredimensionell fastighetsindelning (SOU 1996:87)	143
Bilaga 2	Lagförslagen i betänkandet Tredimensionell fastighetsindelning (SOU 1996:87)	146
Bilaga 3	Förteckning över remissinstanser som har yttrat sig över betänkandet Tredimensionell fastighetsindelning (SOU 1996:87).....	165
Bilaga 4	Förteckning över deltagarna vid Justitiedepartementets hearing den 16 maj 2000	166
Bilaga 5	Lagförslagen i utkastet till lagrådsremiss.....	167
Bilaga 6	Förteckning över deltagarna vid Justitiedepartementets remissmöte den 11 oktober 2002	227
Bilaga 7	Förteckning över remissinstanser som har lämnat skriftliga remissvar i anslutning till Justitiedepartementets remiss- möte den 11 oktober 2002.....	228

1 Beslut

Regeringen har beslutat att inhämta Lagrådets yttrande över förslag till

1. lag om ändring i jordabalken,
2. lag om ändring i miljöbalken,
3. lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988),
4. lag om ändring i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter.

2 Lagtext

Regeringen har följande förslag till lagtext.

2.1 Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken¹

dels att nuvarande 3 kap. 5 § och 3 kap. 7 § skall betecknas 3 kap. 4 § och 3 kap. 10 §,

dels att 2 kap. 1 och 2 §§, 3 kap. 3 §, nya 3 kap. 4 §, 10 kap. 5 §, 11 kap. 5 § samt 12 kap. 18 a och 18 d §§ skall ha följande lydelse,

dels att det i balken skall införas sex nya paragrafer, 1 kap. 1 a § och 3 kap. 5–9 §§, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 kap.

1 a §

I denna balk betyder

1. anläggningsfastighet: en fastighet som avgränsas både horisontellt och vertikalt,

2. anläggningsutrymme: ett utrymme som är fogat till en annan fastighet än en anläggningsfastighet och som avgränsas både horisontellt och vertikalt.

Vad som i denna balk sägs om mark gäller också annat utrymme som ingår i en fastighet eller en samfällighet.

2 kap.

1 §²

Till fastighet hör byggnad, ledning, stängsel och annan anläggning som anbragts i eller ovan jord för stadigvarande bruk,

på rot stående träd och andra växter,

naturlig gödsel.

Till fastighet hör även sådan byggnad eller annan anläggning

Till en fastighet hör

byggnader, ledningar, stängsel och andra anläggningar som har anbragts inom fastigheten för stadigvarande bruk,

på rot stående träd och andra växter,

naturlig gödsel.

Till en fastighet hör även en sådan byggnad eller annan an-

¹ Balken omtryckt 1971:1209.

² Senaste lydelse 1973:1145.

som är uppförd utanför fastigheten, om den är avsedd för stadigvarande bruk vid *utövning* av servitut till förmån för fastigheten och *icke* hör till den fastighet där den finns. Detsamma gäller i fråga om ledning för vilken *beviljats ledningsrätt*, om vid förrättning enligt ledningsrättslagen (1973:1144) förordnats att rätten skall höra till fastigheten.

läggning som är uppförd utanför fastigheten, om den är avsedd för stadigvarande bruk vid *utövandet* av ett servitut till förmån för fastigheten och *inte* hör till den fastighet där den finns. Detsamma gäller i fråga om *en* ledning för vilken *ledningsrätt har beviljats*, om *det* vid *en* förrättning enligt ledningsrättslagen (1973:1144) *har* förordnats att rätten skall höra till fastigheten.

2 §

Till byggnad hör fast inredning och annat varmed byggnaden blivit försedd, om det är ägnat till stadigvarande bruk för byggnaden eller del av denna, såsom fast avbalkning, hiss, ledstång, ledning för vatten, värme, ljus eller annat med kranar, kontakter och annan sådan utrustning, värmepanna, element till värmeledning, kamin, kakelugn, innanfönster, markis, brandredskap, civilförsvarsmateriel och nyckel.

I enlighet med vad som sägs i första stycket hör därjämte i regel till byggnad, såvitt angår

1. bostad: badkar och annan sanitetsanläggning, spis, värmeskåp och kylskåp samt maskin för tvätt eller mangling,
2. butiklokal: hylla, disk och skyltfönsteranordning,
3. samlingslokal: estrad och sittplatsanordning,
4. ekonomibyggnad till jordbruk: anordning för utfodring av djur och anläggning för maskinmjölkning,
5. fabrikslokal: kylsystem och fläktmaskineri.

Reservdel och dubblett till föremål som avses i första eller andra stycket hör ej till byggnaden.

Om olika delar av en byggnad hör till skilda fastigheter, hör ett sådant föremål som avses i första eller andra stycket till den del av byggnaden där det finns.

3 kap.

3 §³

Den som *ämnar* utföra eller låta utföra grävning eller liknande arbete på sin *mark* skall vidta varje skyddsåtgärd som kan anses nödvändig för att förebygga skada på angränsande *mark*. Bestämmelser om ersättning för skador till följd av grävning eller liknande arbete

Den som *avser att* utföra eller låta utföra grävning eller liknande arbete på sin *fastighet* skall vidta varje skyddsåtgärd som kan anses nödvändig för att förebygga skada på angränsande *fastighet*. Bestämmelser om ersättning för skador till följd av grävning eller liknande

³ Senaste lydelse 1998:861.

finns i 32 kap. miljöbalken.

Medför skyddsåtgärd uppenbarligen högre kostnad än den skada som åtgärden avser att förebygga, får åtgärden underlåtas. Skadan skall dock ersättas enligt bestämmelserna i 32 kap. miljöbalken. Om det begärs, skall säkerhet enligt vad som sägs i 2 kap. utsökningsbalken ställas hos länsstyrelsen för ersättningen innan arbetet börjar.

Är byggnad eller annan anläggning som hör till angränsande *mark*, till följd av vårdslöshet vid uppförandet eller brist i underhållet, av sådan beskaffenhet att särskild skyddsåtgärd är nödvändig för att förebygga skada med anledning av arbete som inte sträcks nedanför vanligt källardjup, skall åtgärden bekostas av den angränsande *markens* ägare. Om anläggningen hör till en tomträtt, skall åtgärden i stället bekostas av tomträttshavaren.

5 §⁴

Åtgärder för att förebygga skada till följd av grävning eller liknande arbete får vidtas på annans *mark*, om det är nödvändigt för att undvika oskäligen kostnad eller annan synnerlig olägenhet. Skada och intrång skall ersättas. Den som enligt 3 § tredje stycket skall bekosta arbetet är dock inte berättigad till ersättning. Om det begärs, skall säkerhet enligt vad som sägs i 2 kap. utsökningsbalken ställas hos länsstyrelsen för ersättningen innan arbetet börjar.

arbete finns i 32 kap. miljöbalken.

Om en byggnad eller någon annan anläggning som hör till en angränsande *fastighet*, till följd av vårdslöshet vid uppförandet eller brist i underhållet, är av sådan beskaffenhet att särskild skyddsåtgärd är nödvändig för att förebygga skada med anledning av arbete som inte sträcks nedanför vanligt källardjup, skall åtgärden bekostas av den angränsande *fastighetens* ägare. Om anläggningen hör till en tomträtt, skall åtgärden i stället bekostas av tomträttshavaren.

4 §⁵

Åtgärder för att förebygga skada till följd av grävning eller liknande arbete får vidtas på annans *fastighet*, om det är nödvändigt för att undvika oskäligen kostnad eller annan synnerlig olägenhet. Skada och intrång skall ersättas. Den som enligt 3 § tredje stycket skall bekosta arbetet är dock inte berättigad till ersättning. Om det begärs, skall säkerhet enligt vad som sägs i 2 kap. utsökningsbalken ställas hos länsstyrelsen för ersättningen innan arbetet börjar.

5 §

Bestämmelserna i 6–9 §§ tillämpas i fråga om byggnader och andra anläggningar som uppfyller följande villkor:

1. olika delar av anläggningen hör till skilda fastigheter, och
2. minst en del av anläggningen hör till en anläggningsfastighet

⁴ Senaste lydelse 1992:1209.

⁵ Tidigare 3 kap. 4 § upphävd genom 1986:226.

eller ett anläggningsutrymme.

Om en anläggning eller en del av denna hör till en tomträtt, gäller vad som sägs om fastigheten i stället tomträten.

6 §⁶

Bestämmelserna om grävning eller liknande arbete i 3 § första och andra styckena och 4 § tillämpas också vid byggnadsarbete på en del av en sådan anläggning som avses i 5 §, om arbetet medför risk för skada på någon annans del av anläggningen.

Skyddsåtgärder på någon annans del av anläggningen skall dock bekostas av den anläggningsdelens ägare, om

1. risken för skada på anläggningsdelen beror på att denna är vårdslöst uppförd eller bristfälligt underhållen, och

2. arbetet varken är särskilt ingripande eller av annan anledning medför särskild risk.

I fall som avses i andra stycket är ägaren av den anläggningsdel som riskerar att skadas inte berättigad till ersättning enligt 4 §.

Bestämmelser om ersättning för skador till följd av byggnadsarbete på en del av en sådan anläggning som avses i 5 § finns i 32 kap. miljöbalken.

7 §

Den som äger en del av en sådan anläggning som avses i 5 § har rätt att för utförande av byggnadsarbete på sin del av anläggningen få tillträde till andra delar av anläggningen, om behovet av tillträde klart överväger den skada och olägenhet som tillträdet kan antas medföra.

Skada och intrång till följd av tillträdet skall ersättas. Om det begärs, skall säkerhet för ersätt-

⁶ Tidigare 3 kap. 6 § upphävd genom 1986:226.

ningen ställas hos länsstyrelsen innan arbetet börjar. Därvid tillämpas 2 kap. utsökningsbalken.

8 §

Om en del av en sådan anläggning som avses i 5 § är så vårdslöst uppförd eller bristfälligt underhållen att det finns risk för att en inte obetydlig skada drabbar någon annans del av anläggningen, är ägaren till den bristfälliga delen av anläggningen skyldig att åtgärda bristen.

Ägaren av den del av anläggningen som riskerar att skadas har rätt till skälig ersättning för kostnader som har uppkommit för att undanröja risken för skada.

Första och andra styckena gäller inte om anläggningen redan när risken uppkom var skadad eller försliten i sådan utsträckning att den måste ersättas med en ny för att tjäna sitt ändamål.

9 §

I mål som avser skyldighet att åtgärda en sådan brist som avses i 8 § första stycket får domstolen för tiden till dess frågan har avgjorts genom dom eller beslut som har vunnit laga kraft förplikta ägaren till den bristfälliga delen av anläggningen att vidta de åtgärder som är nödvändiga för att undvika skador på någon annans del av anläggningen.

Ett beslut enligt första stycket får meddelas endast om käranden yrkar det och han eller hon gör sannolikt

1. att svaranden är skyldig att vidta skadeförebyggande åtgärder enligt 8 §, och

2. att saken inte tål uppskov.

Vid prövningen av en fråga som avses i första stycket tillämpas 15 kap. 5 § tredje stycket, 6, 8 och 10 §§ rättegångsbalken.

Ett beslut enligt första stycket

*får verkställas på samma sätt som
en dom som har vunnit laga kraft.
Beslutet får överklagas särskilt.*

10 kap.

5 §⁷

Om jordägaren har sagt upp arrendeavtalet, har arrendatorn rätt till förlängning av detta, utom när

1. arrenderätten är förverkad eller förhållande som avses i 8 kap. 14 § föreligger,

2. arrendatorn i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att avtalet skäligen icke bör förlängas,

3. byggnad på arrendestället uppförts utan bygglov i fall då sådant erfordrats eller i strid med en detaljplan eller områdesbestämmelser eller därmed jämförligt beslut av myndighet angående markens bebyggande eller användning,

4. i annat fall byggnad på arrendestället inte står i överensstämmelse med en detaljplan eller områdesbestämmelser och jordägaren gör sannolikt, att han skall använda *marken* i enlighet med planen eller bestämmelserna.

5. jordägaren gör sannolikt, att *marken* skall användas för bebyggelse av annat slag än det som avses med upplåtelsen eller för jordbruk, industri eller annan ekonomisk verksamhet, samt *intresset för honom* att kunna förfoga över *marken* för sådant ändamål påtagligt överväger arrendatorns intresse av fortsatt arrende,

6. jordägaren i annat fall har befogad anledning att upplösa arrendeförhållandet.

Om jordägarens intresse blir tillgodosett genom att arrendatorn avträder endast en del av arrendestället och avtalet lämpligen kan förlängas såvitt avser arrendestället i övrigt, har arrendatorn utan hinder av första stycket rätt till sådan förlängning.

4. i annat fall byggnad på arrendestället inte står i överensstämmelse med en detaljplan eller områdesbestämmelser och jordägaren gör sannolikt, att han skall använda *arrendestället* i enlighet med planen eller bestämmelserna.

5. jordägaren gör sannolikt, att *arrendestället* skall användas för bebyggelse av annat slag än det som avses med upplåtelsen eller för jordbruk, industri eller annan ekonomisk verksamhet, samt *jordägarens intresse* att kunna förfoga över *arrendestället* för sådant ändamål påtagligt överväger arrendatorns intresse av fortsatt arrende,

11 kap.

5 §⁸

Har jordägaren uppsagt arrendeavtalet och vägrar han att förlänga arrendeförhållandet eller kommer förlängning i annat fall ej till stånd på den grund att jordägaren för förlängning kräver arrendeavgift som ej är skäligen eller uppställer annat villkor som strider mot god sed i

⁷ Senaste lydelse 1987:132.

⁸ Senaste lydelse 1973:187.

arrendeförhållanden eller eljest är obilligt, skall han i skälig omfattning ersätta arrendatorn dennes förlust på grund av arrendeförhållandets upphörande, om ej

1. arrendatorn åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att det icke skäligen kan fordras att jordägaren förlänger arrendeförhållandet,

2. jordägaren gör sannolikt, att *marken* skall användas för annat ändamål än det med upplåtelsen avsedda, och *intresset för honom* att kunna förfoga över *marken* för sådant ändamål påtagligt överväger arrendatorns intresse av fortsatt arrende, eller

2. jordägaren gör sannolikt, att *arrendestället* skall användas för annat ändamål än det med upplåtelsen avsedda, och *jordägarens intresse* att kunna förfoga över *arrendestället* för sådant ändamål påtagligt överväger arrendatorns intresse av fortsatt arrende, eller

3. jordägaren i annat fall har befogad anledning att upplösa arrendeförhållandet.

Första stycket äger motsvarande tillämpning, om arrendatorn har uppsagt avtalet enligt 3 § och i uppsägningen begärt förlängning av avtalet på ändrade villkor.

Förlust för arrendatorn som har samband med att denne bekostat uppförande av byggnad eller utförande av annat arbete på arrendestället skall beaktas vid ersättningsbestämmande endast om åtgärden vidtagits i enlighet med arrendeavtalet.

12 kap.

18 a §⁹

Om en bostadslägenhet, som hyrs ut av fastighetsägaren till en hyresgäst för annat än fritidsändamål och som inte utgör del av hyresvärdens egen bostad, inte har lägsta godtagbara standard enligt sjätte och sjunde styckena, får hyresnämnden på hyresgästens ansökan förelägga hyresvärden att vidta åtgärd som behövs för att lägenheten skall uppnå sådan standard (upprustningsföreläggande).

I föreläggandet skall bestämmas inom vilken tid den åtgärd som avses med föreläggandet skall ha vidtagits. Vite får sättas ut i föreläggandet. Tiden i föreläggandet får förlängas, om det finns särskilda skäl för det och ansökan om förlängd tid görs före utgången av den tidsfrist som gäller.

Föreläggande får meddelas endast om åtgärden med hänsyn till kostnaden för denna kan beräknas ge skäligt ekonomiskt utbyte. Om den begärda åtgärden innebär att ingrepp måste göras i andra lägenheter i huset, får ett föreläggande meddelas endast om hyresgästerna i dessa lägenheter samtycker till åtgärden.

Bestämmelserna i 16 § fjärde–sjätte styckena tillämpas också i fråga om upprustningsförelägganden.

Med fastighetsägare jämställs innehavare av tomträtt och ägare av byggnad som tillhör annan än *ägaren av marken*.

Med fastighetsägare jämställs innehavare av tomträtt och ägare av byggnad som tillhör annan än *fastighetsägaren*.

En bostadslägenhet skall anses ha lägsta godtagbara standard, om den är försedd med anordning inom lägenheten för

⁹ Senaste lydelse 1997:62.

1. kontinuerlig uppvärmning,
2. kontinuerlig tillgång till varmt och kallt vatten för hushåll och hygien,
3. avlopp för spillvatten,
4. personlig hygien, omfattande toalett och tvättställ samt badkar eller dusch,
5. försörjning med elektrisk ström för normal hushållsförbrukning,
6. matlagning, omfattande spis, diskho, kylskåp, förvaringsutrymmen och avställningsytor.

Utöver vad som anges i sjätte stycket krävs det för att lägsta godtagbara standard skall uppnås

1. att det finns tillgång både till förrådsutrymmen inom fastigheten och till anordning för hushållstvätt inom fastigheten eller inom rimligt avstånd från den, och
2. att huset inte har sådana brister i fråga om hållfasthet, brandsäkerhet eller sanitära förhållanden som inte skäligen kan godtas.

18 d §¹⁰

En fastighetsägare får endast under de förutsättningar som anges i andra stycket

1. utföra sådana standardhöjande åtgärder på fastigheten som har en inte obetydlig inverkan på en bostadslägenhets bruksvärde, eller
2. utföra åtgärder som medför en inte oväsentlig ändring av en bostadslägenhet eller av de gemensamma delarna av fastigheten.

För att sådana åtgärder skall få vidtas krävs det att de har godkänts av de berörda bostadshyresgästerna eller att hyresnämnden har lämnat tillstånd till åtgärderna. Om åtgärderna avser de gemensamma delarna av fastigheten, krävs det att de har godkänts av hyresgästerna i mer än hälften av de berörda bostadslägenheterna eller att hyresnämnden har lämnat tillstånd till åtgärderna. Godkännande eller tillstånd behövs inte, om åtgärderna vidtas för att en bostadslägenhet skall uppnå lägsta godtagbara standard enligt 18 a § sjätte och sjunde styckena.

Med fastighetsägare jämställs innehavare av tomträtt och ägare av byggnad som tillhör någon annan än *markägaren*. Med hyresgäst avses i 18 d–h §§ även den som tidigare varit hyresgäst, om hans hyresavtal har upphört med anledning av en större ombyggnad och han har rätt att flytta tillbaka till en lägenhet i fastigheten efter ombyggnaden och kan anses vara berörd av den åtgärd det är fråga om.

Med fastighetsägare jämställs innehavare av tomträtt och ägare av byggnad som tillhör någon annan än *fastighetsägaren*. Med hyresgäst avses i 18 d–h §§ även den som tidigare varit hyresgäst, om hans hyresavtal har upphört med anledning av en större ombyggnad och han har rätt att flytta tillbaka till en lägenhet i fastigheten efter ombyggnaden och kan anses vara berörd av den åtgärd det är fråga om.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2003.

¹⁰ Senaste lydelse 2002:29.

2.2 Förslag till lag om ändring i miljöbalken

Härigenom föreskrivs att det i miljöbalken skall införas en ny paragraf, 32 kap. 5 a §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

32 kap.

5 a §

Bestämmelserna i 5 § gäller också i fråga om skador som

1. orsakas av åtgärder inom ramen för sådant byggnadsarbete som avses i 3 kap. 6 § jordabalken, och

2. uppkommer på annan del av den anläggning där arbetena utförs.

Vid tillämpningen av första stycket skall vad som sägs i 5 § andra stycket gälla endast om den åtgärd som orsakar skadan är särskilt ingripande eller av annan anledning medför särskild risk.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2003.

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

Härigenom föreskrivs i fråga om fastighetsbildningslagen (1970:988)¹¹

dels att nuvarande 8 kap. 7 § skall betecknas 8 kap. 10 §,
dels att 1 kap. 3 och 4 §§, 2 kap. 5 §, 3 kap. 1 §, 4 kap. 7, 14, 25 och 27 §§ samt 15 kap. 1 § skall ha följande lydelse,
dels att det i lagen skall införas sju nya paragrafer, 1 kap. 1 a §, 3 kap. 1 a § och 8 kap. 5–9 §§, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 kap.

1 a §

I denna lag betyder

1. anläggningsfastighet: en fastighet som avgränsas både horisontellt och vertikalt,

2. anläggningsutrymme: ett utrymme som är fogat till en annan fastighet än en anläggningsfastighet och som avgränsas både horisontellt och vertikalt.

Vad som i denna lag sägs om mark gäller också annat utrymme som ingår i en fastighet eller en samfällighet.

3 kap.

1 §

Fastighetsbildning skall ske så, att varje fastighet som nybildas eller ombildas blir med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar varaktigt lämpad för sitt ändamål. Härvid skall särskilt beaktas att fastigheten får en lämplig utformning och tillgång till behövliga vägar utanför sitt område. Om fastigheten skall användas för bebyggelse skall den vidare kunna få godtagbara anordningar för vatten och avlopp.

Fastighetsbildning får inte äga rum, om den fastighet, som skall nybildas eller ombildas för nytt ändamål, inte kan antas få varaktig användning för sitt ändamål inom överskådlig tid. Fastighetsbildning får inte heller äga rum, om ändamålet med hänsyn till sin art och övriga omständigheter bör tillgodoses på något annat sätt än genom fastighetsbildning.

För fastighetsbildning som medför att en anläggningsfastighet eller ett anläggningsutrymme ny-

¹¹ Lagen omtryckt 1992:1212.

bildas eller ombildas gäller därutöver vad som föreskrivs i 1 a §. Vid sådan fastighetsbildning skall, vid tillämpningen av första och andra styckena, anläggningsfastigheters och anläggningsutrymmens särskilda karaktär beaktas.

1 a §

Fastighetsbildning som medför att en anläggningsfastighet nybildas eller ombildas får ske endast om

1. anläggningsfastigheten rymmer eller är avsedd att rymma en byggnad eller annan anläggning eller en del av en sådan,

2. anläggningsfastigheten tillförsäkras de rättigheter som behövs för att den skall kunna användas på ett ändamålsenligt sätt,

3. det står klart att åtgärden är lämpligare än andra åtgärder för att tillgodose ändamålet med fastighetsbildningen, och

4. anläggningsfastigheten, om den är avsedd för bostadsändamål, är ägnad att omfatta minst fem bostadslägenheter.

I fråga om fastighetsbildning för en anläggning som ännu inte har uppförts gäller dessutom att fastighetsbildning enligt första stycket får ske endast om

1. det är nödvändigt för att trygga finansieringen eller uppförandet av anläggningen, och

2. fastigheten kan antas få användning för sitt ändamål inom en nära framtid.

Första och andra styckena tillämpas också vid fastighetsbildning som innebär att ett anläggningsutrymme nybildas eller ombildas.

4 kap.

7 §¹²

Förrättning skall handläggas av lantmäterimyndigheten i den ort där *marken* är *belägen*. Ligger *marken* under flera lantmäterimyndigheter, *handlägges* förrättningen av endera myndigheten.

En förrättning skall handläggas av lantmäterimyndigheten i den ort där *den eller de berörda fastigheterna* är *belägna*. Ligger *fastigheterna* under flera lantmäterimyndigheter, *skall* förrättningen *handläggas* av endera myndigheten.

14 §¹³

Vid förrättning skall lantmäterimyndigheten hålla sammanträde med sakägarna.

Sammanträde behövs *ej*, om *stridiga* intressen mellan *sakägare* *ej* förekommer i ärendet och hinder mot den sökta fastighetsbildningen *ej föreligger*. Om ansökan skall avvisas eller det är uppenbart att fastighetsbildningen *icke* kan tillåtas, är sammanträde *ej* heller behövligt.

Sammanträde behövs *inte*, om *det inte* förekommer *några motstridande* intressen mellan *sakägarna* i ärendet och *det inte* heller *finns några* hinder mot den sökta fastighetsbildningen. Om ansökan skall avvisas eller det är uppenbart att fastighetsbildningen *inte* kan tillåtas, är sammanträde *inte* heller behövligt.

Vid sammanträde skall lantmäterimyndigheten redogöra för ansökan samt klargöra innebörden av vidtagna och planerade åtgärder. Sakägare och annan, som enligt särskild föreskrift skall underrättas om sammanträdet, skall få tillfälle att yttra sig och förebringa utredning i frågor som behandlas vid sammanträdet.

Sammanträde *hålles* där *den mark* är *belägen* som *fastighetsbildningen avser*, om det *ej* utan olägenhet kan hållas på annat ställe.

Sammanträde *skall hållas i anslutning till den eller de berörda fastigheterna*, om det *inte* utan olägenhet kan hållas på annat ställe.

25 §¹⁴

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

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

¹² Senaste lydelse 1995:1394.

¹³ Senaste lydelse 1995:1394.

¹⁴ Senaste lydelse 2001:890.

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.

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. *Vid fastighetsbildning enligt 3 kap. 1 a § andra stycket skall lantmäterimyndigheten bestämma en tid inom vilken anläggningen skall ha uppförts. Om det finns särskilda skäl, får lantmäterimyndigheten förlänga tiden.*

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.

27 §

Gräns som tillkommer genom fastighetsbildningen skall utstakas och utmärkas i behövlig omfattning. Sträckningen av utstakad gräns skall överensstämma med fastighetsbildningsbeslutet. Utstakning som endast i mindre mån avviker från beslutet får dock läggas till grund för utmärkningen, om rättelse av utstakningen skulle medföra kostnad som *icke* står i skäligt förhållande till den betydelse det kan ha för sakägare att fastighetsbildningen *genomföres* i full överensstämmelse med beslutet.

Om det är lämpligt, får utmärkning av gräns verkställas efter förrättningens avslutande. *Angående sådan åtgärd skall sakägarna underrättas i god tid.* Underrättelsen lämnas genom skriftligt meddelande eller i sådan särskild ordning som beslutats enligt 20 § andra stycket.

Gräns som tillkommer genom fastighetsbildningen skall utstakas och utmärkas i behövlig omfattning. Sträckningen av utstakad gräns skall överensstämma med fastighetsbildningsbeslutet. Utstakning som endast i mindre mån avviker från beslutet får dock läggas till grund för utmärkningen, om rättelse av utstakningen skulle medföra kostnad som *inte* står i skäligt förhållande till den betydelse det kan ha för sakägare att fastighetsbildningen *genomförs* i full överensstämmelse med beslutet.

Om det är lämpligt, får utmärkning av gräns verkställas efter förrättningens avslutande. *Sakägarna skall underrättas om åtgärden i god tid.* Underrättelsen lämnas genom skriftligt meddelande eller i sådan särskild ordning som beslutats enligt 20 § andra stycket.

Om utstakning och utmärkning enligt första och andra styckena inte lämpligen kan ske på grund av

fastighetens beskaffenhet, skall gränserna med tillräcklig noggrannhet beskrivas på den karta som upprättas enligt 28 § eller i andra förrättningshandlingar.

8 kap.

5 §¹⁵

Bestämmelserna i denna paragraf tillämpas när

1. olika delar av en byggnad eller annan anläggning hör till skilda fastigheter,

2. minst en del av anläggningen hör till en anläggningsfastighet eller ett anläggningsutrymme, och

3. anläggningen eller en sådan del av anläggningen som avses under 2 har skadats eller förslitits i sådan utsträckning att den måste ersättas med en ny för att tjäna sitt ändamål.

I fall som avses i första stycket får ägaren av en av de fastigheter som avses i första stycket 1 på begäran lösa in de anläggningsfastigheter och de anläggningsutrymmen som anläggningen eller anläggningsdelen hör till. Om flera fastighetsägare begär inlösen, skall inlösen ske på det sätt som leder till den lämpligaste fastighetsindelningen. Är flera inlösenalternativ lika lämpliga, skall företräde ges till den fastighetsägare vars del av anläggningen beräknas ha det största värdet eller, om flera delar beräknas ha lika värde, till den fastighetsägare som först har begärt inlösen. Om det samtidigt genomförs ändringar i fastighetsindelningen med tillämpning av 5 kap., skall dessa beaktas vid uppskattningen.

Om inlösen inte sker enligt andra stycket, skall lantmäterimyndigheten förordna att de an-

¹⁵ Tidigare 8 kap. 5 § upphävd genom 1992:1212.

läggningsfastigheter och anläggningsutrymmen som anläggningen eller anläggningsdelen hör till skall avstås genom inlösen och överföras till den fastighet som de skulle ha hört till om några anläggningsfastigheter eller anläggningsutrymmen inte hade bildats. Detta gäller dock inte om överföringen kan antas medföra olägenhet av betydelse för ägaren till den mottagande fastigheten. Inlösen enligt andra eller tredje stycket får inte ske om det kan antas att anläggningsfastigheten eller anläggningsutrymmet kommer att få fortsatt användning för sitt ändamål inom en nära framtid.

6 §¹⁶

Om en anläggning, som i sin helhet hör till en anläggningsfastighet eller ett anläggningsutrymme, har skadats eller förslitits i sådan utsträckning att den måste ersättas med en ny för att tjäna sitt ändamål, tillämpas 5 § tredje och fjärde styckena.

7 §

Vad som sägs i 5 § andra och tredje styckena och 6 § gäller också om anläggningen inte har uppförts inom den tid som har beslutats enligt 4 kap. 25 § andra stycket.

8 §¹⁷

Inlösen enligt 5–7 §§ får ske trots bestämmelserna i 3 kap. 2 §, 5 kap. 7 § samt 1–3 §§ i detta kapitel.

9 §

Om inlösen begärs enligt 5–7 §§ av en del av en fastighet och en återstående del av fastigheten till

¹⁶ Tidigare 8 kap. 6 § upphävd genom 1992:1212.

¹⁷ Tidigare 8 kap. 8 § upphävd genom 1977:362.

följd därav inte längre kan användas för sitt ändamål, får inlösen ske endast om även denna del inlöses.

15 kap.

1 §

Mål som *fullföljes* enligt bestämmelserna i detta kapitel (fastighetsbildningsmål) prövas av den fastighetsdomstol inom vars domkrets *marken* är *belägen*. Ligger *marken* under flera fastighetsdomstolar, *upptages* talan av den domstol under vilken huvuddelen ligger.

Mål som *överklagas* enligt bestämmelserna i detta kapitel (fastighetsbildningsmål) *skall* prövas av den fastighetsdomstol inom vars domkrets *den eller de berörda fastigheterna* är *belägna*. Ligger *fastigheterna* under flera fastighetsdomstolar, *skall* talan *tas upp* av den domstol under vilken huvuddelen ligger.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2003. Beslut om fastighetsbildning som innebär att en anläggningsfastighet bildas eller ett anläggningsutrymme uppkommer får dock inte meddelas före ingången av år 2004.

2.4 Förslag till lag om ändring i lagen om förvaltning av samfälligheter (1973:1150)

Härigenom föreskrivs att 19 § lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

19 §¹⁸

Föreningen skall vid förvaltningen tillgodose medlemmarnas gemensamma bästa. Varje medlems enskilda intressen skall även beaktas i skälig omfattning.

Om en samfällighetsförening förvaltar gemensamhetsanläggning som är av kommunalteknisk natur eller annars av större värde och som är inrättad för småhusfastigheter eller för sådana fastigheter jämte hyresfastigheter eller bostadsrättsfastigheter, skall samfällighetsföreningen avsätta medel till en fond för att säkerställa underhåll och förnyelse av gemensamhetsanläggningen. Föreningens styrelse skall i sådant fall också upprätta en underhålls- och förnyelseplan som skall innehålla de upplysningar som är av betydelse för att fondavsättningarnas storlek skall kunna bedömas.

En samfällighetsförening som förvaltar en gemensamhetsanläggning skall avsätta medel till en fond för att säkerställa underhåll och förnyelse av gemensamhetsanläggningen när gemensamhetsanläggningen

1. är av kommunalteknisk natur eller annars av större värde samt inrättad för småhusfastigheter eller för sådana fastigheter tillsammans med hyresfastigheter eller bostadsrättsfastigheter, eller

2. tillförsäkrar en anläggningsfastighet eller ett anläggningsutrymme sådana rättigheter som avses i 3 kap. 1 a § första stycket 2 fastighetsbildningslagen (1970:988).

I de fall som avses i andra stycket skall föreningens styrelse också upprätta en underhålls- och förnyelseplan. Den skall innehålla de upplysningar som är av betydelse för att fondavsättningarnas storlek skall kunna bedömas.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2003.

¹⁸ Senaste lydelse 1989:727.

3 Ärendet och dess beredning

Regeringen bemyndigade genom beslut den 25 augusti 1994 chefen för Justitiedepartementet att tillkalla en särskild utredare med uppdrag att bl.a. överväga vissa fastighetsrättsliga frågor om samordning av skilda verksamheter i komplicerade byggnadsanläggningar. Den 20 september 1994 förordnades lagmannen Jan Alvå att vara särskild utredare. Utredningen, som antog namnet Utredningen om tredimensionellt fastighetsutnyttjande, överlämnade i juni 1996 betänkandet Tredimensionell fastighetsindelning (SOU 1996:87). En sammanfattning av betänkandet finns i *bilaga 1* och utredningens lagförslag i *bilaga 2*. Betänkandet har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 3*. En sammanställning av remissyttrandena finns tillgänglig i lagstiftningsärendet (dnr Ju1996/2497/L1).

Vissa av utredningens förslag har redan lett till lagstiftning (se prop. 2000/01:138, bet. 2000/01:BoU2, rskr. 2001/02:137, SFS 2001:890-892). I denna lagrådsremiss behandlas återstoden av utredningens förslag.

Justitiedepartementet höll den 16 maj 2000 en hearing i syfte att få ett bättre underlag för en bedömning av behovet av de regler som utredningen föreslog. En förteckning över deltagarna vid hearingen finns i *bilaga 4*. Minnesanteckningar från hearingen finns tillgängliga i lagstiftningsärendet.

Ett utkast till lagrådsremiss behandlades vid ett remissmöte den 11 oktober 2002. Vid remissmötet behandlades även en promemoria om försäkringsfrågor m.m. med anknytning till de förslag som lämnades i utkastet till lagrådsremiss. Lagförslaget i utkastet finns i *bilaga 5*. En förteckning över deltagarna vid remissmötet finns i *bilaga 6*. I anslutning till remissmötet har det också lämnats skriftliga synpunkter på utkastet och promemorian. En förteckning över de remissinstanser som har lämnat skriftliga synpunkter finns i *bilaga 7*. Utkastet, promemorian, minnesanteckningar från remissmötet och en sammanställning av de skriftliga synpunkterna finns tillgängliga i lagstiftningsärendet.

Skattefrågor

Förslagen i detta ärende aktualiserar olika förändringar på skatteområdet, främst när det gäller fastighetstaxeringen. I betänkandet Tredimensionell fastighetsindelning behandlades inga skattefrågor. Inom Finansdepartementet pågår därför ett arbete för att ta fram förslag på skatteområdet. En promemoria med sådana förslag kommer att remissbehandlas i början av år 2003 och en proposition torde kunna överlämnas till riksdagen under hösten samma år.

4 Gällande system för fastighetsindelningen

Fastigheters avgränsning

I 1 kap. 1 § första stycket jordabalken anges att fast egendom är jord och att denna är indelad i fastigheter. Bestämmelsen utgör en av grundpelarna i den svenska fastighetsrätten.

För enskilda fastigheter fastställs gränser enbart i markplanet. Till respektive fastighet hör dock inte enbart den sålunda avgränsade markytan. Varje fastighet omfattar därutöver ett utrymme ovanför och ett utrymme under markytan. Dessa utrymmen begränsas i sidled av fastighetens gränser i markplanet. Fastigheten anses visserligen inte ha en obegränsad utsträckning i vertikalplanet (dvs. i höjd- och djupled). Hur långt fastigheten sträcker sig i vertikalplanet är dock oklart. Det anses inte möjligt att genom fastighetsbildning avgränsa fastigheter i vertikalplanet. Inte heller anses en fastighet kunna avgränsas så att den – helt eller delvis – sträcker sig över eller under en annan fastighet. Att bilda fastigheter som består av tredimensionellt avgränsade utrymmen (dvs. ”slutna volymer”) är således inte möjligt.

Fastighetstillbehör

Av 2 kap. jordabalken följer att det till en fastighet kan höra vissa s.k. fastighetstillbehör, bl.a. byggnader och andra anläggningar. För att en byggnad eller annan anläggning skall höra till en fastighet fordras, som huvudregel, att den har anbragts inom fastigheten för stadigvarande bruk och att den tillhör fastighetens ägare (se 2 kap. 1 och 4 §§ jordabalken).

Hur fastighetsindelningen ändras

Ändringar i fastighetsindelningen åstadkoms genom offentliga förfaranden. Vanligen är det lantmäterimyndigheten som, efter en avvägning mellan olika allmänna och enskilda intressen, beslutar om ändringar i fastighetsindelningen genom fastighetsbildning. Bestämmelser om fastighetsbildning finns i fastighetsbildningslagen (1970:988). Ett beslut om fastighetsbildning meddelas vid en förrättning. Beslutet kan innebära att en eller flera nya fastigheter bildas (genom avstyckning, klyvning eller sammanläggning) eller att bestående fastigheter ändras (genom fastighetsreglering).

5 Möjligheter till tredimensionellt fastighetsutnyttjande enligt gällande ordning

Tredimensionellt fastighetsutnyttjande

Det är vanligt att olika horisontella plan av en fastighet används av skilda personer för väsentligen skilda ändamål. Detta fastighetsutnyttjande brukar beskrivas som *tredimensionellt fastighetsutnyttjande*.

Gemensamt för det tredimensionella fastighetsutnyttjandet är att det avser utrymmen vilka är – uttryckligen eller underförstått – avgränsade såväl horisontellt som vertikalt (dvs. tredimensionellt avgränsade utrymmen). Utrymmena upptar vanligen olika slag av anläggningar. Arten av de anläggningar som det tredimensionella fastighetsutnyttjandet avser varierar men det rör sig om allt från mindre anläggningar, såsom ledningar, till mycket stora anläggningar, såsom centrum- eller trafik-anläggningar. Anläggningarna är vanligen uppförda inom en enda fastighet men de kan även sträcka sig över flera fastigheter, såsom typiskt sett är fallet med ledningar eller tunnlar. Ibland avser fastighetsutnyttjandet en anläggning i dess helhet. Oftast är dock anläggningarna uppdelade på flera verksamhetsutövare. Mycket ofta är de olika verksamheter som utövas inom fastigheten eller anläggningen förvaltningsmässigt och ändamålmässigt oberoende av varandra.

Det tredimensionella fastighetsutnyttjandet förekommer, som nyss har antytts, i olika former. Ett tydligt exempel på tredimensionellt fastighetsutnyttjande är när en och samma fastighet rymmer både en underjordisk anläggning, t.ex. ett bergrum för förvaringsändamål, och en anläggning ovan mark för något helt annat ändamål, t.ex. en byggnad för bostadsändamål. Ett annat exempel på tredimensionellt fastighetsutnyttjande är när flera verksamhetsutövare utnyttjar olika delar av en och samma anläggning, såsom när en byggnad rymmer både bostäder och kommersiella lokaler eller när ett kommersiellt centrum förutom affärslokaler rymmer parkeringsgarage och kontor. Ytterligare exempel utgör de ibland mycket komplext sammansatta anläggningar, där utrymmen avsedda för kommunikationsändamål (såsom busstationer och järnvägsanläggningar) har kombinerats med utrymmen för affärs- eller kontorsändamål.

Detta lagstiftningsärende tar sikte på sådana fall av tredimensionellt fastighetsutnyttjande som innebär särskilda svårigheter. Det bör redan nu påpekas att det inte är *alla* former av tredimensionellt fastighetsutnyttjande som ger upphov till dessa särskilda svårigheter. Tvärtom torde det tredimensionella fastighetsutnyttjandet i det stora flertalet fall fungera bra. Det gäller t.ex. vid sedvanlig uthyrning av bostäder och lokaler i normala bostads- eller affärsfastigheter. Men svårigheter av skilda slag kan uppkomma, exempelvis om de aktuella verksamheterna är så olikartade att de inte lämpligen kan förvaltas tillsammans.

Regeringen kommer i avsnitt 6 att närmare behandla de situationer då det tredimensionella fastighetsutnyttjandet möter praktiska hinder och de skäl som talar för att lagstiftningen bör ändras. Först finns det dock anledning att beröra de olika instrument som nuvarande lagstiftning tillhandahåller för att möjliggöra tredimensionellt fastighetsutnyttjande av skilda slag.

De viktigaste instrumenten är nyttjanderätt (främst hyra), servitut, gemensamhetsanläggning och ledningsrätt. Ytterligare ett instrument, fastän mindre vanligt, är samäganderätt kombinerad med en rätt för en delägare att nyttja en viss del av en samägd fastighet. Såsom närmare framgår av det följande är vart och ett av de angivna instrumenten i det här sammanhanget förenat med olägenheter eller begränsningar.

Nyttjanderätt

Den som behöver utnyttja ett tredimensionellt avgränsat utrymme inom en fastighet kan träffa ett nyttjanderättsavtal med fastighetsägaren. Vill han eller hon disponera ett våningsplan eller något annat utrymme i en byggnad, kan dispositionsrätten sålunda tryggas genom ett hyresavtal. Ett nyttjanderättsavtal kan ofta vara tillräckligt för att tillgodose nyttjarens behov, såsom när nyttjandet avser en enskild bostadslägenhet eller affärslokal. Särskilt om nyttjandet avser större anläggningar, är avsett att vara mera långsiktigt eller förutsätter större investeringar kan dock nyttjanderätten framstå som bräcklig. Det beror på flera faktorer: Nyttjanderättshavarens möjligheter att självständigt disponera över utrymmet är begränsade. Nyttjanderätten är begränsad i tiden och kan komma att upphöra i samband med en exekutiv försäljning av fastigheten. Dessutom är möjligheterna till pantsättning av nyttjanderätten i praktiken begränsade.

Servitut

Ett servitut är en rätt för innehavaren av en fastighet (den härskande fastigheten) att utnyttja en annan fastighet (den tjänande fastigheten) eller en del av denna på ett visst sätt. Servitut tillkommer endera genom avtal mellan de berörda fastighetsägarna (avtalsservitut) eller genom ett myndighetsbeslut, vanligen fattat av lantmäterimyndigheten enligt fastighetsbildningslagen (fastighetsbildningsservitut). Servitutet kan avse ett tredimensionellt avgränsat utrymme, t.ex. en tunnel under markytan.

Ett servitut är rättsligt knutet till den härskande fastigheten och en anläggning som uppförs på den tjänande fastigheten med stöd av servitutet blir tillbehör till den härskande fastigheten (se 2 kap. 1 § andra stycket jordabalken). Detta ger möjlighet att utnyttja det särskilda kreditvärde som utrymmet kan ha, nämligen genom pantsättning av den härskande fastigheten. Genom servitut kan man därför i många fall åstadkomma de rättsliga lösningar som krävs för ett ändamålsenligt tredimensionellt fastighetsutnyttjande.

Servitutlösningar är emellertid inte alltid möjliga. Exempelvis kan servitut inte användas när man vill skapa en självständig bruksenhet inom en viss fastighet men det inte går att knyta rätten till någon annan fastighet. Vidare får en på servitut grundad rätt att nyttja en fastighet inte innebära ett totalt ianspråktagande av den tjänande fastigheten (jfr NJA 1983 s. 292).

Vad särskilt gäller avtalsservitut kan ett sådant dessutom upphöra att gälla av olika anledningar, såsom i samband med en exekutiv försäljning av den tjänande fastigheten. Fastighetsbildningsservitut är mer stabila och har ett starkare sakrättsligt skydd än avtalsservitut. Men även här gäller att servitutet inte får innebära ett totalt ianspråktagande av den tjänande fastigheten och att det måste kunna knytas till en annan fastighet. Vidare gäller bl.a. att ett fastighetsbildningsservitut skall vara av *väsentlig* betydelse för den härskande fastighetens ändamålsenliga användning (7 kap. 1 § fastighetsbildningslagen). Det finns exempel på servitutsbildningar för tredimensionellt fastighetsutnyttjande där det kan ifrågasättas om kravet på väsentlig betydelse har varit uppfyllt. Det

egentliga intresset förefaller i stället ha varit att tillgodose berörda intressenters önskemål om en uppdelning av ett byggnadsprojekt (Barbro Julstad, Tredimensionellt fastighetsutnyttjande genom fastighetsbildning s. 172 f.). Det har förekommit att fastigheter bildas med det enda, eller i vart fall huvudsakliga, syftet att vara härskande i ett servitutsförhållande. En sådan åtgärd står knappast i överensstämmelse med allmänna principer för fastighetsbildning.

Ledningsrätt

Ledningsrätt enligt ledningsrättslagen (1973:1144) ger en i tiden obegränsad rätt att använda ett utrymme inom någon annans fastighet för vissa slag av allmännyttiga ledningar. Ledningsrätt – som upplåts genom beslut av lantmäterimyndigheten – har, i likhet med fastighetsbildningsservitut, ett starkt sakrättsligt skydd.

På begäran av ledningshavaren kan lantmäterimyndigheten förordna att ledningsrätten skall höra till dennes fastighet. I sådant fall blir ledningen normalt tillbehör till fastigheten (se 2 kap. 1 § andra stycket jordabalken) och kan därmed, liksom anläggningar som knyts till den härskande fastigheten genom servitut, nyttjas tillsammans med fastigheten för pantsättning enligt jordabalkens regler. I den utsträckning ledningsrättslagen är tillämplig finns det därför goda möjligheter att trygga ett tredimensionellt fastighetsutnyttjande.

Ledningsrätt kan emellertid upplåtas enbart för ledningar av vissa slag (se 2 § ledningsrättslagen). Ledningsrätt kan alltså inte tillgodose behov av tredimensionellt fastighetsutnyttjande i andra avseenden.

Gemensamhetsanläggning

Enligt anläggningslagen (1973:1149) kan lantmäterimyndigheten inrätta s.k. gemensamhetsanläggningar, dvs. anläggningar som är gemensamma för flera fastigheter och tillgodoser gemensamma behov. Som exempel kan nämnas att det är vanligt med gemensamhetsanläggningar för ledningar, vägar, parkeringsplatser och andra gemensamma nyttigheter inom småhusområden.

Lantmäterimyndigheten får besluta att det utrymme inom annans fastighet som behövs för gemensamhetsanläggningen skall tas i anspråk under obegränsad tid. Liksom fastighetsbildningsservitut och ledningsrätt har en sådan rätt till utrymme ett starkt sakrättsligt skydd. Bestämmelserna om gemensamhetsanläggningar ger därför, i likhet med bl.a. fastighetsbildningsservitut, vissa möjligheter att trygga ett tredimensionellt fastighetsutnyttjande. Gemensamhetsanläggningens särskilda värde påverkar värdet på de deltagande fastigheterna och kan därmed utgöra kreditunderlag när dessa belånas.

Anläggningslagen kan emellertid inte trygga ett tredimensionellt fastighetsutnyttjande annat än i begränsade situationer. För att en gemensamhetsanläggning skall kunna inrättas fordras nämligen bl.a. att gemensamhetsanläggningen kan knytas till två eller flera enskilda fastigheter. Anläggningslagen är över huvud taget inte tillämplig när man vill åstad-

komma en självständig bruksenhet som en enskild intressent skall kunna förfoga över.

Samäganderätt

Om flera personer tillsammans äger en fastighet, kan de sluta avtal om att var och en skall ha en rätt att nyttja skilda, tredimensionellt avgränsade, delar av fastigheten. Exempelvis kan A och B gemensamt äga en fastighet och träffa avtal om att A skall disponera två våningar i en byggnad på fastigheten för sin affärsrörelse medan B skall disponera återstoden av fastigheten för något annat ändamål. Ibland kan ett sådant avtal vara en bra grund för ett tredimensionellt fastighetsutnyttjande. En brist är emellertid att den rätt som avtalet ger den enskilde delägaren är förhållandevis otrygg. Exempelvis kan A:s rätt till nyttjande gå förlorad vid B:s konkurs (jfr NJA 1952 s. 37). En annan brist är att den enskilda delägaren inte alltid har tillräckliga möjligheter att självständigt disponera över respektive utrymme. Beslutet om hur fastigheten skall förvaltas kräver normalt alla delägars medverkan. Det är inte heller möjligt att inteckna eller pantsätta enbart en ideell andel i en fastighet (jfr 6 kap. 1 § och 22 kap. 2 § jordabalken). Inte heller kan respektive delägare pantsätta sin rätt till ett utrymme. För att utrymmets särskilda kreditvärde skall kunna utnyttjas måste därför hela fastigheten intecknas och pantsättas, något som fordrar samtliga delägars samtycke. Ett sådant samtycke kan vara svårt att erhålla, eftersom ett framtida inanspråktagande av panten kan innebära att hela fastigheten avyttras. Om delägarna inte är överens om hur fastigheten skall nyttjas, finns i praktiken som regel endast en lösning, nämligen att fastigheten säljs. Varje delägare har i regel en självständig rätt att begära försäljning (se 6 § lagen [1904:48 s. 1] om samäganderätt). En försäljning av fastigheten kan i sin tur leda till svårigheter för den delägare som av olika skäl behöver nyttja fastigheten men inte önskar eller har ekonomiska möjligheter att förvärva den eller de andra andelarna.

Rättsläget i vissa andra länder

Utredningen har redogjort för rättsläget i Danmark, Norge och Australien om tredimensionellt fastighetsutnyttjande, bl.a. när det gäller regler som möjliggör ett ägande av enskilda bostadslägenheter i flerbostadshus (s.k. ägarlägenheter, se betänkandet s. 97–124). Av redogörelsen framgår bl.a. att det i dessa länder finns regelsystem som gör det möjligt att i större eller mindre utsträckning bilda fastigheter som avgränsas i såväl horisontalplanet som vertikalplanet. Det framgår också att reglerna skiljer sig åt mellan de olika länderna men att vissa likheter finns mellan norsk och dansk rätt under det att den australiska rätten skiljer sig väsentligt från rättssystemen i de nordiska länderna.

6 Behovet av lagstiftning

Regeringens bedömning: Det finns ett behov av ny lagstiftning som medger ett mer ändamålsenligt och rättssäkert tredimensionellt fastighetsutnyttjande.

Utredningens bedömning: Överensstämmer med regeringens bedömning (se betänkandet s. 125–137).

Remissinstanserna: Flertalet av de remissinstanser som har uttalat sig i denna fråga har instämt i eller inte haft något att invända mot utredningens bedömning. Några remissinstanser, bl.a. *Domstolsverket*, har dock ifrågasatt om behovet av en förändring är så stort att det motiverar ett införande av en tredimensionell fastighetsindelning enligt utredningens förslag (se vidare avsnitt 7).

Vid Justitiedepartementets hearing i maj 2000 underströk åtskilliga deltagare att det finns ett betydande behov av nya regler om tredimensionellt fastighetsutnyttjande.

Bedömningen i utkastet till lagrådsremiss: Överensstämmer med regeringens bedömning (se s. 72–80 i utkastet till lagrådsremiss).

Remissinstanserna: Nästan alla remissinstanser har instämt i eller har godtagit bedömningen i utkastet till lagrådsremiss. Några remissinstanser, bl.a. *Stockholms kommun*, har angett att behovet av de föreslagna reglerna är minst lika angeläget som tidigare. *Umeå tingsrätt* har särskilt framhållit behovet av nya regler för vissa infrastrukturprojekt i norra Sverige.

Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag har uttalat att behovet av nya regler inte motiverar förslagen i utkastet till lagrådsremiss (se vidare avsnitt 7).

Skälen för regeringens bedömning

Vilka behov finns?

Tredimensionellt fastighetsutnyttjande förekommer redan i dag i en inte obetydlig omfattning. Utredningen har redogjort för flera exempel på tredimensionellt fastighetsutnyttjande som inte lämpligen kan tryggas med de rättsliga instrument som har berörts i föregående avsnitt (se betänkandet s. 134–136). Det kan i och för sig synas tveksamt om dessa exempel är tillräckligt många för att motivera lagändringar av den genomgripande art som det här blir fråga om. Emellertid har ytterligare exempel framkommit sedan utredningen överlämnade sitt betänkande. I olika sammanhang, såsom vid Justitiedepartementets hearing i maj 2000, har bl.a. kommuner och företag inom bygg- och fastighetssektorn pekat på projekt där fastigheter, byggnader och andra anläggningar rymmer eller är avsedda att rymma skilda verksamheter och där det nuvarande regelverket framstår som otillräckligt. Det handlar ofta om större, kapitalkrävande och i vissa fall mycket komplicerade projekt. Projekten förekommer vanligen där markutnyttjandet är mera intensivt, främst i tätorter. Intressenterna vill ofta, t.ex. av förvaltnings- eller finansierings-

skäl, kunna dela upp fastigheter och anläggningar så att anläggningar eller delar därav kan, likt självständiga fastigheter, ägas och pantsättas var för sig.

Kommunikationsområdet brukar ofta tas upp i dessa sammanhang. Bland de exempel som har anförts finns tunnlar och broar för väg- och järnvägstrafik vilka skär rakt igenom fastigheter som i övrigt används för helt andra ändamål. Det gäller t.ex. den s.k. Botniabanans planerade passage genom centrala Örnsköldsvik. Det förekommer också att kommunikationsanläggningar, såsom stationshallar, bussterminaler och andra trafikanelläggningar, helt eller delvis integreras med anläggningar av helt annat slag, såsom butiker, kontor och bostäder. Som exempel kan nämnas den s.k. Cityterminalen i Stockholm och den s.k. Knutpunkten i Helsingborg. Ett annat exempel är projektet Liljeholmstorget i Stockholm, där kommersiella lokaler och bostäder planeras ovanför en bussterminal och en tunnelbanestation med biljetthall, se skiss A.

Ytterligare exempel kan hämtas från den pågående och planerade för tätningen av bebyggelsen i städerna. Brist på mark för ny bebyggelse liksom önskemål om att bibehålla parker och andra obebyggda ytor och att nyttja befintlig infrastruktur för ny bebyggelse har resulterat i skilda slag av nybyggnads- eller ombyggnadsprojekt som förutsätter ett utnyttjande av utrymmen ovanför eller under befintliga anläggningar. Det handlar ofta om att bygga på höjden, så att exempelvis utrymmen ovanför kommersiella byggnader, allmänna platser eller kommunikationsanläggningar utnyttjas för bostadsändamål eller för andra ändamål. Som exempel kan nämnas Fajansfabriken 1 i Stockholm, där det är fråga om att uppföra nya bostäder ovanpå en befintlig garageanläggning, se skiss B. Andra exempel är projektet Sjövik 5 i Stockholm som gäller ny bostadsbebyggelse ovanpå befintliga bergrum, se skiss C, samt det ovan nämnda projektet Liljeholmstorget där det byggs nya bostäder ovanför befintliga tunnelbanespår.

Andra exempel gäller underjordiska anläggningar utanför kommunikationsområdet. Som exempel kan nämnas ett antal mycket stora bergrum i Årstadal i Stockholm (Sjövik 5, se ovan). Bergrummen har tidigare använts för en inom fastigheten bedriven kommersiell verksamhet men saknar numera ett naturligt användningsområde för fastighetsägaren eftersom fastigheten i övrigt skall användas för ett helt nytt ändamål (bostadsändamål), se skiss C.

Det finns också andra planer på eller önskemål om att kunna skikta byggnader och andra anläggningar i flera separata delar, t.ex. en del för kommersiella ändamål och en del för bostadsändamål. Detta kan antas ge bättre förutsättningar för att varje del av byggnaden förvaltas på det sätt som är mest ändamålsenligt för den delen. Det skulle t.ex. ge möjlighet att överföra förvaltningen av kommersiella lokaler i en byggnad som i övrigt används för bostadsändamål till någon som är inriktad på förvaltning av kommersiella lokaler. Som exempel kan nämnas de bostadshus som skall uppföras framför Eriktdalshallens entré i Stockholm. Byggnadernas bottenvåningar är avsedda att nyttjas för Eriktdalshallens behov, se skiss D.

Att detta slag av uppdelning skulle kunna vara av värde är särskilt tydligt i fråga om byggnader som ägs av bostadsrättsföreningar. Sådana byggnader rymmer ibland inte bara bostäder utan även kommersiella

lokaler. Bostadsrättsföreningen fungerar då som hyresvärd för lokalhyresgäster. Detta kan ibland vara en lämplig lösning. I vissa fall uppfattar föreningen dock lokalerna som ett främmande inslag i boendet och som ett ekonomiskt risktagande. Dessutom krävs ofta att föreningen har särskilda kunskaper om förvaltning av kommersiella lokaler, något som föreningens lekmannastyrelse inte alltid har. Lokalerna kan då utgöra en belastning för föreningen.

Behovet av tredimensionellt fastighetsutnyttjande av mera komplicerat slag synes, såsom flera remissinstanser har framhållit, ha ökat under senare år. Det kan på goda grunder antas att behovet av sådant fastighetsutnyttjande kommer att öka ytterligare i framtiden. Inte minst beror det på att framtida ny- eller ombyggnader inom tätorterna i ökad omfattning behöver ske i anslutning till redan uppförda anläggningar. En annan faktor som kan verka i samma riktning är önskemål om nya förvaltningsformer inom privat, kommunal eller statlig verksamhet. Skilda funktioner och verksamheter som hittills har varit samlade på en hand överförs därvid ofta till särskilda juridiska personer. För att man skall kunna uppnå de förvaltningsmässiga fördelar som sådana åtgärder syftar till kan det vara nödvändigt att dela upp de till verksamheterna hörande anläggningarna på de olika juridiska personerna.

Nuvarande möjligheter att tillgodose behoven

De valda lösningarna har ibland hamnat i utkanten av reglernas tillämpningsområde

Det tredimensionella fastighetsutnyttjande som förekommer i dag sker i allt väsentligt med användning av de rättsliga instrument som har beskrivits i avsnitt 5. När det gäller tredimensionellt fastighetsutnyttjande av mera komplicerat slag (här avses givetvis inte sedvanliga upplåtelser av t.ex. bostadslägenheter eller lokaler) har lösningarna ofta utformats så att de olika verksamhetsutövarna, liksom fastighetsägare, skall kunna självständigt disponera över sina anläggningar och utrymmen, t.ex. vid kreditgivning. Lösningarna har emellertid ibland blivit rättsligt komplicerade. Det har t.ex. förekommit att fastighetsbildningsservitut kombinerats med särskilda avtal mellan de berörda verksamhetsutövarna om nyttjande och underhåll. Vidare har man, såsom ovan har påpekats, ibland tänjt på reglerna så att lösningarna hamnat i en gråzon mellan vad som kan respektive inte kan anses tillåtet enligt reglerna om fastighetsbildning. Ibland tycks lösningarna ha saknat stöd i lag. De oklara rättsförhållandena torde i framtiden, efter eventuella ägarbyten m.m., kunna ge upphov till rättsförkluster. Några kända rättsförkluster har visserligen ännu inte uppkommit. En viktig anledning torde vara att nuvarande verksamhetsutövarare hittills inte har ifrågasatt ingångna avtal och genomförda lantmäteriförrättningar. Här finns dock risker för att verkliga problem uppenbaras längre fram. Eftersom anläggningarna representerar betydande värden, kan riskerna inte negligeras. Risker av detta slag är också ägnade att hämma pågående och planerad verksamhet inom bygg- och fastighetssektorn, t.ex. genom att önskvärda projekt inte kommer till utförande på grund av osäkerhet om de rättsliga förutsättningarna för att nyttja de planerade anläggningarna.

För vissa angelägna byggprojekt saknas tillämpliga regler

Det förekommer också behov av tredimensionellt fastighetsutnyttjande som över huvud taget inte kan tillgodoses. Ofta handlar det om önskemål att uppföra tillbyggnader ovanpå befintliga anläggningar, såsom bostäder ovanpå kontorshus eller andra kommersiella byggnader i städerna. Nuvarande lagstiftning uppställer visserligen inte några direkta hinder mot detta. Ett dylikt projekt förutsätter emellertid att den nuvarande fastighetsägaren har både vilja och förmåga att finansiera och förvalta den nya bebyggelsen. I praktiken brister inte sällan denna förutsättning. En orsak kan vara att fastighetsägaren är inriktad på förvaltning av anläggningar för ett visst ändamål (t.ex. affärslokaler) och därför inte är beredd att satsa på en tillbyggnad av anläggningen för något annat ändamål (t.ex. bostäder).

I vilken utsträckning förhållanden av detta och liknande slag har hindrat ny bebyggelse är knappast möjligt att bedöma. Detta torde i viss mån bero på att det – såsom framfördes vid Justitiedepartementets hearing i maj 2000 – över huvud taget inte förekommer någon projektering av sådan bebyggelse om man redan i ett inledande skede har kunnat konstatera att det saknas förutsättningar för att realisera bebyggel-

sen. Mot bakgrund av de diskussioner som har förts om potentiella projekt kan det antas att antalet fall där ny bebyggelse inte har kunnat komma till stånd på grund av det nuvarande regelverkets utformning inte är försumbart.

Nya regler behövs

Det är bl.a. mot denna bakgrund som utredningen, med instämmande av flertalet remissinstanser, har ansett att ett mer ändamålsenligt och rättsäkert fastighetsutnyttjande skulle kunna uppnås om anläggningar eller delar av anläggningar kunde, likt fastigheter, överlåtas, pantsättas och förvaltas var för sig. Regeringen delar denna bedömning. Lagstiftningen bör alltså ändras så att den tillgodoser föreliggande behov.

7 På vilket sätt bör behovet av nya regler tillgodoses?

Regeringens förslag: Det införs regler om tredimensionell fastighetsindelning, dvs. regler som gör det möjligt att bilda fastigheter som avgränsas både horisontellt och vertikalt. Reglerna innebär att fastigheter skall kunna utgöras av eller kompletteras med tredimensionellt avgränsade utrymmen avsedda för byggnader och andra anläggningar eller delar därav.

Utredningens förslag: Överensstämmer med regeringens förslag (se betänkandet s. 138–145).

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser har tillstyrkt eller inte haft något att invända mot de grundläggande principerna i utredningens förslag. Några remissinstanser, däribland *Domstolsverket*, har dock ifrågasatt eller varit tveksamma till behovet av en förändring. *Juridiska fakultetsnämnden vid Lunds universitet* har ansett att vinsterna med en tredimensionell fastighetsindelning skulle vara begränsade och att de inte skulle kompensera för de besvärande rättstekniska och systematiska komplikationer som skulle uppkomma. *Kammarrätten i Sundsvall* har ansett att den fastighetsindelning som föreslås i betänkandet är komplicerad och svårgripbar. Bland annat *Svenska Kommunförbundet* har ifrågasatt om utredningens förslag är förenligt med jordabalkens definition av fast egendom.

Förslaget i utkastet till lagrådsremiss: Överensstämmer med regeringens förslag (se s. 80–85 i utkastet till lagrådsremiss).

Remissinstanserna: De allra flesta av remissinstanserna har tillstyrkt förslaget i utkastet till lagrådsremiss. *Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag* har avstyrkt förslaget under hänvisning till att behovet av de föreslagna reglerna inte framstår som tillräckligt starkt och att risken för oförutsedda komplikationer är alltför stor.

Kammarrätten i Sundsvall har betonat att det är svårt att förutse vilka tillämpningssvårigheter som en tredimensionell fastighetsindelning skulle kunna medföra. Flera instanser, bl.a. *Länsstyrelsen i Västra Götalands*

län, har framhållit vikten av att ett införande av de föreslagna reglerna följs upp och utvärderas.

Skälen för regeringens förslag

Enligt regeringens mening är det, mot bakgrund av det som sagts i avsnitt 6, naturligt att ha följande utgångspunkter vid utformningen av nya regler om tredimensionellt fastighetsutnyttjande.

- Reglerna bör inriktas på tredimensionellt fastighetsutnyttjande för varaktiga ändamål. Rätten till fastighetsutnyttjande bör vara obegränsad i tiden eller i vart fall tryggad under mycket lång tid. Den bör inte kunna ändras eller upphävas godtyckligt.
- Rätten bör så långt möjligt vara självständig i förhållande till den (mark-)fastighet inom vilken utrymmet är beläget. Den bör därför kunna överlåtas för sig utan någon samtidig överlåtelse av det markområde som svarar mot utrymmet.
- Rätten att nyttja utrymmet och inom utrymmet uppförda anläggningar bör kunna användas som kreditsäkerhet på samma sätt som fast egendom.
- Myndigheter, kreditgivare och andra utomstående bör ha möjlighet att på ett enkelt sätt skaffa sig kännedom om rätten till fastighetsutnyttjandet.
- De nya reglerna bör så långt möjligt ansluta till den struktur och de principer som i dag gäller inom fastighetsrätten.

Ändrade servitutsregler?

Fastighetsbildningsservitut erbjuder en möjlighet till tredimensionellt fastighetsutnyttjande som i många fall uppfyller de krav som har angetts ovan. Servitutet ger en självständig rätt till fastighetsutnyttjande. Typiskt sett ökar det den härskande fastighetens värde. Värdet av fastighetsutnyttjandet och därtill knutna anläggningar kan därför användas för pantsättning enligt jordabalkens regler. Ytterligare en fördel är att rätten till fastighetsutnyttjande är synlig för omvärlden i och med att servitutet registreras i fastighetsregistret.

De servitutslösningar som går att åstadkomma med dagens regler tillgodoser emellertid inte fullt ut föreliggande behov. Ett skäl till det är att ett servitut måste vara av värde för den härskande fastigheten, ett annat att ett servitut inte får innebära ett totalt ianspråktagande av ett utrymme på den tjänande fastigheten (se avsnitt 5). Det är i och för sig tänkbart att genom ändringar i lagstiftningen om servitut undanröja dessa problem. Närmast skulle det då bli fråga om något slag av utvidgning av servitutsbegreppet.

Regeringen anser emellertid att en utvidgning av servitutsbegreppet inte är någon ändamålsenlig lösning. För att en sådan utvidgning skulle

vara av värde i förevarande sammanhang måste servitutsinstitutet ges en mycket vidare innebörd än det hittills har haft. Med hänsyn till hur väl inarbetat det nuvarande servitutsbegreppet är framstår en sådan förändring inte som lämplig. Ett utvidgat servitutsbegrepp skulle vidare kunna användas enbart i en mindre del av de skilda situationer där vidgade möjligheter till tredimensionellt fastighetsutnyttjande efterfrågas. Så skulle modellen exempelvis inte alls kunna tillgodose sådana behov av tredimensionellt fastighetsutnyttjande som inte är knutna till någon annan fastighet.

Vad som nu har sagts hindrar naturligtvis inte att servitut även fortsättningsvis bör kunna tjäna som ett mycket viktigt instrument för att trygga ett tredimensionellt fastighetsutnyttjande. Den nya ordning som behövs för de situationer där nuvarande lagstiftning inte tillgodoser föreliggande behov bör dock inte komma till stånd genom någon förändring av bestämmelserna om servitut.

En ny form av nyttjanderätt?

Nyttjanderättsavtal är tidsbegränsade och därför normalt sett mindre väl ägnade att trygga ett långsiktigt tredimensionellt fastighetsutnyttjande. Nyttjanderätt föranleder inte heller någon obligatorisk registrering, den kan upphöra i samband med exekution i fastigheten och den kan inte tecknas enligt jordabalkens regler. För den som exempelvis vill disponera ett utrymme i avsikt att bebygga utrymmet med en ny anläggning är nyttjanderätt därför i många fall inte något attraktivt alternativ. För att så skall bli fallet fordras lagändringar som bl.a. medger avsevärt längre nyttjanderättsavtal, ställer krav på registrering av avtalet och tillåter att det registrerade nyttjanderättsavtalet intecknas på liknande sätt som fast egendom. En sådan lösning framstår som mycket komplicerad. Inte heller en modell som innebär en ny form av nyttjanderätt bör alltså väljas.

Rätt till utrymme inom samägd fastighet?

En tänkbar lösning kan synas vara att i lag bygga vidare på en modell där rätten att nyttja ett tredimensionellt avgränsat utrymme knyts till ägandet av en ideell andel i en samägd fastighet. Lösningar av detta slag används i vissa utländska rättssystem i syfte att möjliggöra ägande av enskilda bostadslägenheter i flerbostadshus.

En nackdel med denna modell är att den passar mindre väl när det utrymme som skall nyttjas sträcker sig utanför gränserna för den samägda fastigheten. Det fordras då kompletterande lagstiftning som tryggar nyttjandet av den del av utrymmet som ligger utanför fastigheten, såsom regler som ger innehavaren av den ideella andelen en rätt till utrymmet utanför fastigheten. En annan nackdel är att modellen inte utan vidare tillgodoser den enskilda nyttjarens behov av att självständigt kunna disponera över utrymmena för pantsättning. Modellen skulle därför kräva genomgripande ändringar i reglerna om inteckning och pantsättning av fast egendom. Ändringar skulle troligen också krävas i lagen om samägenderätt av innebörd att en försäljning av fastigheten kräver samtycke

av samtliga delägare. Sammantaget skulle en sådan modell bli onödigt komplicerad.

Även om man vidtar förhållandevis omfattande lagändringar skulle modellen lösa enbart en mindre del av de problem som förekommer i anslutning till tredimensionellt fastighetsutnyttjande. Regeringen anser därför att inte heller denna lösning bör väljas.

Den valda modellen; tredimensionell fastighetsindelning

Ett annat alternativ är att införa regler som möjliggör en tredimensionell fastighetsindelning. Detta innebär att reglerna om fastighetsbildning utformas så att de utrymmen som är föremål för tredimensionellt fastighetsutnyttjande kan göras till enskilda fastigheter, avgränsade såväl horisontellt som vertikalt (dvs. tredimensionellt avgränsade fastigheter).

En tredimensionell fastighetsindelning har flera fördelar. En betydelsefull fördel är att befintliga regler om fastigheter kommer att kunna tillämpas direkt på de utrymmen som det tredimensionella fastighetsutnyttjandet avser. Rätten att nyttja utrymmena kommer därmed utan vidare att, liksom andra fastigheter, kunna överlåtas, lagfaras, intecknas och pantsättas enligt jordabalkens regler. Därmed tillgodoses enskilda nyttjares behov av att i olika hänseenden kunna självständigt disponera över sina utrymmen, t.ex. i samband med kreditgivning.

En annan fördel är att modellen kan användas i ett stort antal skilda situationer, såsom när redan uppförda anläggningar skall byggas till med nya enheter för ett nytt ändamål, när en anläggning med flera olikartade verksamheter behöver delas upp i flera separata enheter och när en traditionell fastighet behöver kompletteras med ett i horisontalplanet och vertikallplanet avgränsat utrymme utanför fastighetens gränser i markplanet. Såsom utredningen har påtalat synes lösningen kunna användas i praktiskt taget alla situationer av tredimensionellt fastighetsutnyttjande där ett behov av ändrade regler gör sig gällande. Modellen är särskilt väl ägnad att tillgodose intresset av förtätning av stadsbebyggelse.

Ännu en fördel med modellen är att fastigheter som avgränsas såväl horisontellt som vertikalt kommer att, liksom traditionella fastigheter, registreras i fastighetsregistret. Rätten att utnyttja det tredimensionellt avgränsade utrymmet blir därmed synlig utåt.

Det kan vidare antas att tredimensionell fastighetsindelning skulle förbättra rättssäkerheten vid tredimensionellt fastighetsutnyttjande. Nuvarande användning av komplicerade och rättsligt tveksamma lösningar för att "trygga" ett tredimensionellt fastighetsutnyttjande torde kunna minska väsentligt. Behovet av en reglerad samverkan mellan olika verksamhetsutövare kommer att kunna tillgodoses genom tillämpning av gällande regler om fastighetsbildning och genom inrättandet av gemensamhetsanläggningar.

Samtidigt står det klart att regler om tredimensionell fastighetsindelning innebär en radikal förändring av svensk fastighetsrätt. Såsom *Juridiska fakultetsnämnden vid Lunds universitet* har påtalat medför sådana regler rätts tekniska och systematiska komplikationer.

De systematiska svårigheterna ligger inte minst däri att modellen medger att det bildas fastigheter som inte omfattar någon del av markytan. En

sådan fastighet kan, som bl.a. *Svenska Kommunförbundet* påpekat, synas avvika väsentligt från den hittills rådande svenska uppfattningen om vad fast egendom är ("jord"). Regeringen anser emellertid, liksom utredningen (se betänkandet s. 147), att en tredimensionell fastighetsindelning inte medför några grundläggande förändringar i detta avseende. Begreppet jord i jordabalken har en speciell betydelse. Det anses omfatta inte bara markytan utan också kringliggande utrymmen i höjd- och djupled (se Peter Westerlind, *Kommentar till Jordabalken 1–5 kap. s. 50* med hänvisningar). Tredimensionell fastighetsindelning innebär alltså i detta hänseende enbart att delar av det som redan i dag ingår i den fasta egendomen – såsom rätten till ett visst avgränsat utrymme ovanför eller under markytan – bryts ut till separata fastigheter. Även om också detta innebär en väsentlig förändring av svensk fastighetsrätt kommer alltså begreppet fast egendom inte att få någon ny innebörd. Risker för att tredimensionellt avgränsade fastigheter kommer att uppfattas som något annat än fastigheter måste också bedömas vara relativt liten.

En annan invändning mot regler om tredimensionell fastighetsindelning är att de skulle göra den svenska fastighetsrätten mera komplicerad. Regeringen vill inte bestrida detta. Samtidigt står det klart att även de andra diskuterade modellerna, såsom en ny form av nyttjanderätt, skulle medföra betydande sådana komplikationer.

I vilken utsträckning tredimensionell fastighetsindelning ökar komplexiteten i fastighetsrätten torde bero på hur reglerna konstrueras. Utredningen har föreslagit en lagstiftningsmodell som innebär att det stora flertalet nu gällande regler om hur fastigheter bildas och nyttjas kommer att bli tillämpliga också på tredimensionellt avgränsade fastigheter. Endast ett mindre antal kompletterande regler föreslås i befintliga lagar om fast egendom, främst i jordabalken och fastighetsbildningslagen. Utredningens lagstiftningsmodell, som har tillstyrkts av nästan alla remissinstanser, framstår enligt regeringens mening som lämplig. Regeringen bedömer därför att de rättstekniska och systematiska svårigheter som uppkommer går att hantera.

Några remissinstanser, däribland *Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag*, har hävdade att tredimensionell fastighetsindelning kommer att öka riskerna för tvister och oklarheter. Enligt regeringens mening går det inte att bortse från att fastighetsindelningen kan komma att öka i komplexitet och att vissa grannelagsrättsliga problem kan uppkomma. Detta framstår emellertid som en oundviklig följd av de nya slag av mer komplicerade former av tredimensionellt fastighetsutnyttjande som har vuxit fram under senare år och de nya behov som har drivit fram dessa. Som närmare framgår av avsnitt 11 bedömer regeringen att de grannelagsrättsliga frågorna går att lösa. Varken de grannelagsrättsliga svårigheterna eller den ökade komplexiteten i fastighetsindelningen är därför något skäl att avstå från den nu aktuella reformen. De andra diskuterade modellerna synes för övrigt ge upphov till liknande svårigheter.

Mot regler om tredimensionell fastighetsindelning kan också invändas att de riskerar att leda till en långtgående fragmentisering av fastighetsbeståndet; bestående fastigheter kan komma att delas upp i ett större antal fastigheter. En sådan fragmentisering är ägnad att öka samhällets kostnader för planläggning, infrastrukturåtgärder m.m. Enligt regeringens mening går det emellertid att bemästra det slaget av risker. Redan vid

sedvanlig fastighetsbildning gäller ett antal principer som är ägnade att tillgodose intresset av ordning och överskådlighet i fastighetsindelningen, såsom att varje fastighet som ny- eller ombildas skall vara varaktigt lämpad för sitt ändamål (se 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen). Dessa principer bör gälla även i ett system med tredimensionell fastighetsindelning. Det är även möjligt att ställa upp ytterligare villkor, såsom att tredimensionellt avgränsade fastigheter inte får bildas om andra lösningar är bättre eller lika bra. Genom det slaget av bestämmelser – som kommer att diskuteras mera utförligt i avsnitt 8.2.2 – kan en onödig fragmentisering av fastighetsbeståndet liksom andra olämpliga fastighetsbildningar undvikas.

Av de följande avsnitten framgår att regeringen, i likhet med utredningen, har kommit fram till att det fastighetsrättsliga regelverket låter sig tillämpas också på de nya fastigheterna. Det bör dock tilläggas att det inte är möjligt att exakt identifiera vilka problem som en tredimensionell fastighetsindelning kan ge upphov till. Orsaken är givetvis att det inte finns några svenska erfarenheter av ett system av detta slag. Utredningens redogörelse för utländsk rätt tyder visserligen på att modellen inte har medfört några mer påtagliga problem i utlandet. De utländska erfarenheterna är emellertid av begränsat värde, eftersom de härrör från väsentligt annorlunda rättsliga miljöer. Det kan alltså inte uteslutas att svårigheter av skilda slag kommer att visa sig när det nya systemet konfronteras med befintliga regler om planläggning, byggande, miljöskydd m.m. Risken för sådana svårigheter är dock enligt regeringens mening inte tillräckligt stor för att avstå från reformen. Såsom flera remissinstanser har angett ger den dock anledning att noga följa utvecklingen och mycket snart efter reformens ikraftträdande utvärdera de nya reglernas funktion och tillämpning.

Regeringens slutsats är således att regler om tredimensionell fastighetsindelning är bättre ägnade än andra lösningar att möta de problem som en mera utvecklad och intensiv markanvändning ger upphov till. Nya slag av problem torde i och för sig inte kunna uteslutas. Om det nya regelverket ges en ändamålsenlig utformning, torde emellertid problemen kunna minimeras. I den mån problem ändå skulle uppstå bedömer regeringen att de kan hanteras.

I följande avsnitt kommer regeringen närmare att ta ställning till i vilken utsträckning de nuvarande reglerna behöver kompletteras.

8 Frågor om fastighetsbildning

8.1 Vissa lagtekniska frågor

Regeringens förslag: Fastigheter som avgränsas såväl horisontellt som vertikalt skall benämnas *anläggningsfastigheter*. Utrymmen som avgränsas såväl horisontellt som vertikalt och som fogas till andra slag av fastigheter än anläggningsfastigheter skall benämnas *anläggningsutrymmen*.

Det införs särskilda regler om ny- och ombildning av anläggningsfastigheter. Dessa regler skall tillämpas också i fråga om fastighetsbildningsåtgärder som berör anläggningsutrymmen.

Utredningens förslag: Överensstämmer delvis med regeringens förslag. Utredningens förslag innehåller dock inte någon motsvarighet till begreppet anläggningsutrymme (se betänkandet s. 147–149).

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser har tillstyrkt eller inte särskilt kommenterat utredningens förslag. Bland de remissinstanser som har uttalat sig har dock flera, däribland *Malmö tingsrätt* och *Umeå tingsrätt*, varit tveksamma till eller avstyrkt benämningen anläggningsfastigheter.

Förslaget i utkastet till lagrådsremiss: Överensstämmer med regeringens förslag (se s. 85–91 i utkastet till lagrådsremiss).

Remissinstanserna: De flesta remissinstanser har tillstyrkt eller godtagit förslaget i utkastet till lagrådsremiss. Några remissinstanser har ifrågasatt behovet av en särskild benämning på de nya fastigheterna. Några andra remissinstanser, bl.a. *Fastighetsägarna Sverige*, har gjort gällande att begreppet anläggningsfastigheter är vilseledande. *JM AB* har för sin del förordat begreppen 3D-fastighet respektive 3D-utrymme.

Skälen för regeringens förslag: Efter införandet av regler om tredimensionell fastighetsindelning kommer det att finnas olika kategorier av fastigheter. De olika fastigheterna kommer att skilja sig åt i fråga om det sätt på vilket de avgränsas.

En kategori av fastigheter kommer att vara de traditionella fastigheterna. De karakteriseras av att de avgränsas enbart genom gränser i markplanet och saknar gränser mot andra fastigheter i höjd- och djupled (bild 1)

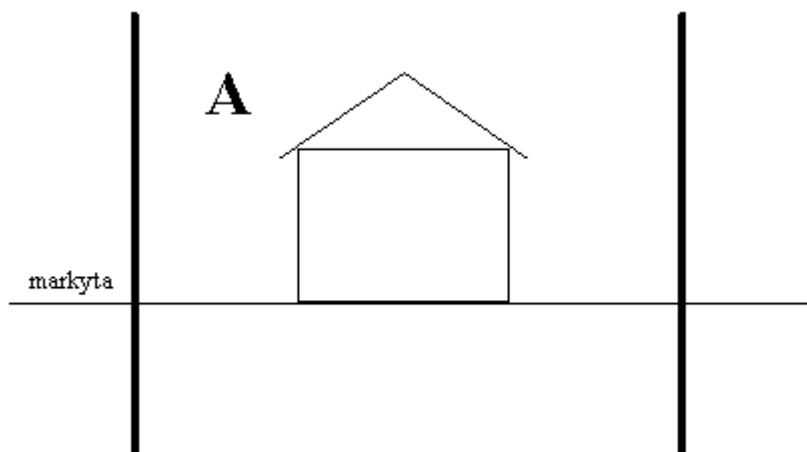


Bild 1

Den andra kategorin kommer att vara det nya slag av fastigheter som till alla delar avgränsas såväl horisontellt som vertikalt, dvs. vad som i avsnitt 7 har beskrivits som tredimensionellt avgränsade fastigheter (fastigheten A i bild 2).

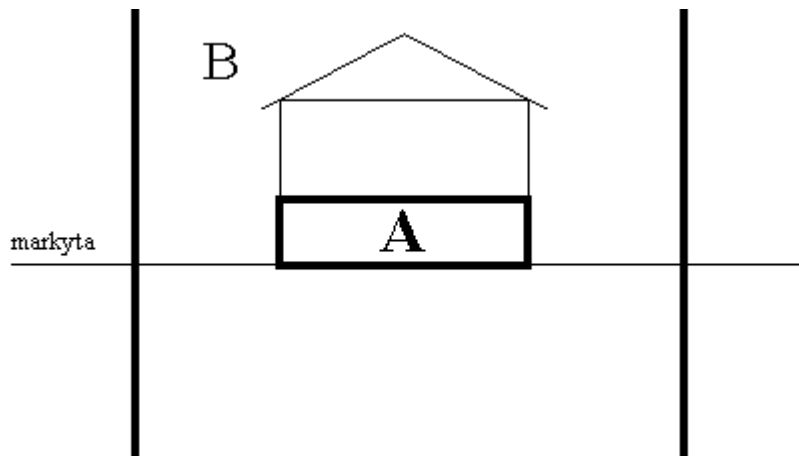


Bild 2

Det bör också vara möjligt att bilda fastigheter som till en del är traditionellt avgränsade och till en del är tredimensionellt avgränsade. Det kan sålunda finnas behov av att till en traditionellt avgränsad fastighet knyta ett tredimensionellt avgränsat utrymme som är beläget utanför fastighetens gränser i markplanet (fastigheten A i bild 3).

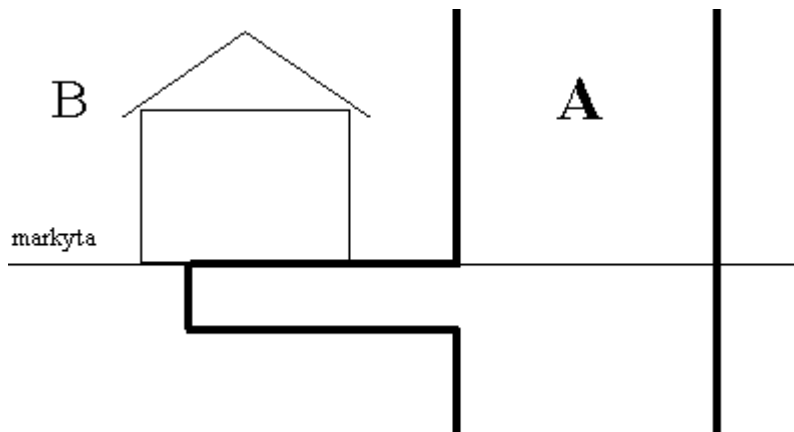


Bild 3

Därmed blir det också nödvändigt att acceptera bildandet av fastigheter som i huvudsak är traditionellt avgränsade men som *inte* omfattar allt det utrymme som finns ovan och under markytan (fastigheten A i bild 4).

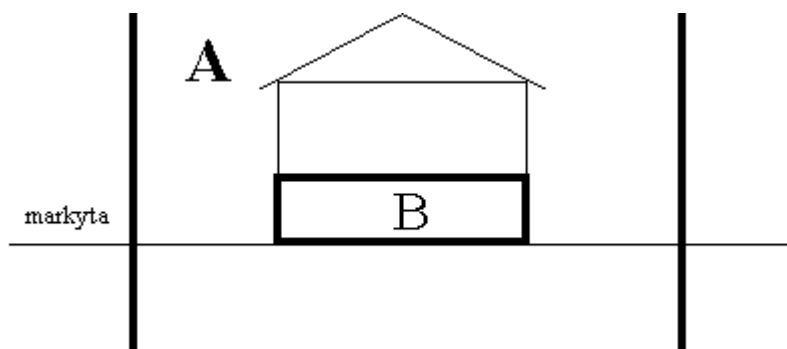


Bild 4

En väsentlig fråga är i vilken mån dessa olika former av fastigheter bör definieras och beskrivas i lagtexten. Det kan då först konstateras att svensk lagstiftning inte innehåller någon egentlig definition av begreppet fastighet. Enligt 19 kap. 1 § fastighetsbildningslagen kan såsom fastighet registreras *dels* enhet som var redovisad såsom fastighet i fastighetsregister den 1 januari 1972, *dels* fastighet som nybildas enligt fastighets-

bildningslagen, *dels* enhet som skall registreras såsom fastighet enligt bestämmelse i annan författning. Av 5 § lagen om införande av nya jordabalken följer vidare att till fast egendom räknas bl.a. fiskeri som är upptaget i kronans jordebok om besittningsrätten består efter nya jordabalkens ikraftträdande. Begreppet fastighet är alltså inte entydigt. Inte heller kommer sättet för avgränsningen av de traditionella fastigheterna till direkt uttryck i lagtext. Uppenbarligen skulle en fullständig reglering av vad en fastighet är och hur den kan avgränsas bli ganska omfattande. I detta lagstiftningsärende finns inte något underlag för att kunna ta ställning till behovet och lämpligheten av en sådan reglering.

Regeringen är därför inte beredd att föreslå några lagregler som definierar vad en fastighet är. Inte heller finns det anledning att i lagen beskriva "traditionella fastigheter" eller att åsätta dem någon särskild benämning. Däremot bör lagen beskriva det nya slaget av fastigheter – sådana som avgränsas såväl horisontellt som vertikalt. Av lagtekniska och systematiska skäl är det naturligt att lagen också åsätter dem en särskild benämning. En sådan särskild benämning är nära nog nödvändig med tanke på de särskilda regler som föreslås gälla för dessa fastigheter.

Frågan blir då vilken benämning som bör väljas.

Utredningen har föreslagit att det nya slaget av fastigheter benämns anläggningsfastigheter. Även i utkastet till lagrådsremiss förordades begreppet anläggningsfastigheter. En särskild fördel med detta begrepp är att det anknyter till den grundläggande tanken att fastigheten skall vara avsedd att rymma en anläggning eller en del av en sådan (se vidare avsnitt 8.2.3). Begreppet har godtagits av det stora flertalet remissinstanser. Några har dock varit negativa och har bl.a. hävdats att begreppet är vilseledande, eftersom det ger associationer till det fastighetsrättsliga begreppet gemensamhetsanläggningar eller det redovisningsmässiga begreppet anläggningstillgångar. Regeringen, som kan konstatera att begreppet anläggningsfastigheter inte används i nuvarande lagstiftning, anser för sin del att begreppet är ändamålsenligt och att risken för missförstånd är liten.

Såsom redan har framgått bör det vara möjligt att komplettera traditionella fastigheter med utrymmen utanför fastighetens gränser i markplanet. Tanken är att sådana utrymmen skall, likt anläggningsfastigheter, avgränsas i såväl horisontalplanet som vertikalplanet. Såsom *Lantmäteriverket* har anmärkt bör också detta slag av utrymme ges en särskild benämning. Regeringen förordar den av Lantmäteriverket föreslagna benämningen anläggningsutrymme.

Definitioner av det nu diskuterade slaget är, likt definitionen av fast egendom i 1 kap. 1 § jordabalken, av grundläggande karaktär. Definitionerna bör därför tas in i jordabalken. 1 kap. jordabalken innehåller allmänna bestämmelser om fastigheter och fastighetsgränser. Definitionerna passar bäst in där.

Som redan har framgått kommer det att behövas vissa kompletterande regler för anläggningsfastigheter. Det gäller i synnerhet i fråga om ny- och ombildning av sådana fastigheter (se vidare avsnitt 8.2). Det är naturligt att dessa särskilda regler i tillämpliga delar gäller även för anläggningsutrymmen.

Att det i några avseenden kommer att gälla särskilda regler för de nya fastigheterna innebär emellertid inte att anläggningsfastigheter i något

avgörande avseende bör skilja sig från andra fastigheter. Tvärtom är en naturlig utgångspunkt att anläggningsfastigheter i lagstiftningen bör behandlas på samma sätt som andra fastigheter. Exempelvis bör anläggningsfastigheter kunna överlätas, intecknas och pantsättas på samma sätt som andra fastigheter. Detta behöver emellertid inte påpekas särskilt i varje lagregel som berörs. Så blir utan vidare fallet i och med att anläggningsfastigheterna blir att anse som fastigheter.

En lagteknisk komplikation är att begreppet mark i central fastighetsrättslig lagstiftning vanligen används för att beteckna en fastighet eller en del av en fastighet. Med regeringens förslag kommer det i fortsättningen att finnas fastigheter i vilka inte ingår någon del av markytan. I sådana fall passar givetvis begreppet mark mindre väl som beteckning på fastigheten eller en del därav. I utkastet till lagrådsremiss föreslogs med anledning därav förhållandevis omfattande ändringar inte bara i jordabalken och fastighetsbildningslagen utan också i viss annan fastighetsrättslig lagstiftning som bedömdes ha särskild betydelse för de nya fastigheterna. Förslagen innebar att begreppet mark kompletterades med begreppet utrymme. Regeringen anser dock att det inte är motiverat med så omfattande ändringar och föreslår i stället att det genom en s.k. trolleribestämmelse i inledningen av jordabalken respektive fastighetsbildningslagen klargörs att med begreppet mark i dessa lagar avses även utrymmen utan anknytning till markytan. – Det kan anföras skäl för att införa liknande bestämmelser i andra lagar där begreppet ”mark” används. Enligt regeringens mening bör dock behovet och lämpligheten av detta bedömas i anslutning till kommande översyner av respektive lagar.

8.2 Villkor för bildande av anläggningsfastigheter

8.2.1 Allmänna bestämmelser om fastighetsbildning

<p>Regeringens förslag: Allmänna bestämmelser om fastighetsbildning skall tillämpas även vid ny- eller ombildning av anläggningsfastigheter.</p>

Utredningens förslag: Överensstämmer med regeringens förslag (se betänkandet s. 160–165).

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser har tillstyrkt eller inte haft något att invända mot utredningens förslag. Några remissinstanser, däribland *Sveriges Fastighetsägareförbund* och *Lantbrukarnas Riksförbund*, har ansett att tredimensionell fastighetsbildning inte bör få ske tvångsvis utan endast om berörda sakägare är överens.

Förslaget i utkastet till lagrådsremiss: Överensstämmer med regeringens förslag (se s. 92–95 i utkastet till lagrådsremiss).

Remissinstanserna: Nästan alla remissinstanser har varit positiva eller har inte haft något att erinra mot förslaget i utkastet till lagrådsremiss. *Fastighetsägarna Sverige* och *Lantbrukarnas Riksförbund* har dock motsatt sig förslaget att en tvångsvis fastighetsreglering avseende utrymmen skall kunna genomföras.

Skälen för regeringens förslag

Formerna för fastighetsbildning

Fastigheter ny- och ombildas normalt genom fastighetsbildning. Fastighetsbildning kommer till stånd genom ett särskilt förfarande, förrättning, som handläggs av lantmäterimyndigheten. Ombildning av befintliga fastigheter sker genom s.k. fastighetsreglering (se 5–8 kap. fastighetsbildningslagen). Nybildning sker genom avstyckning, klyvning eller sammanläggning (se 10–12 kap. fastighetsbildningslagen).

Det är enligt regeringens mening både naturligt och lämpligt att sedvanliga former för fastighetsbildning tillämpas även vid ny- eller ombildning av anläggningsfastigheter och anläggningsutrymmen (fortsättningsvis används den sammanfattande termen tredimensionell fastighetsbildning för sådan fastighetsbildning). Detta kräver endast mindre lagändringar i syfte att klargöra att även utrymmen avsedda för anläggningar, likt själva marken, genom olika slag av fastighetsbildningsåtgärder kan i rättsligt hänseende föras mellan fastigheter eller brytas loss från befintliga fastigheter till självständiga fastigheter. Därmed kommer tredimensionell fastighetsbildning att likställas med sedvanlig fastighetsbildning och utan vidare att falla in under alla de bestämmelser som gäller för fastighetsbildning. Detta innebär att en anläggningsfastighet kommer att kunna bildas genom *avstyckning* från en annan fastighet eller genom *klyvning* av en fastighet som innehas med samäganderätt. Anläggningsfastigheter kommer också att kunna ingå i en *sammanläggning* av två eller flera fastigheter. Vidare kommer ett utrymme avsett för en anläggning att genom *fastighetsreglering* kunna föras från en fastighet till en annan.

Villkoren för fastighetsbildning

Vid en fastighetsbildning skall lantmäterimyndigheten beakta och väga samman enskilda och allmänna intressen. De allmänna intressena kommer framför allt till uttryck i 3 kap. fastighetsbildningslagen. I 3 kap. 1 § uppställs vissa allmänna lämplighetskrav. Enligt paragrafens första stycke skall varje fastighet som nybildas eller ombildas vara med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar varaktigt lämpad för sitt ändamål. Särskilt skall beaktas att fastigheten får en lämplig utformning och tillgång till behövliga vägar. Om fastigheten skall bebyggas, skall den kunna få godtagbara anordningar för vatten och avlopp. I paragrafens andra stycke anges att fastighetsbildning inte får äga rum, om en fastighet, som skall ny- eller ombildas för ett nytt ändamål, inte kan antas få varaktig användning för sitt ändamål inom överskådlig tid. Någon fastighetsbildning får inte heller äga rum om ändamålet med hänsyn till sin art och övriga omständigheter bör tillgodoses på något annat sätt än genom fastighetsbildning. Enligt 3 kap. 9 § får avsteg göras från de allmänna lämplighetskraven under förutsättning att fastighetsindelningen förbättras och en mer ändamålsenlig indelning inte motverkas.

Vidare gäller, enligt 3 kap. 2 § fastighetsbildningslagen, att fastighetsbildning som regel inte får ske i strid mot detaljplan, fastighetsplan eller

områdesbestämmelser. Enligt 3 kap. 3 § skall det göras en planmässig bedömning även om det inte gäller någon detaljplan för området. Fastighetsbildning får inte ske om åtgärden skulle försvåra områdets ändamålsenliga användning, föranleda olämplig bebyggelse eller motverka lämplig planläggning av området.

Enligt regeringens mening bör dessa bestämmelser gälla även vid sådan fastighetsbildning som innebär ny- eller ombildning av anläggningsfastigheter eller anläggningsutrymmen. Det är dock givet att anläggningsfastigheters och anläggningsutrymmens särskilda fastighetsrättsliga karaktär måste tas i beaktande vid tillämpningen av dessa bestämmelser. En erinran om detta bör tas in i lagen. – Vilka ytterligare villkor som skall gälla för bildandet av anläggningsfastigheter behandlas i följande avsnitt.

Särskilt om tvångsvis fastighetsreglering

Normalt grundas en fastighetsbildningsåtgärd på en överenskommelse mellan de berörda fastighetsägarna. En fastighetsreglering kan emellertid i viss utsträckning genomföras i strid mot en fastighetsägares vilja. Fastighetsägarens intressen tillvaratas genom att det i lagen finns vissa villkor för fastighetsbildningen, vilka inte får frångås utan fastighetsägarens samtycke. Så gäller t.ex. att fastighetsregleringen måste leda till en lämpligare fastighetsindelning eller en eljest mera ändamålsenlig markanvändning samt att fördelarna härav överväger de kostnader och olägenheter som regleringen medför (se 5 kap. 4 § fastighetsbildningslagen). Vidare gäller normalt särskilda begränsningar i fråga om marköverföring som medför att en byggnad övergår till en annan fastighet (se 5 kap. 7 §, se vidare i det följande). Dessutom krävs det att fastigheten även efter fastighetsregleringen är lämpad för sitt ändamål och att dess graderingsvärde inte minskas väsentligt genom regleringen (se 5 kap. 8 §).

Några remissinstanser har ansett att det inte bör vara möjligt att genomföra en tredimensionell fastighetsbildning tvångsvis. De har hävdats att en sådan möjlighet skulle innebära en oacceptabel inskränkning av den enskildes äganderätt till fastigheten. Det har vidare hävdats att behovet av en sådan ordning är litet, eftersom åtgärden normalt ändå inte skulle kunna genomföras till följd av begränsningarna i regelverket.

Regeringen anser det vara ett angeläget allmänintresse att den fasta egendomen kan användas på ett ändamålsenligt sätt. För att detta intresse skall kunna tillgodoses kan det ibland vara nödvändigt att ändra fastighetsindelningen, trots att någon av de berörda fastighetsägarna motsätter sig åtgärden. I enlighet med detta ger, som nyss har framgått, nuvarande lagstiftning om fastighetsbildning ett visst, begränsat utrymme för tvångsvis fastighetsreglering. Detta har i rättspraxis ansetts förenligt med de nuvarande bestämmelserna om egendomsskydd i 2 kap. 18 § regeringsformen (se NJA 1996 s. 110). En möjlighet till tvångsvis fastighetsreglering avseende utrymmen skulle alltså inte stå i strid med bestämmelserna om egendomsskydd.

Behöver det då finnas någon sådan möjlighet? Regeringen anser det för sin del vara uppenbart att skälen bakom nuvarande bestämmelser gör

sig gällande i lika hög grad när en fastighetsreglering avser ett tredimensionellt avgränsat utrymme som vid annan fastighetsreglering. Det förhållandet att de nuvarande bestämmelserna uppställer långtgående begränsningar i möjligheterna att genomföra fastighetsreglering mot en fastighetsägares vilja utgör knappast skäl att ta bort dessa möjligheter helt och hållet såvitt avser utrymmen. Enligt regeringens mening bör det därför även vid fastighetsreglering av nu aktuellt slag finnas ett visst, fastän begränsat, utrymme att genomföra en fastighetsreglering mot en fastighetsägares vilja.

Sveriges Fastighetsägareförbund har särskilt tagit upp vissa enligt förbundet oacceptabla konsekvenser som en rätt till tvångsvis fastighetsreglering skulle kunna få ifråga om bebyggda utrymmen. I den delen kan det konstateras att det, som ovan nämnts, finns särskilda regler som skyddar fastighetsägaren mot en tvångsvis fastighetsreglering som berör en byggnad. Dessa regler – som finns i 5 kap. 7 § fastighetsbildningslagen – innebär bl.a. att fastighetsreglering normalt inte får ske så att en byggnad överförs från en fastighet till en annan. Reglerna bör enligt regeringens mening vara tillämpliga också vid fastighetsreglering som avser utrymmen där det finns byggnader. Med en sådan ordning kommer möjligheten till tvångsvis fastighetsreglering av sådana utrymmen att vara mycket liten.

Som nämnts omfattar bestämmelsen i 5 kap. 7 § fastighetsbildningslagen enbart byggnader. *Malmö tingsrätt* har ansett att förslagen i detta ärende kan motivera en utvidgning av paragrafens tillämpningsområde så att den även gäller för andra anläggningar än byggnader. Enligt regeringens mening måste en sådan utvidgning övervägas i ett större sammanhang. Regeringen lägger därför inte fram något förslag av det slag som *Malmö tingsrätt* har förordat.

Frågor om fastighetsbildning över kommungräns

En marköverföring från en fastighet som är belägen i en kommun till en fastighet som är belägen i en annan kommun får i dag den effekten att den överförda marken kommer att höra till den andra kommunen (se 1 § lagen [1970:991] om ändring i kommunal indelning i samband med fastighetsbildning). För fastighetsbildning som medför ändring av kommungräns gäller dock att den får ske endast om åtgärden är av väsentlig betydelse för en ändamålsenlig fastighetsindelning eller om den kommunala indelningen blir lämpligare. Dessa villkor skall alltså prövas av lantmäterimyndigheten (se vidare 3 kap. 11 § fastighetsbildningslagen). I vissa fall skall också göras en särskild administrativ prövning, bl.a. om kommunen begär det. Därvid skall tillses att fastighetsbildningen inte leder till en olämplig indelning i förvaltningsområden eller avsevärd olägenhet för kommun (se 4 och 5 §§ lagen om ändring i kommunal indelning i samband med fastighetsbildning).

Vad bör då gälla om ett tredimensionellt avgränsat utrymme genom fastighetsreglering överförs från en fastighet inom den ena kommunen (A) till en fastighet inom den andra kommunen (B)? En tillämpning av nu gällande principer får till följd att kommungränsen mellan A och B ändras så att det överförda utrymmet kommer att höra till B. Enligt

regeringens mening är detta en lämplig ordning. De aktuella principerna bör därför gälla även vid tredimensionell fastighetsbildning. Samtidigt måste det givetvis säkerställas att detta inte får några negativa konsekvenser för någon av de berörda kommunerna. Detta bör dock kunna ske genom befintliga regler, särskilt 3 kap. 11 § fastighetsbildningslagen och lagen om ändring i kommunal indelning i samband med fastighetsbildning.

Regeringens slutsats är alltså att nuvarande regler om fastighetsbildning över kommungräns bör gälla även vid tredimensionell fastighetsbildning. Detta påkallar inga ytterligare lagstiftningsåtgärder.

8.2.2 Frågan om valet mellan fastighetsbildning och andra åtgärder

Regeringens förslag: Tredimensionell fastighetsbildning skall kunna ske endast om det står klart att åtgärden är lämpligare än någon annan åtgärd.

Utredningens förslag: Överensstämmer i huvudsak med regeringens förslag. Utredningens förslag innehåller dock inte något rekvisit om att tredimensionell fastighetsbildning skall kunna ske endast *om det står klart* att åtgärden är lämpligare än någon annan åtgärd (se betänkandet s. 157 f.).

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser har tillstyrkt eller inte haft något att invända mot utredningens förslag. *Svenska Kommunförbundet* har dock befarat att det kommer att vara svårt att i praktiken upprätthålla den föreslagna bestämmelsen.

Förslaget i utkastet till lagrådsremiss: Överensstämmer i väsentliga delar med regeringens förslag (se s. 95 f. i utkastet till lagrådsremiss).

Remissinstanserna: Det övervägande antalet remissinstanser har tillstyrkt förslaget i utkastet eller har lämnat det utan erinran. Några remissinstanser, bl.a. *Sveriges Bostadsrätts Centrum* och *Institutet för Fastighetsrättslig Forskning*, har ansett att förslaget är alltför restriktivt och att tredimensionell fastighetsbildning i stället bör ses som ett jämbördigt alternativ till annan fastighetsbildning.

Skälen för regeringens förslag: Såsom har uttalats i avsnitt 7 är det angeläget att de nya bestämmelserna inte leder till en minskad ordning och överskådlighet i fastighetsindelningen. En långtgående fragmentering av fastighetsbeståndet är ägnad att leda till väsentligt ökade kostnader för samhället, bl.a. vid fastighetsregistrering och planläggning. Det är därför naturligt att tredimensionell fastighetsbildning inte kommer till stånd om syftet kan tillgodoses lika väl på annat sätt än genom fastighetsbildning, t.ex. genom en nyttjanderättsupplåtelse. Detta följer redan av grundläggande villkor för fastighetsbildning (se 3 kap. 1 § andra stycket fastighetsbildningslagen) och påkallar inte någon särskild lagreglering.

Men vad bör gälla om ändamålet är sådant att det i och för sig bör tillgodoses genom fastighetsbildning? Såväl i betänkandet som i utkastet till lagrådsremiss angavs att tredimensionell fastighetsbildning bör ses som ett komplement till, men inte ett alternativ till, annan fastighetsbildning. Några remissinstanser har kritiserat detta synsätt som alltför restriktivt. Bland annat har *Sveriges Bostadsrätts Centrum* argumenterat

för att tredimensionell fastighetsbildning bör vara ett jämbördigt alternativ till annan fastighetsbildning och att större hänsyn bör tas till sökandens önskemål vid valet mellan fastighetsbildningsåtgärder av olika slag.

Regeringen ställer sig, i likhet med flertalet remissinstanser, i allt väsentligt bakom de överväganden som gjordes i utkastet till lagrådsremiss och anser det vara naturligt att tredimensionell fastighetsbildning inte sker om det åsyftade resultatet kan tillgodoses lika väl eller bättre genom annan fastighetsbildning (servitut m.m.).

I utkastet till lagrådsremiss fanns emellertid också uttalanden om att en tredimensionell fastighetsbildning inte borde kunna genomföras om någon annan fastighetsbildningsåtgärd framstod som lämplig (se s. 173 i utkastet till lagrådsremiss). Uttalanden av detta och liknande slag har flera remissinstanser ansett som alltför långtgående. Regeringen delar den uppfattningen. Det bör sålunda vara möjligt att genomföra en tredimensionell fastighetsbildningsåtgärd trots att också det också finns andra fastighetsbildningsåtgärder som skulle kunna vara lämpliga. För det bör dock krävas att den tredimensionella åtgärden är lämpligare än den andra åtgärden.

Svenska Kommunförbundet har menat att det i praktiken kan bli mycket svårt att upprätthålla en sådan regel, eftersom lantmäterimyndigheten inte kan påverka detaljutformningen av de komplicerade byggprojekt som det här kan vara fråga om. Enligt regeringens mening bör det gå att hantera det slaget av svårigheter inom ramen för detaljplaneprocessen. I samband med ett väl genomfört samråd vid utarbetandet av detaljplaner (se 5 kap. 20 § plan- och bygglagen [1987:10]), bör således lantmäterimyndigheten kunna påpeka att en förutsatt tredimensionell fastighetsbildning inte kan komma till stånd därför att andra alternativ som inte förutsätter sådan fastighetsbildning uppenbarligen skulle fungera bättre eller lika bra. Enligt *JM AB* torde det ibland möta svårigheter att redan vid utarbetandet av detaljplaner bedöma i vilken utsträckning tredimensionella fastighetsbildningsåtgärder är ägnade att lösa olika förekommande fastighetsrättsliga problem. Regeringen vill inte utesluta att det kan uppkomma sådana svårigheter men anser för sin del att de måste kompenseras genom ett grundligt detaljplanearbete. Överhuvudtaget måste det förutsättas att det vid sådan detaljplaneläggning som förutsätter en tredimensionell fastighetsindelning sker ett grundligt samråd mellan kommunen och lantmäterimyndigheten och att det därvid, så långt möjligt, klarläggs att de fastighetsrättsliga förutsättningarna för tredimensionell fastighetsindelning är förhanden.

Vad som nu har sagts hindrar inte att det ibland kan komma att vara svårt för lantmäterimyndigheten att avgöra om en av sökanden begärd tredimensionell fastighetsbildning är att lämpligare än andra lösningar. Detta aktualiserar frågan om tredimensionell fastighetsbildning skall kunna ske även om det är osäkert huruvida andra åtgärder skulle tillgodose ändamålet bättre eller lika bra. Enligt regeringens mening är det naturligt att iakttas viss försiktighet åtminstone intill dess erfarenheter av de nya reglerna har vunnits. Det bör därför säkerställas att den utredning som lantmäterimyndigheten lägger till grund för ett beslut om tredimensionell fastighetsbildning ger ett tillräckligt tydligt underlag för bedömningen att den tredimensionella åtgärden är lämpligare än andra alternativ. Regeringen föreslår därför att tredimensionell fastighetsbild-

ning skall kunna ske bara *om det står klart* att åtgärden är lämpligare än någon annan åtgärd.

8.2.3 Vad skall anläggningsfastigheten vara avsedd för?

Regeringens förslag: Det utrymme som skall kunna utgöra en anläggningsfastighet skall vara avsett för en byggnad eller annan anläggning eller del av en sådan. Det skall tills vidare inte vara tillåtet att bilda anläggningsfastigheter som är avsedda för bostadsändamål, om inte fastigheten är ägnad att rymma minst fem bostadslägenheter. I övrigt skall det inte uppställas några särskilda begränsningar vad gäller den anläggning som utrymmet skall vara avsett för.

Utredningens förslag: Överensstämmer i allt väsentligt med regeringens förslag. I fråga om anläggningsfastigheter för bostadsändamål har dock utredningen endast föreslagit ett förbud mot att bilda fastigheter som omfattar en enskild lägenhet (se betänkandet s. 157 f.).

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser har tillstyrkt eller inte haft något att invända mot utredningens förslag.

Byggentreprenörerna och *Bofrämjandet* har förespråkat att förslaget utvidgas till att omfatta även anläggningsfastigheter för enskilda bostadslägenheter. Enligt *Boverket* bör det inte införas något särskilt förbud mot fastighetsbildning för enskilda bostadslägenheter. *HSB Riksförbund* och *Riksbyggen* har ansett att förslaget kan godtas under förutsättning att det förenas med ett förbud mot inrättande av ägarlägenheter för bostadsändamål.

Förslaget i utkastet till lagrådsremiss: Överensstämmer med regeringens förslag (se s. 95–99 i utkastet till lagrådsremiss).

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser har varit positiva till eller har inte haft något att erinra mot förslaget i utkastet till lagrådsremiss. Några remissinstanser, bl.a. *Fastighetsägarna Sverige* och *Sveriges Bostadsrätts Centrum*, har dock, i fråga om anläggningsfastigheter för bostadsändamål, föreslagit att det minsta antal lägenheter som fastigheten skall rymma skall sänkas till tre. För att den förordade lägre nivån skall kunna upprätthållas i praktiken har *Fastighetsägarna Sverige* förordat särskilda sanktionsregler såsom att den som genom ombyggnadsåtgärder tillskapar en lägenhet av flera skall kunna åläggas att återställa lägenheterna.

Skälen för regeringens förslag

Anläggningsfastigheten skall vara avsedd för en byggnad eller annan anläggning

En given utgångspunkt för all fastighetsbildning är att de fastigheter som nybildas eller ombildas skall vara ägnade att användas för ett visst ändamål. Detta bör självfallet gälla även för anläggningsfastigheter. En anläggningsfastighet som utgör enbart ett innehållslöst utrymme fyller uppenbarligen inte något syfte. Sådana fastigheter bör därför inte kunna bildas.

Möjligen skulle innehavet av ett sådant utrymme kunna ha ett visst värde för det fall att utrymmet i det enskilda fallet konstaterades *vara ägnat för* bebyggelse. Den som innehar utrymmet skulle därigenom kunna försäkra sig om rätten att uppföra den anläggning som i framtiden skulle kunna bli aktuell inom utrymmet. Att tillåta fastighetsbildning innan någon konkret byggnation ännu är aktuell skulle emellertid strida mot vissa grundläggande krav i dagens regelsystem (jfr 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen). Sålunda skulle det knappast vara möjligt att företa någon prövning av om ”fastigheten” är lämplig för sitt ändamål så länge det inte finns någon befintlig anläggning eller i vart fall ett konkret byggnadsprojekt att ta ställning till. Det skulle inte heller vara möjligt att bedöma huruvida ”fastigheten” får varaktig användning för sitt ändamål inom en överskådlig tid. I princip bör det därför inte vara möjligt att bilda anläggningsfastigheter av ännu inte bebyggda utrymmen.

Vad som nu har sagts bör dock inte hindra att det öppnas vissa, om än begränsade, möjligheter att bilda anläggningsfastigheter avsedda för planerade och nära förestående anläggningar. Regeringen återkommer till den frågan i avsnitt 8.3.

Vilka slag av anläggningar skall kunna ligga till grund för en tredimensionell fastighetsbildning?

Av det nu sagda följer att en anläggningsfastighet alltid bör ha en ”kärna” bestående av en byggnad eller annan anläggning eller en del av en sådan. Nästa fråga blir då *vilka* slag av byggnader eller andra anläggningar som skall kunna ligga till grund för tredimensionell fastighetsindelning. Frågan skall ses mot bakgrund av att det under jordabalkens anläggningsbegrepp faller ett mycket stort antal skilda föremål, allt från tämligen enkla anläggningar, exempelvis stängsel, till mycket komplicerade konstruktioner, såsom kommersiella anläggningar avsedda för olika verksamheter i skilda horisontella plan (se 2 kap. 1 § jordabalken).

Behovet av en tredimensionell fastighetsindelning framstår som mest påtagligt i fråga om stora anläggningar, exempelvis underjordiska parkeringsanläggningar, broar, tunnlar och berggrum. De nya reglerna bör uppenbarligen möjliggöra bildandet av anläggningsfastigheter för sådana anläggningar. Lika uppenbart är att vissa andra slag av anläggningar inte är ägnade att utgöra egna fastigheter. Det gäller t.ex. ledningar, stängsel och andra anläggningar av mindre omfattning liksom olika slag av anläggningar som har mera tillfällig karaktär. Vilka slag av anläggningar som är ägnade att utgöra kärnan i en anläggningsfastighet beror alltså av anläggningens karaktär.

Det kan mot den bakgrunden synas lämpligt att i en lagregel uttryckligen peka ut de slag av anläggningar som en anläggningsfastighet skall vara avsedd för. Därmed skulle tillämpningen av bestämmelserna bli mer förutsägbar samtidigt som olämpliga fastighetsbildningar lättare skulle kunna undvikas. Övervägande skäl talar dock mot en sådan lagregel. Ett skäl är att det torde vara svårt att precisera vilka slag av anläggningar som skall kunna utgöra särskilda fastigheter. Ett annat skäl är att gränsdragningsproblemen skulle bli stora, ett tredje att samhällsutvecklingen sannolikt snart skulle göra regeln föråldrad. Till detta kommer att redan de allmänna lämplighetskraven för fastighetsbildning i

3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen är ägnade att förhindra olämpliga fastighetsbildningar.

Enligt regeringens mening bör lagen därför inte närmare precisera vilka slag av anläggningar som skall kunna föranleda tredimensionell fastighetsbildning.

I vad mån bör anläggningens tekniska utförande och liknande förhållanden ha betydelse?

Det är naturligt att tredimensionell fastighetsbildning sker endast för sådana anläggningar som kan antas ha byggnadstekniska förutsättningar att fungera som självständiga brukningsenheter. Detta kan synas tala för att reglerna bör utformas så att enbart anläggningar uppförda i enlighet med vissa särskilda kriterier – t.ex. särskilda byggnadstekniska krav – skall kunna ligga till grund för tredimensionell fastighetsbildning. Risker för framtida problem av exempelvis grannelagsrättslig natur skulle då lättare kunna undvikas. För att en sådan reglering skulle ha någon verkan torde den emellertid behöva göras förhållandevis komplicerad och detaljerad. Behovet av regler synes dessutom litet, eftersom, som tidigare nämnts, de allmänna lämplighetsvillkoren för fastighetsbildning i 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen kommer att utgöra en spärr mot tredimensionell fastighetsbildning som inte är lämplig.

Måste anläggningen utgöra fastighetstillbehör?

En fastighetsägare kan vilja knyta en del av en anläggning som utgör lös egendom till sin fastighet genom fastighetsreglering. I enlighet med grundläggande fastighetsbildningsprinciper skulle en sådan fastighetsreglering få till följd att den motsvarande delen av byggnaden omvandlades till fastighetstillbehör, medan återstoden av byggnaden förblev lös egendom. Ett sådant resultat måste allmänt sett anses olämpligt. Det kan synas tala för att en anläggning för att kunna ligga till grund för bildandet av en anläggningsfastighet redan före fastighetsbildningen måste utgöra tillbehör till en fastighet enligt reglerna i 2 kap. jordabalken.

Regeringen anser emellertid inte att det behövs någon särskild reglering för att förhindra sådana fastighetsbildningar. Som redan har framgått torde en fastighetsbildning av det aktuella slaget inte uppfylla de allmänna lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen och kan därför normalt inte komma till stånd.

Särskilt om anläggningsfastigheter för bostadsändamål

En särskild fråga är om reglerna om tredimensionell fastighetsbildning bör kunna användas för att möjliggöra ägande av enskilda bostadslägenheter i flerbostadshus (s.k. ägarlägenheter). Utredningen om tredimensionellt fastighetsutnyttjande föreslog att detta inte skall vara möjligt. 2000 års ägarlägenhetsutredning har i betänkandet Att äga sin lägenhet (SOU 2002:21) föreslagit en modell för hur ägarlägenheter

skulle kunna regleras i Sverige. Betänkandet, som har remissbehandlats, bereds inom Justitiedepartementet.

Frågan om ägarlägenheter bör tillåtas i svensk rätt och hur de i så fall bör regleras kräver särskilda överväganden. Mot den bakgrunden och då Ägarlägenhetsutredningens betänkande fortfarande är föremål för beredning inom Regeringskansliet är det naturligt att tills vidare inte öppna möjligheter att genom tredimensionell fastighetsbildning tillskapa ägarlägenheter. Hur bör då detta återspeglas i lagen? Utredningen om tredimensionellt fastighetsutnyttjande föreslog att tredimensionell fastighetsbildning inte skall kunna ske om syftet är att skapa en anläggningsfastighet av en enskild bostadslägenhet. Det synes dock finnas en risk för att en sådan regel inte skulle kunna upprätthållas i praktiken. Regelen skulle sålunda lätt kunna kringgås genom att fastighetsbildning sker för två eller flera bostadslägenheter vilka därefter genom ombyggnadsåtgärder slås samman till en. Som en förutsättning för att en anläggningsfastighet skall kunna bildas för bostadsändamål bör därför gälla att fastigheten skall vara ägnad för ett flertal bostadslägenheter.

I utkastet till lagrådsremiss föreslogs att antalet lägenheter skall uppgå till minst fem. Några remissinstanser, bl.a. *Fastighetsägarna Sverige* och *Sveriges Bostadsrätts Centrum*, har ansett att också anläggningsfastigheter med minst tre bostadslägenheter bör kunna godtas. För den i utkastet angivna högre nivån talar att det knappast finns något större praktiskt behov av anläggningsfastigheter som omfattar enbart tre-fyra lägenheter. Förslagen i detta lagstiftningsärende torde inte heller i alla delar vara ändamålsenliga för att tillgodose önskemål om fastighetsbildning i mindre fastigheter. För den lägre nivån kan visserligen synas tala att den överensstämmer med bl.a. de bestämmelser som finns i bostadsrättslagen (1991:614), lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt och lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt om minsta antal medlemmar respektive lägenheter i en bostadsrättsförening eller en kooperativ hyresrättsförening. Reglerna om bostadsrätt och kooperativ hyresrätt har emellertid andra syften än det nu aktuella regelverket och kan därför inte tilläggas någon avgörande betydelse i detta sammanhang.

Mot denna bakgrund förordar regeringen den i utkastet föreslagna ordningen. Regeringen avser emellertid att noga följa utvecklingen. Det bör påpekas att den föreslagna begränsningen till minst fem bostadslägenheter inte hindrar bildandet av anläggningsfastigheter för sådant bostadsbyggande som har berörts i avsnitt 7, dvs. byggande av större block av lägenheter ovanpå befintliga kommersiella anläggningar i städerna. Boende inom dessa fastigheter kommer, likt boende inom traditionella flerbostadsfastigheter, att kunna inneha lägenheterna med hyresrätt eller bostadsrätt.

8.3 Fastighetsbildning för ännu inte uppförda anläggningar

Regeringens förslag: Under vissa begränsade förutsättningar skall det vara möjligt att bilda anläggningsfastigheter avsedda för planerade men ännu inte uppförda byggnader eller andra anläggningar. Dessa förutsättningar är att

1. det är nödvändigt för att trygga finansieringen eller uppförandet av den avsedda anläggningen, och
2. det kan antas att fastigheten får användning för sitt ändamål inom en nära framtid.

Vid fastighetsbildning för ännu inte uppförda anläggningar skall lantmäterimyndigheten besluta om den tid inom vilken anläggningen skall ha uppförts. Lantmäterimyndigheten skall kunna förlänga en sådan tidsfrist.

Utredningens förslag: Överensstämmer i huvudsak med regeringens förslag. Utredningen har dock inte uppställt något krav på att fastighetsbildningen skall vara nödvändig för att trygga finansieringen eller uppförandet av anläggningen men har i stället föreslagit att fastighetsbildningen skall få ske endast om det finns särskilda skäl och erforderligt bygglov har meddelats. Regeringens förslag om att lantmäterimyndigheten skall besluta om en tid inom vilken anläggningen skall ha uppförts saknar motsvarighet i utredningens förslag (se betänkandet s. 168 f.).

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser har godtagit utredningens förslag. Några, bl.a. *Domstolsverket* och *Svenska Kommunförbundet*, har dock ifrågasatt om det över huvud taget bör vara möjligt att bilda anläggningsfastigheter innan den avsedda anläggningen ännu är uppförd. *Domstolsverket* har också uttryckt tveksamhet till kravet på särskilda skäl. *Länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län* har ansett att det för fastighetsbildning för ännu inte uppförda anläggningar även bör krävas att det finns en lagakraftvunnen detaljplan.

Förslaget i utkastet till lagrådsremiss: Överensstämmer i huvudsak med regeringens förslag. I utkastet till lagrådsremiss föreslås dock även att fastighetsbildning för ännu inte uppförda anläggningar skall få ske endast om bygglov har meddelats. (se s. 99–103 i utkastet till lagrådsremiss).

Remissinstanserna: Förslaget i utkastet till lagrådsremiss har i väsentliga delar tillstyrkts eller godtagits av remissinstanserna. Flera remissinstanser, bl.a. *Lantmäterimyndigheten i Göteborgs kommun* och *JM AB*, har dock ansett att kravet på att bygglov skall ha meddelats före beslutet om fastighetsbildning knappast går att förena med gällande bestämmelser i 8 kap. 11 § plan- och bygglagen. *Länsstyrelsen i Västra Götalands län* har ansett att kriteriet ”inom en nära framtid” bör bytas ut mot angivandet av en bestämd tidsperiod.

Skälen för regeringens förslag

Bör tredimensionell fastighetsbildning få ske för planerad bebyggelse?

I avsnitt 8.2.3 har regeringen förordat att en anläggningsfastighet skall kunna komma till stånd enbart om fastigheten rymmer eller är avsedd att rymma en byggnad eller någon annan anläggning. Såsom där har konstaterats bör enbart det förhållandet att ett visst utrymme är ägnat att bebyggas inte medföra att utrymmet kan avskiljas som en särskild fastighet.

Det finns emellertid ett visst behov av att kunna bryta ut tredimensionellt avgränsade utrymmen avsedda för projekterade anläggningar till särskilda fastigheter redan innan utrymmet har blivit bebyggt.

Behovet härav har understrukits i olika sammanhang, bl.a. vid Justitiedepartementets hearing i maj 2000. Framför allt skulle en sådan ”förtida” fastighetsbildning kunna underlätta finansieringen av byggprojektet. Det skulle redan innan byggnadsarbetena har påbörjats finnas en fastighet i vilken fastighetsägaren kan lämna säkerhet för de lån som behövs för att finansiera projektet. *Kammarrätten i Sundsvall* har visserligen ifrågasatt om det finns något egentligt objekt för en pantsättning så länge det aktuella utrymmet ännu är obebyggt. Enligt regeringens uppfattning torde emellertid möjligheterna till belåning av ännu icke bebyggda utrymmen inte skilja sig särskilt mycket från möjligheterna att belåna obebyggda traditionella fastigheter. Sådana fastigheter har redan från början ett visst värde, avhängigt av den bygggrätt som är knuten till fastigheten, och detta värde ökar i den takt anläggningen uppförs.

Den allvarligaste invändningen mot en möjlighet att bilda anläggningsfastigheter avsedda för planerade men ännu inte bebyggda anläggningar är att sådana fastigheter kan bli bestående ”luftfastigheter”. Detta kan på sikt leda till en mindre ändamålsenlig och redig fastighetsindelning liksom till att utrymmen belägna runt ”luftfastigheterna” blir svårare att utnyttja. Problemen torde emellertid inte vara större än att de går att bemästra. Regeringen anser därför att en tredimensionell fastighetsindelning i viss utsträckning bör kunna genomföras också om behovet av nyttjande hänför sig till planerade men ännu inte uppförda anläggningar. Bland annat intresset av ordning och reda i fastighetsindelningen talar dock för en viss restriktivitet. Regelverket bör vidare utformas så att det i möjligaste mån säkerställs att den avsedda anläggningen kommer till utförande. Det bör därför gälla särskilda villkor för att en tredimensionell fastighetsbildning avseende en ännu inte uppförd anläggning skall kunna genomföras.

Vilka särskilda villkor bör gälla för tredimensionell fastighetsbildning för ännu inte uppförda anläggningar?

Enligt 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen får fastighetsbildning inte äga rum om den fastighet som skall nybildas eller ombildas för nytt ändamål inte kan antas få varaktig användning för sitt ändamål *inom överskådlig tid*. Denna bestämmelse (aktualitetsvillkoret) ger vissa garantier för att det bildas anläggningsfastigheter för ännu inte uppförda anläggningar endast om det kan antas att utrymmet kommer att bebyggas. Såsom utredningen har funnit bör dock de nya reglerna utformas så att de ytterligare minskar risken för att anläggningsfastigheterna kvarstår obebyggda under någon längre tid.

Utredningen har föreslagit tre särskilda villkor för att lantmäterimyndigheten skall kunna bilda en anläggningsfastighet avsedd för en anläggning som ännu inte är uppförd.

Det första villkoret är att det skall finnas särskilda skäl för fastighetsbildningen. Syftet är att möjligheten till fastighetsbildning av aktuellt slag skall komma till användning enbart i de fall då det finns ett tydligt behov av att underlätta finansieringen av planerade anläggningar (se betänkandet s. 169). Ett sådant villkor är enligt regeringens mening väl ägnat att åstadkomma den restriktivitet som bör prägla lantmäterimyndighetens prövning. Villkoret bör emellertid vara mera precist än vad

utredningen har föreslagit. Regeringen föreslår därför att fastighetsbildning för en ännu inte uppförd anläggning bör få ske endast om den är nödvändig för att trygga anläggningens finansiering eller uppförande.

Det andra villkoret, som utredningen har velat ställa upp, är att bygglov skall ha meddelats, om ett sådant tillstånd krävs för uppförandet av anläggningen. Det tredje villkoret är att det skall kunna antas att fastigheten får varaktig användning för sitt ändamål inom en nära framtid. I jämförelse med gällande ordning innebär dessa villkor en skärpning av det ovan nämnda aktualitetsvillkoret i 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen. Bestämmelser av detta slag framstår enligt regeringens mening som väl ägnade att säkerställa att anläggningsfastigheter av det aktuella slaget bildas enbart för de projekt som har förutsättningar att genomföras. Ett särskilt villkor om att bygglov för anläggningen har meddelats synes emellertid inte vara helt nödvändigt. Redan en bestämmelse om att fastighetsbildning får ske endast om det kan antas att fastigheten får varaktig användning för sitt ändamål inom en nära framtid torde få till följd att fastighetsbildning inte kan komma till stånd annat än om bygglov föreligger eller kan antas komma att meddelas. Ett generellt krav på att bygglov, där sådant erfordras, skall ha meddelats skulle dessutom – såsom några remissinstanser har påpekat – innebära en särskild komplikation vid fastighetsbildning inom detaljplanelagt område. Av 8 kap. 11 § plan- och bygglagen (1987:10) följer nämligen att en ansökan om bygglov inom detaljplanelagt område inte får bifallas, om inte den fastighet på vilken åtgärden skall utföras överensstämmer med detaljplanen och med den för området gällande fastighetsplanen. Bestämmelsen förutsätter således att fastigheten före bygglovet bringas i överensstämmelse med detaljplanen; om så inte har skett kan bygglov inte meddelas. Utredningens förslag innebär i stället att bygglovet måste meddelas före fastighetsbildningen. Uppenbarligen kan detta i praktiken få orimliga effekter. Regeringen är därför inte beredd att föreslå något sådant särskilt krav på bygglov som utredningen har förordat.

Regeringen föreslår sålunda att fastighetsbildning av det aktuella slaget skall kunna äga rum om det är nödvändigt för att trygga finansieringen eller uppförandet av den avsedda anläggningen och det kan antas att fastigheten får användning för sitt ändamål inom en nära framtid. En remissinstans har förordat att det i lagtexten anges, i stället för ”inom en nära framtid”, en bestämd tidsperiod. En sådan bestämmelse riskerar dock att bli alltför inflexibel. I normala fall finns det visserligen knappast anledning att godta att fastighetsbildning sker tidigare än ett eller ett par år innan anläggningen bedöms vara färdigbyggd. I enstaka fall kan det emellertid, med hänsyn till byggnationens omfattning, vara rimligt att tillåta fastighetsbildningen trots att det kan antas ta en något längre tid innan den nya fastigheten får användning för sitt ändamål.

Länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län har ansett att det även bör krävas att det finns en lagakraftvunnen detaljplan för en fastighetsbildning av aktuellt slag. Regeringen kan för sin del konstatera att det redan av nuvarande lagstiftning följer att fastighetsbildning utanför detaljplanelagt område inte får ske om den kan föranleda en olämplig bebyggelse (se 3 kap. 3 § fastighetsbildningslagen). Denna bestämmelse kommer att förhindra tredimensionell fastighetsbildning för ännu inte

uppförda anläggningar som föranleder en från plansynpunkt olämplig bebyggelse. Redan gällande regler garanterar alltså en tillfredsställande prövning.

Vid fastighetsbildningen bör anges en uppförandetid

En särskild fråga är om det bör uppställas något villkor om att den nya anläggningen skall ha kommit till stånd inom viss tid. I vissa fall skall lantmäterimyndigheten redan i dag uttala sig i frågor av detta slag. Vid inrättande av gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen (1973:1149) skall lantmäterimyndigheten sålunda besluta en tid inom vilken anläggningen skall vara utförd (se 24 § andra stycket 6 anläggningslagen). En liknande ordning vid tredimensionell fastighetsbildning för planerade men ännu inte uppförda anläggningar skulle ytterligare minska risken för att fastigheterna kvarstår obebyggda en längre tid efter fastighetsbildningen. Till den tidsfrist som lantmäterimyndigheten bestämmer kan lämpligen knytas andra regler om att myndigheten skall agera på visst sätt m.m. om anläggningen inte uppförs inom den angivna tiden (se vidare avsnitt 8.6).

Regeringen föreslår därför att lantmäterimyndigheten vid tredimensionell fastighetsbildning som avser utrymmen för ännu inte uppförda anläggningar i fastighetsbildningsbeslutet skall ange en uppförandetid inom vilken den avsedda anläggningen skall ha kommit till stånd.

En annan fråga är om lagen bör ge några närmare anvisningar om hur lång uppförandetiden skall få vara, t.ex. ett visst intervall inom vilket tiden i det enskilda fallet får bestämmas. Sådana regler saknas i anläggningslagen. Lantmäterimyndigheten får i stället ange den tid som i det enskilda fallet framstår som lämplig. Detta torde också vara den enda praktiska ordningen, eftersom en i lagen bestämd bortre tidsgräns knappast kommer att vara ändamålsenlig i alla situationer. Regeringen kan inte förorda någon annan lösning när det gäller tredimensionell fastighetsbildning.

Enligt anläggningslagen kan den tid som lantmäterimyndigheten har bestämt för anläggningens utförande förlängas, om det finns särskilda skäl (se 33 § tredje stycket anläggningslagen). Detta bör lämpligen gälla också i de nu aktuella situationerna.

Svenska Kommunförbundet har understrukit betydelsen av att nu aktuella tidsfrister inte kommer i otakt med den aktuella detaljplanens genomförandetid. Regeringen, som inte har någon avvikande uppfattning, bedömer att frågan bör kunna lösas inom ramen för det sedvanliga samrådet mellan lantmäterimyndigheten och byggnadsnämnden. Några särskilda regler om detta är alltså inte påkallade.

Skall lantmäterimyndigheten kunna säkerställa att anläggningsfastigheten bebyggs?

De ovan föreslagna reglerna minskar risken för att det uppkommer bestående obebyggda anläggningsfastigheter. Den risken skulle minska ytterligare om lantmäterimyndigheten gavs möjlighet att mer aktivt genomdriva uppförandet av anläggningarna.

I några fall är det redan i dag möjligt att förordna sysslomän för att verkställa vissa arbeten med anknytning till ett förrättningsbeslut. Enligt anläggningslagen får sålunda lantmäterimyndigheten i vissa fall förordna en syssloman för att genomföra ett anläggningsbeslut. Sysslomannen har de befogenheter som tillkommer delägarna i samfälligheten. Förordnande av syssloman förutsätter att det skäligen kan befaras att anläggningen inte kommer att utföras inom den tid som anges i anläggningsbeslutet eller i ett beslut om förlängd tid (se 33 a § anläggningslagen). Syssloman kan också förordnas enligt fastighetsbildningslagen men då endast för s.k. gemensamma arbeten (se 9 kap. fastighetsbildningslagen).

De angivna bestämmelserna om sysslomän torde endast i mycket begränsad utsträckning kunna bidra till att anläggningar inom ännu inte bebyggda anläggningsfastigheter uppförs. Frågan är därför om lantmäterimyndighetens möjligheter att verka för att anläggningen uppförs bör vidgas, t.ex. genom att det införs nya regler om utförande genom sysslomän. Reglerna i anläggningslagen får emellertid ses mot bakgrund av att en gemensamhetsanläggning tillgodoser intressen knutna till ett flertal fastigheter. Det intresse som finns av att andra anläggningar än gemensamhetsanläggningar uppförs gör sig knappast gällande med samma styrka i nu aktuella fall. Regeringen föreslår därför inte några nya bestämmelser i denna del.

8.4 Särskilt om samverkansfrågor vid tredimensionell fastighetsbildning

Regeringens förslag: En anläggningsfastighet skall tillförsäkras sådana rättigheter som behövs för att fastigheten skall kunna användas på ett ändamålsenligt sätt.

Om en samfällighetsförening förvaltar en gemensamhetsanläggning i vilken det deltar en anläggningsfastighet, skall det normalt gälla regler om obligatorisk fondering och underhållsplan för föreningen.

Utredningens förslag: Överensstämmer i allt väsentligt med regeringens förslag (se betänkandet s. 166–168).

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser har tillstyrkt eller inte haft något att invända mot utredningens förslag. Några remissinstanser, bl.a. *Fortifikationsverket*, *Svenska Kommunförbundet* och *Sveriges Fastighetsägareförbund*, har ansett att det vid tredimensionell fastighetsbildning som innebär att en anläggning delas upp på flera fastigheter alltid skall inrättas en gemensamhetsanläggning för gemensamma anordningar i anläggningen.

Förslaget i utkastet till lagrådsremiss: Överensstämmer med regeringens förslag (se s. 103–105 i utkastet till lagrådsremiss).

Remissinstanserna: Remissinstanserna har tillstyrkt eller godtagit förslaget i utkastet till lagrådsremiss. *Kungl. Tekniska Högskolan* har tagit upp frågan om behovet av kompletterande regler för att komma till rätta med brister i gemensamt förvaltda egendom, såsom bestämmelser om rätt för den enskilde fastighetsägaren att avhjälpa brister på egendomen.

Skälen för regeringens förslag

Anläggningsfastigheter skall i samband med fastighetsbildningen tillförsäkras nödvändiga rättigheter

De allmänna lämplighetsvillkoren för fastighetsbildning i 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen ger vissa garantier för att anläggningsfastigheter kommer att bildas endast om de blir lämpliga för det ändamål som avses med fastighetsbildningen. Sålunda anges som en omständighet att beakta vid lämplighetsprövningen att fastigheten får tillgång till behövliga vägar. Vidare anges att en fastighet som skall användas för bebyggelse skall kunna få godtagbara anordningar för vatten och avlopp. Nuvarande lagstiftning innehåller dock inte något krav på att fastigheten redan vid bildandet skall *vara tillförsäkrad* nödvändiga rättigheter. Det räcker att det finns eller kommer att finnas faktisk tillgång till vägar, vatten och avlopp m.m.

En sådan ordning framstår i detta sammanhang som otillräcklig. Typiskt sett kommer anläggningsfastigheter att vara beroende av andra fastigheter i högre utsträckning än vad traditionella fastigheter är. Det är därför angeläget att de nya fastigheternas rättigheter i förhållande till andra fastigheter är formellt fastslagna. Regeringen föreslår mot den bakgrunden en särskild bestämmelse om att anläggningsfastigheter får bildas endast om de *tillförsäkras* de rättigheter som behövs för att de skall kunna användas på ett ändamålsenligt sätt.

Hur skall behovet av samverkan med andra fastigheter tillgodoses?

Några remissinstanser har pekat på det särskilda behovet av samverkan som föreligger när en anläggning delas upp mellan flera fastigheter genom tredimensionell fastighetsbildning. Remissinstanserna har förordat att det i lagen anges att samverkansfrågorna i dessa fall skall lösas genom inrättandet av en gemensamhetsanläggning. Regeringen delar uppfattningen att en gemensamhetsanläggning ofta, eller rentav i de flesta fall, kan vara den bästa lösningen. Det är dock inte ändamålsenligt att i lagen precisera hur samverkan skall organiseras i enskilda fall. Behovet av en ändamålsenlig samverkan kan, såsom utredningen har funnit, vara av mycket skiftande slag. Lantmäterimyndigheten bör därför ha möjlighet att utforma lösningar som tillgodoser behoven i det enskilda fallet. Nuvarande regler, främst bestämmelserna om gemensamhetsanläggningar och fastighetsbildningsservitut, får i detta avseende anses tillfredsställande. Några särskilda regler om formerna för samverkan mellan fastigheter som bildas genom tredimensionell fastighetsbildning bör alltså inte införas.

Särskilt om samfällighetsförvaltning

Särskilt om en anläggning genom en tredimensionell fastighetsbildning delas upp på flera fastigheter torde, som nyss har nämnts, behovet av en ändamålsenlig samverkan mellan de berörda fastigheterna ofta tillgodoses bäst genom inrättandet av en gemensamhetsanläggning. Det kan i ett sådant fall ligga nära till hands att låta de delar av anläggningen som

är av gemensam betydelse för fastigheterna, såsom bärande konstruktioner, fasader, hissar och vissa ledningar, ingå i gemensamhetsanläggningen. Samverkansfrågorna kan då lämpligen hanteras inom ramen för en samfällighetsförening som förvaltar gemensamhetsanläggningen. Genom befintliga bestämmelser om inrättande och förvaltning av gemensamhetsanläggningar kan anläggningens behov av fortlöpande underhåll och förnyelse tillgodoses.

Gemensamhetsanläggningar som anläggningsfastigheter deltar i torde normalt representera betydande värden. Dessutom torde de många gånger vara en förutsättning för att fastigheterna skall kunna nyttjas som avsett. Det är därför särskilt angeläget att gemensamhetsanläggningen förvaltas så att dess framtida underhåll och förnyelse säkerställs. En bestämmelse om fondering och planläggning för underhåll och förnyelse av gemensamhetsanläggningar finns i 19 § andra stycket lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter. Bestämmelsen är tillämplig när samfällighetsföreningar förvaltar gemensamhetsanläggningar som är av kommunalteknisk natur eller annars av större värde och som är inrättade för vissa slag av fastigheter (endera småhusfastigheter eller sådana fastigheter jämte hyres- eller bostadsrättsfastigheter). Såsom utredningen har föreslagit, bör bestämmelsens tillämpningsområde utsträckas till att gälla för gemensamhetsanläggningar som anläggningsfastigheter deltar i. Därmed skapas bättre garantier för gemensamhetsanläggningarnas underhåll och fortbestånd. Det medför i sin tur att nyttjandet av de enskilda anläggningsfastigheterna tryggas över tiden. Bestämmelsen bör dock inte tillämpas i fråga om samtliga gemensamhetsanläggningar som en anläggningsfastighet har del i. En gemensamhetsanläggning kan ju i det enskilda fallet vara av mindre betydelse även om någon av de deltagande fastigheterna är en anläggningsfastighet. I sådana fall är det inte motiverat att kräva att fondering m.m. sker. I stället bör kravet på fondering m.m. alltid gälla för gemensamhetsanläggningar som tillförsäkrar en anläggningsfastighet eller ett anläggningsutrymme sådana rättigheter som behövs för att fastigheten eller utrymmet skall kunna användas på ett ändamålsenligt sätt.

Förslaget medför ändringar i 19 § lagen om förvaltning av samfälligheter.

Nya regler om åtgärdande av brister på gemensamhetsanläggningar?

Nu gällande bestämmelser om samfällighetsförvaltning torde tillsammans med en sådan bestämmelse som nyss har föreslagits normalt ge goda förutsättningar för att sådana gemensamma anordningar som anläggningsfastigheter behöver underhålls på ett bra sätt. *Kungl. Tekniska Högskolan* har dock hävdats att det kan finnas behov av ytterligare regler, såsom bestämmelser om rätt för den enskilde fastighetsägaren att avhjälpa brister på gemensamt förvaltat egendom. Regeringen saknar underlag för att nu bedöma behovet av sådana regler. Vid den framtida uppföljningen av de nya bestämmelserna kan det dock finnas skäl att återkomma till frågan.

8.5 Gränser för anläggningsfastigheter

Regeringens förslag: Om utstakning och utmärkning inte lämpligen kan ske, skall fastigheternas gränser beskrivas på förrättningskartan eller i andra förrättningshandlingar.

Regeringens bedömning: Det bör inte införas några bestämmelser om att anläggningsfastigheters gränser skall anges i förhållande till den anläggning som fastigheten rymmer. Det bör inte heller införas några regler som anger enligt vilka kriterier sträckningen av sådana gränser skall bestämmas.

Utredningens förslag: Utredningen har föreslagit att gränser för anläggningsfastigheter skall anges i förhållande till den anläggning som fastigheten omfattar, dels att en sådan gräns skall ha den sträckning som med ledning av bl.a. anläggningens konstruktion kan antas ha varit avsedd. Utredningen har vidare föreslagit att en anläggningsfastighets gränser skall beskrivas i karta eller handlingar (se betänkandet s. 170–172).

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser har tillstyrkt eller inte haft några invändningar mot utredningens förslag. *Lantmäteriverket* har avstyrkt förslagen. Enligt verket bör frågor om gränser för anläggningsfastigheter hanteras inom ramen för gällande ordning. *Svea hovrätt* har ansett att en anläggningsfastighet vid behov även bör kunna omfatta ett utrymme utanför anläggningen. *Vägverket* och *Banverket* har understrukit vikten av att gränser för anläggningsfastigheter kan dras så att det till utrymmen för underjordiska anläggningar kan föras en skyddszon kring anläggningen. *Umeå tingsrätt* har ansett att det bör klargöras att redovisningen av fastighetens gränser skall återfinnas i förrättningshandlingarna.

Förslaget i utkastet till lagrådsremiss: Överensstämmer med regeringens förslag (se s. 105–108 i utkastet till lagrådsremiss).

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

Bakgrund: Fastighetsbildningslagen innehåller regler om hur fastighetsgränser skall redovisas. Bland annat gäller att lantmäterimyndigheten, i den omfattning som det behövs, skall utstaka och utmärka gränser som har tillkommit genom fastighetsbildning (se 4 kap. 27 § fastighetsbildningslagen). Myndigheten skall också upprätta en karta vid förrättningen, om inte fastighetsbildningen kan genomföras och förrättningsresultatet åskådliggöras utan karta. Vidare skall lantmäterimyndigheten upprätta en beskrivning över de ändringar i fastighetsindelningen och andra förhållanden som åstadkoms genom fastighetsbildningen, om inte resultatet av förrättningen ändå framgår med tillräcklig noggrannhet av förrättningshandlingarna. I beskrivningen skall den nya fastighetsindelningen anges i enlighet med gränsutstakningen eller, i den mån utstakning inte skall ske, i överensstämmelse med fastighetsbildningsbeslutet (se 4 kap. 28 § fastighetsbildningslagen).

I 1 kap. 3 § jordabalken finns det regler som anger efter vilka grunder befintliga fastighetsgränser skall bestämmas. Reglerna innebär bl.a. att en gräns som är lagligen bestämd – dvs. som har fastställts genom en dom eller förrättning eller på liknande sätt (se prop. 1970:20 del B 1 s. 78) –

har den sträckning som har utmärkts på marken. Om utmärkningen inte kan fastställas med säkerhet, har gränsen den sträckning som – med ledning av karta, handlingar och andra omständigheter – kan antas ha varit åsyftad. Om det inte har skett någon utmärkning på marken, har gränsen den sträckning som framgår av karta och handlingar.

Skälen för regeringens förslag och bedömning

Principerna för gränsdragningen

Utredningen har föreslagit att gränser för anläggningsfastigheter skall ”anges i förhållande till anläggningen”. Tanken med förslaget är att fastigheten vid markhöjningar skall följa den anläggning som fastigheten omfattar, dvs. att fastighetens gräns skall vara ”rörlig” (se betänkandet s. 170). Enligt utredningen innebär dess förslag att gränserna för anläggningsfastigheter som omfattar anläggningar ovan mark skall dras så att gränsen följer anläggningen utan att något luftrum utanför denna ryms inom fastighetens gränser (se betänkandet s. 154).

Utredningens förslag kan synas naturligt med hänsyn till hur anläggningsfastigheter skall vara beskaffade. Varje sådan fastighet skall ju ha en ”kärna”, bestående av en anläggning, och då bör, kan det hävdas, fastighetens gränser sammanfalla med anläggningens. Förslaget har också den fördelen att det kan antas förebygga de tvister som kan uppkomma om en anläggning till följd av sättningar i marken e.d. kommer att skjuta in på en grannfastighets område; tanken är då att anläggningsfastighetens gränser skall följa anläggningen även om dess läge har rubbats. Regeringen anser dock att övervägande skäl talar mot utredningens förslag. Som utredningen själv har uppmärksammat passar det mindre väl för anläggningar som kräver ett säkerhetsutrymme utanför anläggningen, t.ex. tunnlar. Utredningen har visserligen angett att förslaget inte är avsett att hindra en gränsdragning som ger en fastighet under jord ett större utrymme än den anläggning som fastigheten är avsedd att omfatta (se betänkandet s. 149). Men det är givetvis tänkbart att också anläggningsfastigheter ovan mark behöver ha tillgång till ett utrymme som är större än anläggningen (jfr broar och andra kommunikationsanläggningar). Det är enligt regeringens bedömning tveksamt om en sådan gränsdragning är förenlig med utredningens förslag. En annan nackdel är att också smärre ändringar av anläggningen, såsom ett fasadbyte eller en mindre tillbyggnad, skulle kunna kräva en justering av fastighetsgränserna genom ett särskilt fastighetsbildningsbeslut. Ytterligare en nackdel är att användningen eller skötseln av anläggningen ofta skulle nödvändiggöra ett intrång på grannfastigheten. Rätten till intrång skulle visserligen kunna regleras genom servitut. Detta skulle emellertid kunna tvinga lantmäterimyndigheten att ta ställning till frågor av mycket detaljerad karaktär (jfr betänkandet s. 154 f.). Regeringen anser därför, i likhet med *Svea hovrätt*, att en bättre och mer flexibel lösning är att lantmäterimyndigheten ges möjlighet att bestämma fastighetsgränserna på det sätt som förhållandena i det enskilda fallet påkallar. Det bör t.ex. vara möjligt att, utan några särskilda begränsningar, till fastigheten hänföra en viss skydds- eller underhållszon kring anläggningen. Med en sådan ordning blir det också möjligt att avpassa

fastighetsgränserna så att de tar hänsyn till behovet av ett visst "expansionsutrymme" för förutsebara mindre tillbyggnader och liknande framtida förändringar av anläggningens omfång.

Redovisningen av fastighetsgränserna

En annan fråga är hur gränserna för anläggningsfastigheter skall redovisas.

Nuvarande ordning innebär, som nyss har nämnts, att fastighetsgränser inte alltid stakas ut och märks ut på marken. En sådan utmärkning sker endast "i behövlig omfattning".

Utstakning och utmärkning av gränser på marken torde endast i mycket begränsad utsträckning kunna ske i fråga om gränser för anläggningsfastigheter. I flertalet fall torde det enda praktiskt möjliga vara att gränserna redovisas på förrättningskartan eller i andra förrättningshandlingar. Det slaget av redovisning måste anses väl så ändamålsenligt i de nu aktuella fallen. Regeringen föreslår därför att, om utstakning och utmärkning inte lämpligen kan ske, fastighetsgränserna skall beskrivas på förrättningskartan eller i andra förrättningshandlingar. En sådan bestämmelse torde inte minst få betydelse för anläggningsfastigheter men bör lämpligen gälla vid all fastighetsbildning där fastighetens beskaffenhet medför att traditionell utstakning och utmärkning inte eller endast med svårighet kan ske.

Ytterligare en fråga är hur förrättningshandlingarna bör utformas i de nu aktuella fallen. Utredningen har ansett att byggnadsritningar bör kunna utgöra förrättningskarta vid tredimensionell fastighetsbildning (se betänkandet s. 171). Flera remissinstanser, bl.a. *Fortifikationsverket*, har kritiserat uttalandet och hävdade att byggnadsritningar inte är tillräckligt tillförlitliga för att kunna utgöra förrättningskarta. Regeringen anser för sin del att fastighetens gränser alltid måste komma till ett tydligt uttryck i de förrättningshandlingar som sparas i förrättningsakten. Detta bör dock, som *Lantmäteriverket* har angett, inte hindra att byggnadsritningar och liknande handlingar ligger till grund för utarbetandet av förrättningskarta när så är lämpligt. För att möjliggöra detta krävs dock inte några lagändringar.

Gränsbestämning

En tredje fråga är vilka kriterier som bör gälla om det i efterhand blir nödvändigt att klarlägga gränserna för anläggningsfastigheten. Utredningen har föreslagit att det tas in en särskild bestämmelse om detta i jordabalken. Enligt förslaget skall gränsen anses ha den sträckning som med ledning av anläggningens konstruktion, förrättningskarta tillsammans med handlingar, innehav och andra omständigheter kan antas ha varit avsedd. I jordabalken finns det emellertid redan i dag ett flertal regler som omfattar olika slag av gränsbestämningsfrågor. Bland annat gäller att, om någon gränsutmärkning inte har skett, gränsen har den sträckning som framgår av karta och handlingar. Regeringen bedömer, i likhet med *Lantmäteriverket*, att dessa bestämmelser är tillräckliga även

när det gäller bestämmande av gränser som har åsatts anläggningsfastigheter.

Frågor om fastighetsbestämning

Ytterligare en fråga är vad som skall gälla om det, trots vad som nyss har sagts om redovisning av fastighetsgränser, råder oklarhet om gränsens rätta sträckning.

Enligt gällande bestämmelser kan lantmäterimyndigheten genom fastighetsbestämning bl.a. undanröja oklarheter i fastighetsindelningen genom att bestämma vilken sträckning en fastighetsgräns rätteligen har (se 14 kap. 1 § fastighetsbildningslagen). Detta måste anses vara en lämplig ordning också när det råder oklarhet om en anläggningsfastighets gränser. Reglerna om fastighetsbestämning kommer utan vidare att kunna tillämpas även på gränser för anläggningsfastigheter. Frågor om fastighetsbestämning kan i dag initieras av lantmäterimyndigheten själv eller, efter särskild ansökan, av en sakägare eller av kommunen (se 14 kap. 1 § tredje och fjärde styckena). Så kommer utan vidare att bli fallet också när någon av de berörda fastigheterna är en anläggningsfastighet.

Införandet av regler om tredimensionell fastighetsindelning påkallar därför inte några ändringar i bestämmelserna om fastighetsbestämning.

Regeringen avser att i ett senare sammanhang återkomma till en särskild fråga om fastighetsbestämning, nämligen om en innehavare av vägrätt bör ges rätt att ansöka om fastighetsbestämning.

8.6 Vad skall gälla om en anläggningsfastighet inte längre tjänar sitt ändamål?

Regeringens förslag: Om den anläggning som en anläggningsfastighet har inrättats för förstörs eller skadas så att den måste ersättas med en ny eller om anläggningen aldrig uppförs, skall fastigheten kunna avvecklas genom fastighetsreglering. Då skall det gälla särskilda regler om tvångsvis fastighetsreglering (inlösen):

1. Om anläggningen är uppdelad på flera fastigheter, skall ägaren till en av dessa ha rätt att genom inlösen förvärva den eller de berörda anläggningsfastigheterna. Om flera begär inlösen, skall fastighetsbildning ske på det sätt som är mest lämpligt. Om flera olika inlösenalternativ framstår som lika lämpliga, skall företräde ges åt den vars del av anläggningen vid uppskattning åsatts det största värdet.

2. Lantmäterimyndigheten skall, om inlösen enligt 1 inte sker, kunna förordna att anläggningsfastigheten genom inlösen skall överföras till den fastighet som utrymmet skulle ha tillhört, om någon tredimensionell fastighetsbildning inte hade kommit till stånd. Överföring skall dock inte kunna ske om det skulle uppkomma någon olägenhet av betydelse för ägaren till den mottagande fastigheten.

Utredningens förslag: Överensstämmer delvis med regeringens förslag. Utredningen har även föreslagit att byggnadsnämnden skall vara

skyldig att till lantmäterimyndigheten anmäla att anläggningen har förstörts eller att den aldrig har uppförts. En sådan anmälan skall enligt utredningsförslaget göras om den tredimensionella fastighetsindelningen kvarstår två år efter det att en därav berörd anläggning har förstörts. En anmälan skall också göras om ett bygglov som har utgjort förutsättning för en tredimensionell fastighetsbildning för en ännu inte uppförd anläggning har upphört att gälla enligt reglerna i 8 kap. 33 § plan- och bygglagen. Vidare har utredningen föreslagit att lantmäterimyndigheten, när en sådan anmälan har gjorts, självant skall ta upp frågan om inlösen. Slutligen är utredningens förslag om inlösen enligt 2 annorlunda utformat (se betänkandet s. 179–185).

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser har tillstyrkt eller inte haft något att invända mot utredningens förslag. Några remissinstanser, däribland *Svea hovrätt*, har dock önskat vissa förtydliganden och kompletteringar, bl.a. vad som skall gälla i fråga om fördelning av förrättningskostnader vid inlösen av anläggningsfastigheter. *Svenska Kommunförbundet* har ifrågasatt om byggnadsnämnden i alla lägen har möjlighet att avgöra när en anmälan till lantmäterimyndigheten skall ske.

Förslaget i utkastet till lagrådsremiss: Överensstämmer i väsentliga delar med regeringens förslag. Utkastet innehåller dock ingen motsvarighet till regeringens förslag att inlösen enligt 2 inte får ske om avsevärd olägenhet skulle uppkomma för den mottagande fastighetens ägare (se s. 108–115 i utkastet till lagrådsremiss).

Remissinstanserna: Remissinstanserna har i huvudsak varit positiva till förslaget i utkastet till lagrådsremiss. Några, bl.a. *Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun*, har dock kritiserat den i utkastet föreslagna företrädesregeln. *Malmö tingsrätt* har tagit upp frågan om fördelningen av förrättningskostnaderna vid inlösen.

Skälen för regeringens förslag

Anläggningsfastigheter som har blivit onyttiga skall avvecklas

Enligt de ovan föreslagna reglerna skall anläggningsfastigheter ha en kärna bestående av en anläggning som redan existerar eller i vart fall kommer att uppföras inom en nära framtid.

Det kan knappast förhindras att anläggningsfastigheter i vissa fall blir ”onyttiga”. Så blir typiskt sett fallet om den anläggning som utgör kärnan i anläggningsfastigheten förstörs eller om den skadas så att den måste ersättas med en ny. I de allra flesta fall torde emellertid den eller de berörda fastighetsägarna se till att anläggningen, och därmed anläggningsfastigheten, på nytt kan användas på ett ändamålsenligt sätt. Det kan i det enskilda fallet innebära att fastighetsbildningsåtgärder måste vidtas. Så kan t.ex. en ny anläggning kräva att fastigheten tillförs ytterligare utrymme, något som i sin tur förutsätter att fastighetsgränserna justeras genom en fastighetsreglering. För att detta skall vara möjligt fordras inte några lagändringar.

Det kan dock inte uteslutas att anläggningsfastigheter förblir onyttiga, därför att den förstörda eller skadade anläggningen inte ersätts med en ny. Detta kan ge upphov till skilda slag av olägenheter, såsom att fastigheterna försvårar en rationell användning av kringliggande utrym-

men och anläggningar. Också intresset av ordning och reda i fastighetsindelningen talar för att fastigheter av detta slag inte bör tillåtas bestå. Regeringen föreslår därför att regelverket utformas så att onyttiga anläggningsfastigheter kan avvecklas.

En lösning kan synas vara att anläggningsfastigheter som har blivit onyttiga efter viss tid avregistreras och att utrymmena därmed utan vidare åtgärder upphör att utgöra särskilda fastigheter. En sådan ordning skulle dock kunna leda till rättsförluster, inte minst för eventuella panthavare. Enligt regeringens mening bör en avveckling av fastigheterna i stället ske efter en särskild myndighetsprövning. Det är naturligt att denna prövning görs av lantmäterimyndigheten med tillämpning av bestämmelserna om fastighetsreglering. Kan myndigheten konstatera att fastigheten inte längre tjänar något ändamål, bör den alltså genom fastighetsreglering kunna föra över det utrymme som fastigheten omfattar till en annan fastighet.

Särskilt om tvångsvis ianspråktagande av anläggningsfastigheter som har blivit onyttiga

Det är givet att lantmäterimyndigheten i första hand bör försöka få till stånd en frivillig avveckling av anläggningsfastigheter som har blivit onyttiga. Det är emellertid tänkbart att någon fastighetsägare inte vill medverka till fastighetsbildningen och därigenom blockerar nödvändiga förändringar. Detta ger anledning till frågan om fastigheter av detta slag skall kunna avvecklas också om en fastighetsägare motsätter sig avvecklingen.

Det är tydligt att det kan finnas ett praktiskt behov av att kunna vidta avvecklingsåtgärder även när en fastighetsägare motsätter sig sådana åtgärder. I och för sig kommer en avvecklingsåtgärd som innebär att ett utrymme tvångsvis överförs till annan fastighet i viss mån att ha expropriativ karaktär. Redan i dag ger emellertid – såsom har redogjorts för i ett föregående avsnitt (se avsnitt 8.2.1) – fastighetsbildningslagen vissa möjligheter till tvångsvis ianspråktagande av annans fasta egendom. Detta kan motiveras med att det finns ett starkt allmänintresse av en ändamålsenlig användning av den fasta egendomen (jfr NJA 1996 s. 110). En avvägning mellan intresset av att åstadkomma en ändamålsenlig fastighetsindelning och den enskildes intresse av att behålla sin fastighet kan således leda till att den enskildes intresse får stå tillbaka. I nu aktuella fall får ett tvångsförfogande anses tjäna ett angeläget allmänt intresse, nämligen intresset av en rationell användning av den fasta egendomen. En reglering som tillåter tvångsförfoganden kommer därmed enligt regeringens bedömning att stå i överensstämmelse med bestämmelserna om egendomsskydd i 2 kap. 18 § regeringsformen och Europakonventionen.

Det bör därför införas regler som ger möjlighet att i vissa fall tvångsvis överföra anläggningsfastigheter till omkringliggande fastigheter. Bestämmelserna bör utformas med de befintliga bestämmelserna om inlösen i 8 kap. fastighetsbildningslagen som förebild. Givetvis bör regelverket vara utformat så att anläggningsfastighetens ägare ersätts för den förmögenhetsförlust och annan skada som han eller hon kan drabbas av genom

regleringen. Detta sista kräver dock inte några lagändringar (se 5 kap. 10–12 §§ fastighetsbildningslagen).

Inlösen bör inte få ske om fastigheten kan antas få användning för sitt ändamål inom en nära framtid

Det är inte rimligt att en tvångsvis avveckling av en anläggningsfastighet skall kunna komma till stånd så snart fastigheten har blivit onyttig. Bestämmelserna om inlösen bör därför utformas så att anläggningsfastighetens ägare först har tillfälle att återställa fastigheten i brukbart skick.

Regeringen har i avsnitt 8.3 föreslagit vissa särskilda villkor för bildandet av anläggningsfastigheter avsedda för ännu inte uppförda anläggningar. Bland annat skall lantmäterimyndigheten vid en sådan fastighetsbildning pröva om fastigheten kan antas få användning för sitt ändamål inom en nära framtid. Det är naturligt att en motsvarande prövning görs i förevarande sammanhang. Regeringen föreslår därför att inlösen av en onyttig anläggningsfastighet inte skall få ske om det kan antas att fastigheten kommer att få fortsatt användning för sitt ändamål inom en nära framtid.

Till vilken fastighet skall en anläggningsfastighet som har blivit onyttig kunna överföras?

Om en anläggning har delats upp mellan skilda fastigheter, är det naturligt att den fastighet som har blivit onyttig i första hand överförs till någon av de andra fastigheterna inom anläggningen. Det utrymme som anläggningen representerar kommer då att delas upp mellan ett färre antal fastigheter eller samlas på en hand. Fastighetsregleringen kan därmed ge förutsättningar för ett fortsatt nyttjande av utrymmet. Om detta alternativ inte står till buds, t.ex. därför att det inte längre finns förutsättningar för tredimensionell fastighetsindelning i någon form, bör emellertid den eller de onyttiga fastigheterna kunna överföras till den fastighet som utrymmet skulle ha tillhört om någon tredimensionell fastighetsindelning inte hade kommit till stånd.

Den sistnämnda lösningen måste uppenbarligen också komma till användning om den förstörda anläggningen inte har varit uppdelad mellan olika fastigheter. Den onyttiga fastigheten bör då överföras till den fastighet till vilken utrymmet hade hört om någon tredimensionell fastighetsindelning aldrig hade skett.

Särskilt om det förhållandet att en planerad anläggning inte uppförs

De intressen som motiverar att en anläggningsfastighet avvecklas när den har blivit onyttig gör sig uppenbarligen i lika hög grad gällande när en anläggningsfastighet har bildats för att rymma en planerad men ännu inte uppförd anläggning och den avsedda anläggningen sedermera inte kommer till stånd. I avsnitt 8.3 har regeringen föreslagit att lantmäterimyndigheten i samband med bildandet av anläggningsfastigheten skall besluta en tid inom vilken den avsedda anläggningen skall vara

uppförd. När denna tid har gått ut, bör lantmäterimyndigheten, om den kan konstatera att anläggningen då inte har uppförts, kunna förordna att fastigheten skall lösas in.

Särskilt om det allmännas ansvar för avvecklingen av onyttiga anläggningsfastigheter

En särskild fråga är vilket ansvar som det allmänna skall ha för att anläggningsfastigheter avvecklas i de nyss angivna situationerna. Utredningen har föreslagit att lantmäterimyndigheten självmant skall inleda ett inlösenförfarande efter en anmälan av kommunen (normalt byggnadsnämnden). En sådan anmälan skall, enligt utredningsförslaget, göras efter utgången av vissa tidsfrister. Dels skall en anmälan göras om den tredimensionella fastighetsindelningen kvarstår två år efter det att en därav berörd anläggning har förstörts. Dels skall en anmälan göras om ett bygglov som har utgjort förutsättning för en tredimensionell fastighetsbildning för en ännu inte uppförd anläggning har upphört att gälla enligt reglerna i 8 kap. 33 § plan- och bygglagen (se vidare 8 kap. 6 och 7 §§ fastighetsbildningslagen i utredningens förslag och s. 181 och 185 i betänkandet). Under remissbehandlingen har förslaget ifrågasatts i vissa delar, bl.a. vad gäller de praktiska möjligheterna för byggnadsnämnden att i alla situationer följa upp att tidsfristerna efterlevs.

Regeringen delar i och för sig utredningens uppfattning att det allmänna kan behöva ingripa när anläggningsfastigheter har blivit bestående, onyttiga "luftfastigheter". Mot utredningens förslag kan dock invändas att det skulle innebära ett avsteg från vad som annars gäller om inledande av fastighetsbildningsförrättningar, nämligen att förrättningen alltid måste föregås av en ansökan från en behörig sökande. Regeringen är därför inte beredd att föreslå att lantmäterimyndigheten i denna situation skall ha någon rätt eller skyldighet att agera utan föregående ansökan.

Vad därefter gäller frågan om byggnadsnämnden skall vara skyldig att initiera en ändring av fastighetsindelningen kan konstateras att nämnden redan enligt gällande rätt är skyldig att vidta åtgärder för att åstadkomma en ändring i fastighetsindelningen när nämnden finner det befogat. Nämnden skall sålunda enligt plan- och bygglagen uppmärksamt följa den allmänna utvecklingen inom kommunen och dess närmaste omgivning samt ta de initiativ som behövs i frågor om planläggning, byggande och fastighetsbildning (se 11 kap. 1 § första stycket 2 plan- och bygglagen). Nämnden (kommunen) kan i enlighet härmed bl.a. påkalla fastighetsreglering (se 5 kap. 3 § tredje stycket fastighetsbildningslagen). Detta innebär att nämnden, utan ytterligare lagändringar, kommer att ha både möjlighet och skyldighet att vidta åtgärder för att komma tillrätta med onyttiga anläggningsfastigheter som förhindrar en ändamålsenlig markanvändning. Regeringen lägger därför inte fram något särskilt förslag om att byggnadsnämnden skall vara skyldig att agera när en anläggningsfastighet har blivit onyttig.

På vems initiativ skall inlösen kunna ske?

Nyss har konstaterats att en förutsättning för all fastighetsbildning enligt fastighetsbildningslagen är att det finns en ansökan från en behörig sökande. En sådan ansökan kan, såsom redan har framgått, göras av kommunen under förutsättning att fastighetsregleringen behövs för att mark skall kunna användas för bebyggelse på ett ändamålsenligt sätt (se 5 kap. 3 § tredje stycket fastighetsbildningslagen). Detta bör gälla även här. Självfallet bör ansökan också kunna göras av den som är sakägare. Därvid bör gälla detsamma som vid annan fastighetsreglering som har påkallats av enskild, nämligen att åtgärden får genomföras enbart om den medför att sökandens fastighet förbättras (se 5 kap. 5 § fastighetsbildningslagen).

Nuvarande bestämmelser får mot den bakgrunden anses tillräckliga vad gäller rätten att initiera en förrättning för avveckling av onyttiga anläggningsfastigheter.

En särskild fråga är i vilken utsträckning lantmäterimyndigheten efter en sådan ansökan skall vara bunden av de yrkanden som framställs vid förrättningen. Bör inlösen, såsom gäller för inlösen enligt 8 kap. 4 § fastighetsbildningslagen, kunna ske endast under förutsättning att den mottagande fastighetens ägare begär att anläggningsfastigheten löses in? Eller bör lantmäterimyndigheten, såsom vid inlösen enligt 8 kap. 1 § fastighetsbildningslagen, kunna förordna om inlösen oavsett om någon sakägare har begärt det?

Enligt regeringens mening är det naturligt att lantmäterimyndigheten kan förordna om överföring till annan fastighet som har del i anläggningen enbart efter en begäran av ägaren av den mottagande fastigheten. Syftet med överföringen är ju i detta fall att utrymmet skall användas för det avsedda ändamålet. Detta syfte torde inte kunna tillgodoses om ägaren av den mottagande fastigheten inte själv är intresserad av överföringen.

När det gäller inlösen som innebär att fastigheten överförs till den fastighet som den skulle ha tillhört om någon tredimensionell fastighetsindelning aldrig hade skett, talar intresset av att åstadkomma en mer ändamålsenlig fastighetsindelning för att lantmäterimyndigheten bör kunna förordna om inlösen även om den mottagande fastighetens ägare skulle motsätta sig åtgärden. Som regel torde en sådan överföring av utrymme vara till fördel för ägaren till den mottagande fastigheten, exempelvis därför att fastigheten tillförs en utökad byggrätt och till följd därav ökar i värde. Någon gång skulle dock effekten kunna bli den motsatta, exempelvis om överföringen skulle ådra fastighetsägaren ett ansvar för sanering av utrymmet. Regeringen föreslår därför att inlösen av den onyttiga anläggningsfastigheten till ursprungsfastigheten inte skall kunna äga rum om överföringen skulle medföra olägenhet av betydelse för den mottagande fastighetens ägare.

Särskilt om vissa undantag från annars tillämpliga regler. Frågor om konkurrens om rätten till inlösen.

Ett villkor för att en fastighetsreglering skall få ske mot en fastighetsägares vilja är enligt 5 kap. 8 § fastighetsbildningslagen bl.a. att varje

däri ingående fastighet får sådan sammansättning och utformning att den ej i mindre mån än före regleringen lämpar sig för det ändamål som den är avsedd att användas till. Vidare får fastigheten inte ändras så att dess graderingsvärde minskas väsentligt eller ökas i sådan omfattning att avsevärd olägenhet uppkommer för ägaren. Bestämmelserna utgör dock inte något hinder mot ett förordnande om att fastigheten skall avstås genom inlösen enligt 8 kap. fastighetsbildningslagen (se 5 kap. 8 § sista meningen fastighetsbildningslagen). Det är naturligt att motsvarande undantag från bestämmelserna i 5 kap. 8 § fastighetsbildningslagen gäller även vid inlösen av en onyttig anläggningsfastighet. Detta blir utan vidare följderna av att regler om sådant tvångsförfogande tas in i 8 kap. fastighetsbildningslagen och påkallar inte någon lagändring.

8 kap. 4 § fastighetsbildningslagen reglerar rätten till inlösen för att uppnå överensstämmelse mellan fastighetsindelningen och en fastighetsplan för ett område. Paragrafen innehåller några undantag från de regler som annars gäller vid inlösen. Inlösen enligt 8 kap. 4 § fastighetsbildningslagen får t.ex. ske utan hinder av bestämmelserna i 5 kap. 7 § fastighetsbildningslagen om fastighetsregleringen avser bebyggd mark. Vidare får en fastighet inlösas trots att den uppfyller de allmänna lämplighetsvillkoren för fastighetsbildning i 3 kap. fastighetsbildningslagen. Det är naturligt att de undantag som gäller vid inlösen enligt 8 kap. 4 § fastighetsbildningslagen gäller även vid inlösen av onyttiga anläggningsfastigheter.

En särskild fråga är i vad mån en kommunal plan för fastighetsindelningen – vilken ju enligt 3 kap. 2 § fastighetsbildningslagen är styrande för andra slag av fastighetsbildningsåtgärder – bör iakttas även vid inlösen av onyttiga anläggningsfastigheter. Övervägande skäl talar för att sådan inlösen bör kunna ske även om fastighetsbildningen inte överensstämmer med den kommunala planen. I denna situation har ju grunden för den planföreskrift som har förutsatt bildandet av anläggningsfastigheter ryckts undan. Reglerna bör därför utformas så att inlösen av en onyttig anläggningsfastighet kan ske även om fastighetsbildningen står i strid med bestämmelserna i 3 kap. 2 § fastighetsbildningslagen.

8 kap. 4 § fastighetsbildningslagen innehåller också regler om vem av flera konkurrerande fastighetsägare som skall tillerkännas företrädesrätt till inlösen. Huvudregeln är därvid att det är ägaren av det område som åsatts största värdet som har företrädesrätt. I utkastet till lagrådsremiss föreslogs en motsvarande reglering för de nu aktuella fallen av inlösen. Några remissinstanser har hävdats att en sådan reglering inte alltid skulle leda till den lämpligaste fastighetsindelningen. Som exempel på en olämplig effekt som regleringen skulle kunna få har nämnts att ägaren av en "källarfastighet" skulle kunna få företräde att lösa in en nedbrunnen "vindsfastighet". Enligt regeringens mening är det naturligt att lantmäterimyndigheten, när den ställs inför flera konkurrerande inlösenalternativ, i första hand väljer det alternativ som leder till den allmänt sett lämpligaste fastighetsindelningen. Därvid kan givetvis en överföring av det aktuella utrymmet till en direkt angränsande fastighet ofta vara den bästa lösningen. Först om inget av de alternativ som står till buds framstår som lämpligare än de andra bör en sådan företrädesregel som finns i 8 kap. 4 § fastighetsbildningslagen komma till användning. Regeringen föreslår att detta får komma till uttryck i lagtexten.

Vem skall betala förrättningskostnaderna?

Ytterligare en fråga är vem som skall betala förrättningskostnaderna vid en fastighetsreglering som innebär att onyttiga anläggningsfastigheter avvecklas. Enligt gällande ordning skall kostnaderna för fastighetsreglering betalas av sakägarna efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den nytta varje sakägare har av förrättningen (se 5 kap. 13 § fastighetsbildningslagen). Utredningen har inte föreslagit några avvikande bestämmelser i detta avseende. *Lantmäteriverket* har ansett att förrättningskostnaderna vid det nu aktuella slaget av fastighetsreglering bör stanna på det allmänna, eftersom förrättningen, enligt verket, närmast har föranletts av ett samhällligt intresse av att undvika att olämpliga fastigheter består. Även *Malmö tingsrätt* har menat att det vore otillfredsställande om en överföring av en onyttig anläggningsfastighet skulle medföra att ägaren till den mottagande fastigheten tvingas bära förrättningskostnaderna trots att hans eller hennes fastighet inte ökar i värde.

Remissinstansernas synpunkter torde i allt väsentligt avse det fallet när en onyttig anläggningsfastighet överförs till en fastighet vars ägare inte har begärt inlösen. Regeringen har ovan föreslagit att någon sådan överföring inte skall kunna ske om den skulle medföra olägenhet av betydelse för fastighetens ägare. En tillämpning av bestämmelserna i 5 kap. 13 § fastighetsbildningslagen får därför som regel antas leda till en skälig fördelning av kostnaderna. Regeringen anser alltså inte att det finns tillräckliga skäl för att införa särskilda regler om förrättningskostnader vid detta slag av fastighetsreglering.

8.7 Frågor om registrering

Regeringens förslag: Uppgifter om tredimensionell fastighetsbildning skall registreras i fastighetsregistrets allmänna del. Anläggningsfastigheter skall därvid ges samma slag av registerbeteckningar som andra fastigheter.

Utredningens förslag: Överensstämmer med regeringens förslag (se betänkandet s. 172).

Remissinstanserna: Remissinstanserna har tillstyrkt förslaget eller inte haft några invändningar, flertalet utan att kommentera frågan särskilt. Några remissinstanser, bl.a. *Sundsvalls kommun*, har ansett att frågan om registrering av uppgifter om anläggningsfastigheter i fastighetsregistret och på registerkartan bör utredas ytterligare.

Förslaget i utkastet till lagrådsremiss: Överensstämmer med regeringens förslag (se s. 115 i utkastet till lagrådsremiss).

Remissinstanserna: Merparten av remissinstanserna har tillstyrkt eller inte invänt mot förslaget i utkastet till lagrådsremiss. *Sveriges Bostadsrätts Centrum* har dock ansett att anläggningsfastigheter bör åsättas särskilda registerbeteckningar. *Länsstyrelsen i Västra Götalands län* har gett uttryck för en liknande uppfattning.

Skälen för regeringens förslag: Enligt gällande ordning skall uppgifter om fastighetsbildning och fastighetsbestämning offentliggöras genom registrering i fastighetsregistrets allmänna del. Registreringen,

som normalt sker när förrättningen har vunnit laga kraft (se 19 kap. 3 § fastighetsbildningslagen), medför att var och en på ett enkelt sätt kan få kännedom om hur fastighetsindelningen har ändrats. Det är naturligt att också tredimensionell fastighetsbildning liksom fastighetsbestämning som avser anläggningsfastigheter och motsvarande utrymmen registreras i fastighetsregistrets allmänna del. Några särskilda lagregler om detta fordras inte.

Utredningen har tagit upp frågan om registerbeteckningar för anläggningsfastigheter och har därvid ansett att de regler om registerbeteckningar som gäller för traditionella fastigheter bör gälla även för anläggningsfastigheter. Några remissinstanser har redovisat en annan uppfattning. Regeringen anser för sin del inte att skillnaderna mellan fastigheter av traditionellt slag och anläggningsfastigheter motiverar att de senare åsätts särskilda slag av registerbeteckningar. Inte heller i denna del fordras någon lagändring.

Vidare har såväl utredningen som flera remissinstanser framhållit att fastighetsregistret, inklusive registerkartan, bör innehålla sådana uppgifter att anläggningsfastigheter särskiljs från andra fastigheter liksom att anläggningsfastighetens omfång framgår. Regeringen delar denna uppfattning. Som utredningen har angett är det också betydelsefullt att fastighetsregistret innehåller annan information av betydelse för kreditgivare och andra, såsom uppgifter om den eller de fastigheter som har avstått utrymme i samband med bildandet av en anläggningsfastighet. Att uppgifterna registreras kan säkerställas genom ändringar i förordningen (2000:308) om fastighetsregister och Lantmäteriverkets föreskrifter för registrering i fastighetsregistret. Den närmare regleringen av registreringen bör övervägas inom ramen för det utvecklingsarbete som omnämns i avsnitt 14. Några lagändringar krävs inte.

9 Frågor om fastighetstillbehör

Regeringens förslag: Om en del av en byggnad har försetts med ett föremål av det slag som kan utgöra s.k. byggnadstillbehör, skall föremålet anses höra till den del av byggnaden där det finns.

Utredningens förslag: Regeringens förslag saknar motsvarighet i utredningens förslag.

Remissinstanserna: *Kammarrätten i Sundsvall* och *Juridiska fakultetsnämnden vid Lunds universitet* har önskat klarlägganden i frågan om vad som skall utgöra tillbehör till en anläggningsfastighet.

Förslaget i utkastet till lagrådsremiss: Överensstämmer med regeringens förslag (se s. 116–119 i utkastet till lagrådsremiss).

Remissinstanserna: De allra flesta av remissinstanserna har varit positiva till eller har inte särskilt kommenterat förslaget i utkastet till lagrådsremiss. *Riksskatteverket* har understrukit vikten av att reglerna klart anger vad som utgör tillbehör till fastigheten.

Bakgrund: I 2 kap. 1 § första stycket jordabalken anges att till en fastighet hör byggnader, ledningar, stängsel och andra anläggningar som har anbragts i eller ovan jord för stadigvarande bruk. Av paragrafens

andra stycke framgår att byggnader och andra anläggningar kan utgöra tillbehör till en fastighet trots att föremålet har uppförts utanför denna. Det krävs då att anläggningen är avsedd för stadigvarande bruk vid utövandet av servitut till förmån för fastigheten och att föremålet icke hör till den fastighet där det finns. Detsamma gäller ledningar för vilka ledningsrätt har beviljats, om det vid en förrättning enligt ledningsrättslagen (1973:1144) har förordnats att rätten skall hör till fastigheten. Ett allmänt villkor för att ett föremål skall anses som fastighetstillbehör är att föremålet och fastigheten har kommit i samma ägares hand (se 2 kap. 4 § jordabalken).

I 2 kap. 2 § jordabalken anges vissa föremål som genom sin anknytning till en byggnad hör till fastigheten, såsom olika inredningsdetaljer i byggnaden (s.k. byggnadstillbehör). För att ett föremål skall anses som byggnadstillbehör måste byggnaden ha försetts med föremålet och detta måste vara ägnat till stadigvarande bruk för byggnaden eller del av denna.

Anknytningen mellan en fastighet och dess tillbehör kan som regel brytas endast om föremålet fysiskt skiljs från fastigheten (se 2 kap. 7 § jordabalken). I vissa fall kan anknytningen brytas också på andra sätt, främst genom s.k. överföring av fastighetstillbehör (se 7 kap. 14 § fastighetsbildningslagen). Överföring av fastighetstillbehör innebär att lantmäterimyndigheten beslutar att föremålet i rättsligt hänseende skall hör till en annan fastighet än den som föremålet fram till dess har tillhört. Möjligheten till överföring av fastighetstillbehör gäller enbart för anläggningar enligt 2 kap. 1 § jordabalken och således inte för byggnadstillbehör.

Skälen för regeringens förslag

Fastighetstillbehör enligt 2 kap. 1 § första stycket jordabalken

En anläggningsfastighet kommer enligt regeringens förslag att utgöras av ett visst utrymme avsett för en byggnad eller annan anläggning. Den anläggning som ryms inom anläggningsfastigheten bör givetvis – under samma förutsättningar som gäller för anläggningar inom traditionella fastigheter – utgöra tillbehör till anläggningsfastigheten enligt 2 kap. 1 § första stycket jordabalken. I den bestämmelsen talas om föremål som anbragts ”i eller ovan jord” för stadigvarande bruk. Det kan synas tveksamt om bestämmelsen klart ger uttryck för vad som bör gälla i ett system med tredimensionell fastighetsindelning. Bland annat av uttalanden i förarbetena framgår att bestämmelsen är avsedd att behandla föremål belägna *inom* fastigheten (se prop. 1966:24 s. 129). Som *Juridiska fakultetsnämnden vid Lunds universitet* har uttalat motiverar införandet av en tredimensionell fastighetsindelning ett klarläggande i lagtexten. Regeringen föreslår därför att det i den aktuella bestämmelsen anges att till en fastighet hör föremål som har anbragts ”inom fastigheten”.

Fastighetstillbehör enligt 2 kap. 1 § andra stycket jordabalken

Om det upplåts ett servitut till förmån för en anläggningsfastighet, bör naturligen, såsom gäller för andra fastigheter, en anläggning som uppförs

utanför fastigheten kunna utgöra tillbehör till denna under de förutsättningar som anges i 2 kap. 1 § andra stycket jordabalken. På motsvarande sätt bör ledningar som tryggas med ledningsrätt höra till anläggningsfastigheten, om lantmäterimyndigheten har förordnat att rätten skall höra till fastigheten. Det nu sagda fordrar inte några särskilda lagregler.

Fastighetstillbehör enligt 2 kap. 2 § jordabalken

Det är också naturligt att föremål som en byggnad tillhörande en anläggningsfastighet har försetts med utgör byggnadstillbehör enligt 2 kap. 2 § jordabalken på samma sätt som om byggnaden hade hört till en traditionell fastighet. Inte heller detta fordrar några särskilda regler.

I ett avseende kommer emellertid frågan om byggnadstillbehör i ett väsentligen annat läge än hittills. Detta beror på att olika delar av en byggnad genom tredimensionell fastighetsbildning kan komma att tillhöra skilda fastigheter. Fråga uppkommer då till vilken av dessa byggnadsdelar föremålet hör.

Som regel torde saken inte medföra några större problem. Om det i en del av en byggnad har anbragts ett föremål som är ägnat till stadigvarande bruk enbart för den byggnadsdelen, är det naturligt att föremålet anses som tillbehör till denna. Att föremålet hör till den del av byggnaden där det har anbragts bör dock klargöras genom en ändring i 2 kap. 2 § jordabalken.

Mer komplicerad är situationen då en del av en byggnad har försetts med ett föremål som är ägnat till stadigvarande bruk för byggnaden i dess helhet eller enbart för någon annan del av byggnaden. Den nyss föreslagna ändringen i 2 kap. 2 § jordabalken får, om den tillämpas också i denna situation, till följd att föremålet kommer att utgöra tillbehör till en annan fastighet än den för vilket det – helt eller delvis – är ägnat. Det kan hävdas att detta skulle kunna medföra problem när det bl.a. gäller frågor om nyttjande och underhåll av föremålet. Ett alternativ kan synas vara att föremålet anses höra till den byggnadsdel för vilken föremålet är ägnat, även om det är beläget i en annan del av byggnaden (och därmed inom en annan fastighet). Ytterligare ett alternativ är att föremålet anses som byggnadstillbehör enbart om det är ägnat för den del av byggnaden där det är beläget. Sådana lösningar skulle dock kunna medföra problem av annat slag, t.ex. när det gäller att bestämma vilka delar av en byggnad som ett visst föremål tjänar. Regeringen kan därför inte förorda dessa alternativ. Frågan om till vilken byggnadsdel ett föremål hör bör därför – så snart det har konstaterats att föremålet över huvud taget är ägnat till stadigvarande bruk för byggnaden eller del av denna – avgöras enbart med hänsyn till föremålets belägenhet. Huruvida ett föremål i en byggnad är tillbehör eller inte och till vilken del av byggnaden det i så fall hör blir då förhållandevis lätt att bedöma, något som torde vara till fördel bl.a. vid exekution i fastigheten.

Den föreslagna lösningen kan i och för sig leda till att ett byggnadstillbehör kommer att höra till en annan fastighet än den som det i praktiken tjänar. Detta är emellertid en situation som kan uppstå redan i dag när det gäller fastighetstillbehör enligt 2 kap. 1 § jordabalken

(byggnader och andra anläggningar). Om t.ex. ett servitut upplåts för nyttjande av en byggnad som redan utgör tillbehör till den tjänande fastigheten, förblir byggnaden tillbehör till den tjänande fastigheten trots att den kanske enbart är till nytta för den härskande fastigheten (se 2 kap. 1 § andra stycket jordabalken). De problem som detta kan medföra kan numera minskas genom en fastighetsbildningsåtgärd av särskilt slag (överföring av fastighetstillbehör) som innebär att föremålet i rättsligt hänseende överförs till den fastighet som det betjänar, dvs. den härskande fastigheten (se 7 kap. 14 § fastighetsbildningslagen). Bestämmelserna om överföring av fastighetstillbehör kan dock, som tidigare har nämnts, tillämpas enbart när det är fråga om tillbehör enligt 2 kap. 1 § jordabalken (byggnader och andra anläggningar) men inte i fråga om byggnadstillbehör. Det kan anföras skäl för att nu utsträcka bestämmelserna till att gälla också byggnadstillbehör. Fastighetsbildningsbeslutet och den åtföljande registreringen skulle då innebära ett klargörande av att föremålet hör till en annan del av byggnaden än den där det är beläget. Regeringen är dock inte beredd att förorda detta, främst därför att flertalet byggnadstillbehör på grund av sin begränsade storlek (jfr inredningsdetaljer) inte rimligen bör omfattas av en prövning vid en fastighetsbildningsförrättning. Det skulle dessutom vara nödvändigt att komplettera ett dylikt regelverk med särskilda regler för sådana föremål som är ägnade till stadigvarande bruk för *flera* delar av en byggnad. En ordning enligt vilken lantmäterimyndigheten har möjlighet att i rättsligt hänseende överföra byggnadstillbehöret till *alla* de fastigheter som har nytta av föremålet skulle emellertid uppenbarligen bli mycket komplicerad.

Regeringen anser att frågor om byggnadstillbehör i stället lämpligen bör lösas inom ramen för de ovan föreslagna reglerna om tredimensionell fastighetsbildning. Detta kan ske på olika sätt. I vissa fall kan en anläggningsfastighets tillgång till sådana föremål som är belägna utanför fastigheten tryggas genom bildandet av servitut eller inrättandet av gemensamhetsanläggningar. I andra fall torde lantmäterimyndigheten kunna anpassa fastigheternas gränser så att föremålet kommer att utgöra byggnadstillbehör till den fastighet som det betjänar.

2 kap. 2 § jordabalken behandlar i dag enbart i vilken utsträckning föremål hör till en *byggnad*. *Juridiska fakultetsnämnden vid Lunds universitet* har tagit upp frågan om behovet av ändringar såvitt gäller tillbehör till sådana anläggningar som inte utgör byggnader. Den frågan kan uppkomma redan inom ramen för hittills gällande fastighetsindelning. Regeringen har inte funnit anledning att föreslå några lagändringar i denna del.

10 Vissa andra frågor om anläggningsfastigheter

10.1 Frågor om överlåtelse av anläggningsfastigheter m.m.

<p>Regeringens förslag: För överlåtelse av anläggningsfastigheter skall gälla samma regler som för överlåtelse av andra fastigheter.</p>

Tidsfristen för ansökan om fastighetsbildning skall vara densamma vid överlåtelse av obebyggt utrymme avsedda för byggnader eller andra anläggningar som vid annan överlåtelse av fast egendom.

Utredningens förslag: Överensstämmer i huvudsak med regeringens förslag. Utredningen har även föreslagit att fastighetsbildning efter överlåtelse av ett obebyggt utrymme inte skall behöva sökas förrän den för utrymmet avsedda anläggningen har uppförts, dock senast två år efter den dag då köpehandlingen upprättades (se betänkandet s. 159).

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser har inte uttalat sig i dessa delar. *Kungl. Tekniska Högskolan* har avstyrkt utredningens förslag.

Förslaget i utkastet till lagrådsremiss: Överensstämmer med regeringens förslag (se s. 119 f. i utkastet till lagrådsremiss).

Remissinstanserna: Remissinstanserna har inte haft några synpunkter i dessa delar.

Skälen för regeringens förslag

Överlåtelse av anläggningsfastigheter

Anläggningsfastigheter kommer, likt traditionella fastigheter, att utgöras av individualiserade enheter av fast egendom. Det är därför naturligt att nuvarande regler om överlåtelse av fast egendom i 4 kap. jordabalken tillämpas också på detta slag av fastigheter. För detta krävs inte några lagändringar.

Överlåtelse av ännu inte fastighetsbildade utrymme

För att ett köp av en del av en fastighet skall vara gällande fordras att fastighetsbildning sker inom viss tid efter köpet. Av 4 kap. 7 § jordabalken följer sålunda att ett köp av ett visst område av en fastighet är giltigt endast om fastighetsbildning sker i enlighet med förvärvet efter en ansökan som måste ha gjorts senast sex månader efter den dag då köpehandlingen upprättades. Bestämmelsens syfte är att förhindra att det uppkommer en avvikelse mellan den faktiska äganderätten till fast egendom och den officiella fastighetsindelningen (se prop. 1970:20 del B 1 s. 162 f).

Bestämmelsen kommer att aktualiseras om en fastighetsägare överlåter ett visst tredimensionellt avgränsat utrymme av sin fastighet. Utrymmet måste då, för att överlåtelsen skall vara gällande, avstyckas till en egen fastighet eller genom fastighetsreglering överföras till en annan fastighet. Ansökan om fastighetsbildning måste – såsom 4 kap. 7 § jordabalken nu är utformad – göras inom sex månader från upprättandet av köpehandlingen.

Enligt utredningens förslag skall, om en överlåtelse gäller ett obebyggt utrymme, ansökan om fastighetsbildning inte behöva göras förrän den för utrymmet avsedda anläggningen har uppförts, dock senast två år efter den dag då köpehandlingen upprättades. Syftet är att en fastighetsbildningsansökan – och därmed en efterföljande lantmäteriförrättning – som

regel skall kunna anstå till dess att den för utrymmet avsedda anläggningen har uppförts (se betänkandet s. 159).

Regeringen anser att lösningen är förenad med nackdelar. En nackdel är att giltigheten av överlåtelsen hålls svävande under avsevärt längre tid än enligt nuvarande regler. En annan nackdel är att myndigheter och andra utomstående under lång tid inte får någon kännedom om överlåtelsen. Regeringen anser därför, i likhet med *Kungl. Tekniska Högskolan*, att lösningen inte bör väljas. Jordabalkens regler om köp av en del av en fastighet bör alltså gälla även vid överlåtelse av ett utrymme. Detta innebär alltså att fastighetsbildning skall sökas senast sex månader efter den dag då köpehandlingen upprättades avseende förvärv av ett utrymme.

10.2 Frågor om expropriation och liknande tvångsförvärv

Regeringens förslag: Anläggningsfastigheter skall kunna bli föremål för expropriation och liknande tvångsförvärv på samma villkor som andra fastigheter. Det skall också vara möjligt att bilda anläggningsfastigheter genom expropriation och liknande förvärv.

Utredningens förslag: Utredningen har inte föreslagit några lagändringar i denna del (jfr betänkandet s. 160).

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser har inte uttalat sig i frågan. *Banverket* har dock uttalat att utrymmen avsedda för byggnader eller andra anläggningar bör kunna inlösas enligt reglerna i lagen (1995:1649) om byggande av järnväg.

Förslagen i utkastet till lagrådsremiss: Överensstämmer med regeringens förslag.

Remissinstanserna: Förslagen i utkastet till lagrådsremiss har inte mött några invändningar.

Skälen för regeringens förslag

Expropriation och liknande tvångsförvärv av anläggningsfastigheter

Enligt expropriationslagen (1972:719) kan fastigheter tvångsvis tas i anspråk med äganderätt för tillgodoseende av angelägna allmänna intressen. I andra lagar, t.ex. väglagen, finns liknande regler om tvångsvis ianspråktagande av äganderätt till fast egendom genom inlösen. Fastighetens ägare har vid sådana tvångsförfoganden rätt till ersättning för skada.

De behov och intressen som bär upp lagstiftningen om expropriation och liknande slag av tvångsförfoganden kan givetvis göra sig gällande också i fråga om anläggningsfastigheter. Det är därför naturligt att också dessa fastigheter kan göras till föremål för sådana förfoganden. Några särskilda lagregler om detta behövs inte, eftersom nuvarande bestämmelser om ianspråktagande av fast egendom utan vidare kommer att omfatta även anläggningsfastigheter.

Expropriation och liknande tvångsförvärv av utrymmen

Ett expropriativt förfarande avser ofta enbart en övergång av äganderätten till ett visst markområde och således inte en hel fastighet. En sådan expropriation får fastighetsbildande verkan; det ianspråktagna området kommer, utan särskild lantmäteriförrättning, att utgöra en egen fastighet (jfr 5 kap. 10 § expropriationslagen).

Frågan är om det i framtiden bör vara möjligt att begränsa en expropriation med äganderätt till att avse endast ett tredimensionellt avgränsat utrymme. Bör det exempelvis vara möjligt att, där övriga förutsättningar för expropriation föreligger, expropriera ett bergrum utan att samtidigt expropriera motsvarande markområde? Enligt regeringens mening bör den frågan besvaras jakande. Både för den som exproprierar och för fastighetsägaren kan det givetvis vara en fördel att åtgärden begränsas till vad som är nödvändigt med hänsyn till expropriationsföretagets omfattning. Skulle en sådan expropriation medföra synnerligt men vid användandet av återstående delar av fastigheten, kommer fastighetsägaren enligt 3 kap. 8 § första stycket expropriationslagen att kunna påfordra att expropriationen utvidgas till att gälla även dessa delar av fastigheten.

Vad som kan synas tala mot en sådan lösning är att bestämmelserna i fastighetsbildningslagen om förutsättningar för fastighetsbildning inte tillämpas vid en expropriation även om expropriationen medför att det bildas en ny fastighet. Det kan därför finnas en risk för att det genom expropriation bildas anläggningsfastigheter som har en olämplig utformning. Det slaget av olägenheter bör dock kunna hanteras inom ramen för expropriationsprocessen. Expropriation föregås av en särskild myndighetsprövning. Därvid gäller bl.a. att expropriationstillstånd inte skall meddelas om ändamålet lämpligen kan tillgodoses på annat sätt (se 2 kap. 12 § expropriationslagen). Det kan förutsättas att det inte lämnas expropriationstillstånd som ger upphov till klart olämpliga fastigheter. Det kan tilläggas att det redan med nuvarande system för fastighetsindelning kan vara nödvändigt att komplettera en expropriation med en lantmäteriförrättning, t.ex. för inrättande av en gemensamhetsanläggning. Därmed kan eventuella olägenheter av expropriationen undanröjas och andra förbättringar åstadkommas.

Regeringen anser alltså att det skall vara möjligt att bilda anläggningsfastigheter också genom expropriation av äganderätten till tredimensionella utrymmen. Redan gällande regler i expropriationslagen medger att en expropriation begränsas till en del av en fastighet. Vad som nu har sagts om expropriation av äganderätten till utrymmen kräver således inte någon särskild reglering.

Tvångsförvärv avseende en del av en fastighet kan även komma till stånd genom inlösen enligt särskilda lagar, såsom plan- och bygglagen (1987:10) och väglagen (1971:948). Även sådana förvärv kan, på liknande sätt som expropriation, ha fastighetsbildande verkan. Det kan, liksom vid expropriation, finnas ett behov av att vid sådan inlösen begränsa förvärvet till ett tredimensionellt avgränsat utrymme. Det bör därför vara möjligt att bilda anläggningsfastigheter även genom inlösen av utrymmen. För detta synes inte några lagändringar påkallade.

11 Frågor om grannelagsrätt m.m.

11.1 Störningar, sanitära olägenheter m.m.

Regeringens förslag: Allmänna grannelagsrättsliga regler och regler om miljöskydd skall tillämpas även på anläggningsfastigheter.

Utredningens förslag: Överensstämmer med regeringens förslag (se betänkandet s. 176 f.). Utredningen har inte redovisat några särskilda överväganden i frågan om störningar i boendet.

Remissinstanserna: Remissinstanserna har inte haft några invändningar i denna del. Några remissinstanser, däribland *Sveriges Fastighetsägareförbund*, har dock framhållit att de grannelagsrättsliga frågorna är av central betydelse och att de bör bli föremål för fördjupade överväganden.

Förslaget i utkastet till lagrådsremiss: Överensstämmer med regeringens förslag (se s. 122–124 i utkastet till lagrådsremiss).

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser, däribland *Fastighetsägarna Sverige* och *Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation*, har tillstyrkt eller har inte haft några invändningar mot förslaget i utkastet till lagrådsremiss. Några remissinstanser, bl.a. *Riksskatteverket*, har dock ifrågasatt om det befintliga regelverket är tillräckligt för att hantera problemen kring störande fastighetsägare.

Skälen för regeringens förslag

Frågor om miljöstörningar

Anläggningsfastigheter torde som tidigare har framhållits i än högre grad än traditionella fastigheter bli beroende av andra fastigheter. Detta blir särskilt tydligt när en tredimensionell fastighetsbildning medför att en anläggning delas upp mellan flera fastigheter. Behovet av en ändamålsenlig grannelagsrättslig reglering är därför mycket påtagligt.

Inte minst viktigt är att den verksamhet som utövas inom fastigheten inte ger upphov till oacceptabla störningar eller andra olägenheter för omgivande fastigheter. Denna aspekt beaktas redan i dag vid all fastighetsbildning. Den allmänna lämplighetsprövningen enligt 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen skall sålunda ske utifrån ett planmässigt betraktelsesätt varvid hänsyn skall tas till förhållandena i omgivningen och till risken för sanitära olägenheter, buller m.m. (se prop. 1969:128 s. B 1103 och 3 LU 1970:35 s. 127). Genom gällande fastighetsbildningsregler – liksom genom reglerna i plan- och bygglagen – ges således grundläggande garantier för att det inte bildas anläggningsfastigheter som är olämpliga på grund av risker för buller och andra miljöstörningar.

I det enskilda fallet kommer utnyttjandet av fastigheten ändå att kunna ge upphov till störningar som inte rimligen kan godtas i form av t.ex. buller, luftföroreningar, skakningar och andra immissioner. Bestämmelserna bör självfallet vara utformade så att sådana störningar kan motverkas.

Det framstår inte som nödvändigt att vidta några lagändringar. Nuvarande ordning ger möjligheter för såväl grannar som myndigheter

att komma tillrätta med ett från miljösynpunkt icke önskvärt brukande av fastigheten. Här kan bl.a. pekas på bestämmelsen i 3 kap. 1 § jordabalken som slår fast den allmänna principen att var och en vid nyttjande av sin eller annans fasta egendom skall ta skälig hänsyn till omgivningen. Vidare gäller, enligt 2 kap. 3 § första stycket miljöbalken, att alla som bedriver eller avser att bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd skall utföra de skyddsåtgärder, iaktta de begränsningar och vidta de försiktighetsmått i övrigt som behövs för att förebygga, hindra eller motverka att verksamheten eller åtgärden medför skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. I vissa fall får en verksamhet över huvud taget inte komma till stånd (se 2 kap. 9 § miljöbalken). För viss miljöfarlig verksamhet gäller tillstånds- och anmälningsplikt (se 9 kap. 6 § miljöbalken). En granne som drabbas av skada kan också i viss utsträckning kräva skadestånd (se 32 kap. miljöbalken). Även andra sanktioner kan tillgripas mot en störande verksamhet, såsom förbud vid vite.

Särskilt om störningar i boendet

En tredimensionell fastighetsbildning kan, som tidigare har nämnts, medföra att en anläggning delas upp på flera fastigheter. Exempelvis kan, om förutsättningarna för fastighetsbildning är uppfyllda, en enhet med kommersiella lokaler, belägna i ett bostadshus nedre delar, brytas ut till en särskild fastighet (anläggningsfastighet). I ett sådant bostadshus, liksom i traditionella flerbostadshus, kommer det att kunna inträffa att de boende stör varandra genom exempelvis festande eller hög musik. Störningar kan även drabba de boende från den andra fastigheten och vice versa. Risken för sådana störningar torde i och för sig inte öka med ett införande av en tredimensionell fastighetsindelning. Förutsättningarna för att ingripa mot störningarna blir dock delvis annorlunda än i ett traditionellt flerbostadshus.

Förhållandet mellan en fastighetsägare och hyresgästerna i fastigheten samt, indirekt, mellan hyresgästerna regleras i dag väsentligen i 12 kap. jordabalken. Där finns bl.a. bestämmelser som innebär att den som stör sina grannar i sista hand kan tvingas att flytta. Det är fastighetsägaren som har att agera med anledning av att en hyresgäst stör grannarna. Bestämmelserna kommer att kunna tillämpas även i förhållandet mellan ägaren av en anläggningsfastighet och hyresgästerna inom denna fastighet. De kan emellertid inte tillämpas annat än när störningarna härrör från den fastighet där de drabbade finns. Om olika delar av ett hus hör till två olika fastigheter, kommer därför ägaren av en av dessa fastigheter inte att kunna åberopa bestämmelserna om hyra gentemot störande hyresgäster i den andra fastigheten. Inte heller kommer hyresgästerna i den ena av fastigheterna att, med stöd av dessa bestämmelser, kunna rikta några krav mot ägaren av den andra fastigheten. Det kan synas tala för att lagstiftningen bör kompletteras i detta avseende.

Problemet med störningar *mellan* fastigheter är emellertid inte nytt. Liknande situationer kan uppkomma redan i dag, såsom när två bostadshus har byggts ihop i gränsen mellan två fastigheter. Om det då uppkommer störningar som härrör från det ena huset men drabbar hyresgäster i det andra huset, kan dessa hanteras inom ramen för

allmänna grannelagsrättsliga regler, främst den allmänna hänsynsregeln i 3 kap. 1 § jordabalken samt, i mera allvarliga fall, bestämmelserna i miljöbalken och bostadsförvaltningslagen (1977:792). Att märka är också att en hyresvärd här har ett visst ansvar mot grannarna för störningar som härrör från hyresgäster i den egna fastigheten. Även utan lagändringar kommer det alltså att finnas instrument att tillgripa mot störningar som härrör från en intilliggande fastighet. Det kan visserligen, såsom bl.a. *Riksskatteverket* har framhållit, inte uteslutas att dessa instrument är otillräckliga. Regeringen är emellertid inte beredd att nu lägga fram förslag till ytterligare bestämmelser. Det finns dock skäl att uppmärksamt följa utvecklingen. Vid den framtida utvärderingen av bestämmelserna om tredimensionell fastighetsindelning bör det sålunda utvärderas om det befintliga regelverket har visat sig vara tillräckligt för att hantera störningar mellan fastigheter.

11.2 Frågor om grävning och liknande arbeten

Regeringens förslag: Nuvarande grannelagsrättsliga regler om ansvaret vid grävning och liknande arbeten skall tillämpas även i fråga om anläggningsfastigheter.

Regeringens bedömning: Grannars ansvar för skyddsåtgärder i samband med sådana arbeten bör inte utvidgas.

Utredningens förslag: Överensstämmer delvis med regeringens förslag. Utredningen har dock föreslagit att ansvaret för skyddsåtgärder i samband med grävning och liknande arbeten i större utsträckning än i dag skall ligga på ägare av anläggningar som är vårdslöst uppförda eller bristfälligt underhållna (se betänkandet s. 176).

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser har godtagit eller inte särskilt kommenterat utredningens förslag. Några, däribland *Juridiska fakultetsnämnden vid Lunds universitet*, har dock varit kritiska mot förslaget.

Förslaget i utkastet till lagrådsremiss: Överensstämmer med regeringens förslag (se s. 124–126 i utkastet till lagrådsremiss).

Remissinstanserna: Remissinstanserna har tillstyrkt eller har inte haft några invändningar mot förslaget i utkastet till lagrådsremiss.

Bakgrund: I 3 kap. jordabalken finns, förutom den allmänna regeln i 1 § att var och en vid nyttjandet av sin eller annans fasta egendom skall ta skälig hänsyn till omgivningen, föreskrifter om grävning eller liknande arbeten. Enligt 3 kap. 3 § första och andra styckena måste den som avser att utföra eller låta utföra grävning eller liknande arbeten vidta nödvändiga skyddsåtgärder för att förebygga skador på näraliggande marker. Kostnaden för sådana åtgärder skall normalt betalas av den som är skyldig att vidta åtgärderna. Enligt paragrafens tredje stycke skall skyddsåtgärderna dock under vissa villkor bekostas av ägaren av den mark där skada kan komma att uppstå. Detta gäller om en byggnad eller annan anläggning till följd av vårdslöshet vid uppförandet eller brist i underhållet är av sådan beskaffenhet att den fordrar särskild skyddsåtgärd även vid arbete som inte sträcks nedanför vanligt källardjup. Den som skall utföra grävningsarbete har vidare rätt att vidta skyddsåtgärder på

annans mark, om det är nödvändigt för att undvika oskälig kostnad eller annan synnerlig olägenhet (se 3 kap. 5 §). Den skada och det intrång som detta innebär för markens ägare skall ersättas utom i de fall denne själv är skyldig att bekosta arbetet.

De nu angivna bestämmelserna kompletteras av en bestämmelse i 32 kap. 5 § miljöbalken. Där föreskrivs att skadestånd skall betalas för skador som orsakas av grävning eller liknande arbete, om den som utför eller låter utföra arbetet har försummat att vidta sådana skyddsåtgärder som anges i 3 kap. 3 § jordabalken eller i ett annat hänseende har brustit i omsorg vid arbetets utförande. Om arbetet är särskilt ingripande eller av annan anledning medför särskild risk, skall skadan ersättas även om den som utför eller låter utföra arbetet inte har varit försumlig.

Skälen för regeringens förslag och bedömning: Med den nu föreslagna lagtekniska lösningen kommer bestämmelserna om skyddsåtgärder och skadestånd vid grävning och liknande arbeten utan vidare att bli tillämpliga även på anläggningsfastigheter. Att bestämmelserna omfattar dessa slag av fastigheter är också enligt regeringens mening principiellt riktigt.

Bestämmelserna innebär att bekostandet av skyddsåtgärder i samband med grävning eller liknande arbeten i vissa fall faller på den angränsande fastighetens ägare (se 3 kap. 3 § tredje stycket jordabalken). En förutsättning för detta är att skyddsåtgärden är nödvändig därför att en byggnad eller annan anläggning på grannfastigheten är vårdslöst uppförd eller bristfälligt underhållen. Bristen hos grannfastigheten måste dessutom vara av kvalificerat slag; den måste vara sådan att skyddsåtgärder är påkallade också vid arbete ”som inte sträcks nedanför vanligt källardjup”. Utredningen har föreslagit att det senare kriteriet skall ändras till ”som inte är särskilt ingripande eller av annan anledning medför särskild risk”. Förslaget är föranlett av utredningens antagande att kostnadsansvaret för skyddsåtgärder annars inte skulle kunna falla på grannen vid grävning inom anläggningsfastigheter, eftersom sådana arbeten enligt utredningen som regel torde ske på större djup än vanligt källardjup. Utredningen har ansett att detta inte skulle vara rimligt (se betänkandet s. 176).

Utredningens förslag i denna del – som alltså inte avser endast anläggningsfastigheter – torde medföra att angränsande fastigheters ägare får stå kostnaderna för skyddsåtgärder i flera fall än i dag.

En fördel med utredningens förslag är att det synes ligga väl i linje med grundtankarna bakom nuvarande ordning, nämligen att en fastighetsägare i princip bör kunna nyttja sin fastighet på ett normalt sätt och att det, om det på grund av brister hos grannfastigheten krävs särskilda skyddsåtgärder, bör vara grannen som får bära kostnaden för dessa (prop. 1970:20 del B 1 s. 112).

Regeringen har emellertid svårt att överblicka vilka konsekvenser som utredningens förslag skulle kunna få, i synnerhet för ägare av fastigheter av traditionellt slag. Utredningsförslaget skulle också, som *Juridiska fakultetsnämnden vid Lunds universitet* har påpekat, leda till en mindre tydlig avgränsning mellan de fall då den som utför grävningsarbetet respektive grannen skall bekosta skyddsåtgärderna. Ett införande av regler om tredimensionell fastighetsindelning synes inte heller påkalla någon ändring i nuvarande bestämmelser, eftersom en sådan reform inte torde medföra att grävning oftare behöver ske på större djup. Regeringen

är därför inte beredd att på nuvarande underlag lägga fram något förslag i denna del.

11.3 Frågor om skyddsåtgärder och tillträde i samband med byggnadsarbeten

Regeringens förslag: I fråga om byggnader och andra anläggningar som hör till skilda fastigheter, varav minst en är en anläggningsfastighet, skall följande gälla:

1. Vad som enligt 3 kap. jordabalken och 32 kap. 5 § miljöbalken gäller om ansvaret för grävning eller liknande arbeten och skyddsåtgärder i samband med sådana arbeten skall i allt väsentligt gälla även i fråga om byggnadsarbeten som avser en del av anläggningen och medför risk för skada på någon annan del av anläggningen.

2. Fastigheternas ägare skall i viss utsträckning ha rätt till tillträde till andra delar av anläggningen för att utföra nödvändiga byggnadsarbeten eller vidta skyddsåtgärder med anledning av sådana arbeten.

Utredningens förslag: Överensstämmer delvis med regeringens förslag. Utredningens förslag om rätt till tillträde för utförande av byggnadsarbete är dock inte begränsat till de fall då en anläggningsfastighet har del i anläggningen. Utredningen har även föreslagit att de regler om vidtagande av skyddsåtgärder vid grävning o.d. som den har föreslagit skall gälla även för byggnadsarbeten på traditionella fastigheter (se betänkandet s. 176 f.).

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser har inte haft några invändningar mot utredningens förslag. Några remissinstanser, bl.a. *Juridiska fakultetsnämnden vid Lunds universitet* och *Svenska Kommunförbundet*, har dock kritiserat förslaget om att bestämmelserna om grävningsarbeten skall tillämpas även vid byggnadsarbeten på traditionella fastigheter. *Sveriges Lantmätareförening* har ansett att bestämmelserna om rätt till tillträde för utförande av byggnadsarbete bör vara tillämpliga även då en byggnad eller annan anläggning är uppförd i gränsen mellan två fastigheter. *Länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län* har ansett att det finns skäl att analysera problemen kring om- och tillbyggnad av anläggningsfastigheter ytterligare.

Förslaget i utkastet till lagrådsremiss: Överensstämmer i allt väsentligt med regeringens förslag (se s. 126–129 i utkastet till lagrådsremiss).

Remissinstanserna: Remissinstanserna har tillstyrkt eller inte särskilt kommenterat förslaget i utkastet till lagrådsremiss.

Skälen för regeringens förslag

Skyddsåtgärder

Som ovan har nämnts finns det redan i dag lagregler om skyddsåtgärder i samband med grävning och liknande arbeten. Däremot saknas motsvarande bestämmelser om skyddsåtgärder vid arbeten av annat slag.

Det är tydligt att det finns ett särskilt behov av grannelagsrättsliga regler avseende byggnadsarbeten på anläggningar som är uppdelade på flera anläggningsfastigheter. Särskilda hänsyn måste tas t.ex. när ett byggnadsarbete berör bärande konstruktioner i anläggningen. Enligt regeringens mening bör det grannelagsrättsliga regelverket därför kompletteras med bestämmelser som kan tillämpas i sådana fall.

När dessa bestämmelser utformas kan det, som utredningen har varit inne på, finnas anledning att använda bestämmelserna om grävningsarbeten som förebild. Dessa har tillkommit därför att grävning invid fastighetsgräns kan ge upphov till särskilda risker för grannfastigheten, exempelvis risker för ras eller annan markförskjutning. Liknande risker kan förväntas vid byggnadsarbeten på anläggningar som är uppdelade mellan flera anläggningsfastigheter. Det bör därför ställas krav på att byggherren vidtar de skyddsåtgärder som är nödvändiga för att förebygga skada på andra delar av anläggningen.

Bestämmelserna om detta bör ges i huvudsak samma utformning som bestämmelserna om skyddsåtgärder vid grävning och liknande arbeten.

Vid grävningsarbeten är, såsom framgår av avsnitt 11.2, en granne i vissa fall skyldig att själv bekosta skyddsåtgärder. Den bakomliggande tanken är att en fastighetsägare i princip bör kunna nyttja sin fastighet på ett normalt sätt och att det, om det på grund av brister hos grannfastigheten krävs särskilda skyddsåtgärder även vid mindre grävningsarbeten, bör vara grannen som bär kostnaden för dessa. Samma synsätt kan tillämpas på byggnadsarbeten på anläggningar som är uppdelade på flera anläggningsfastigheter. Det är rimligt att brister på en del av anläggningen inte hindrar ägaren av en annan del att utföra byggnadsarbeten i normal omfattning på sin del av anläggningen. Normala byggnadsarbeten bör grannarna alltså få räkna med. Om någon av dem brister i underhållet av sin del av anläggningen, bör han eller hon därför vara skyldig att bekosta de särskilda skyddsåtgärder som krävs med anledning av byggnadsarbeten av normal omfattning. Om byggnadsarbetena däremot är av mer omfattande eller riskfylld karaktär, bör, på samma sätt som i fråga om grävning på större djup, något ansvar för förebyggande åtgärder inte kunna läggas på grannen oavsett om denne har brustit i sitt underhållsansvar eller ej.

Regeringen föreslår därför, såvitt gäller *anläggningar som är uppdelade mellan anläggningsfastigheter*, att den som avser att utföra byggnadsarbeten på sin del av anläggningen skall vara skyldig att vidta varje åtgärd som är nödvändig för att förebygga skada på annan del av anläggningen. Om särskilda skyddsåtgärder är nödvändiga därför att en annan del av anläggningen är vårdslöst uppförd eller bristfälligt underhållen, skall dock byggherren vara skyldig att bekosta skyddsåtgärderna endast om arbetet är särskilt ingripande eller av annan anledning medför särskild risk för andra delar av anläggningen. I avsnitt 11.2 har redogjorts för reglerna i 32 kap. 5 § miljöbalken om skadestånd vid grävningsarbeten o.d. Dessa regler innebär bl.a. att skadestånd skall betalas för skador som orsakas av grävning eller liknande arbete, om den som utför eller låter utföra arbetet har försummat att vidta nödvändiga skyddsåtgärder. Det är naturligt att reglerna om skadestånd vid grävningsarbeten gäller även i fråga om byggnadsarbeten i de nu aktuella fallen.

Regeringen kommer senare i detta avsnitt att diskutera om det finns anledning att låta bestämmelserna om byggnadsarbeten gälla även i andra fall än det nu angivna (se nedan under rubriken *Bestämmelsernas tillämpningsområde*).

Rätt till tillträde

Som ovan har nämnts finns det redan i dag lagregler som ger en fastighetsägare rätt att få tillträde till annans mark för att vidta skyddsåtgärder med anledning av grävning eller liknande arbeten. Däremot saknas lagregler som ger en fastighetsägare tillträde till annans mark för att utföra själva grävningen.

Det är naturligt att den som enligt vad som ovan har sagts är skyldig att vidta skyddsåtgärder i samband med byggnadsarbeten bör ha samma rätt att få tillträde till annans del av anläggningen när dessa skyddsåtgärder vidtas som när det är fråga om skyddsåtgärder med anledning av grävningsarbeten. Regeringen föreslår att detta får komma till uttryck i lagtexten.

Det finns goda skäl för att byggherren också skall kunna få tillträde till andra delar av anläggningen i samband med själva byggnadsarbetet, alltså även om inga skyddsåtgärder behöver vidtas. En allmän grannlagsrättslig regel om rätt till tillträde till annans fastighet för utförande av byggnadsarbete skulle sannolikt uppfattas som väl ingripande. Om en anläggning är uppdelad mellan olika anläggningsfastigheter, torde emellertid ägarna av de olika delarna typiskt sett ha ett gemensamt intresse av att kunna få tillträde till andras delar av anläggningen för att kunna utföra olika slag av byggnadsarbeten. I längden tjänar samtliga fastighetsägare som har del i en sådan anläggning på att anläggningen underhålls väl och att det inte finns några onödiga hinder mot ombyggnadsåtgärder. Det bör därför införas en bestämmelse – för de aktuella fallen – om rätt till tillträde för utförande av byggnadsåtgärder.

Det är emellertid naturligt att rätten att få tillträde till någon annans del av anläggningen för utförande av byggnadsarbete bör vara begränsad till sådana fall där ett tillträde är nödvändigt för att arbetet skall kunna utföras eller påtagliga merkostnader undvikas. Det är också naturligt att eventuella motstående intressen beaktas. Regeringen föreslår därför att den som skall utföra byggnadsarbetet skall ha rätt till tillträde endast om behovet av tillträde klart överväger den skada och det intrång som tillträdet kan antas medföra. Det är naturligt att ägaren av grannfastigheten har rätt till ersättning, om tillträdet skulle medföra skada eller intrång.

Bestämmelsernas tillämpningsområde

Såsom regeringen redan har varit inne på bör den nu aktuella regleringen omfatta byggnadsarbeten på anläggningar som i sin helhet är uppdelade mellan anläggningsfastigheter. Likaså bör den omfatta byggnadsarbeten på anläggningar som både anläggningsfastigheter och traditionella fastigheter har del i.

När det gäller byggnadsarbeten på anläggningar som ryms inom en och samma anläggningsfastighet väger skälen för att införa nya regler inte

lika tungt. Riskerna för skador i samband med byggnadsarbeten liksom behovet av tillträde för utförandet av byggnadsarbeten lär inte vara större i dessa fall än vid byggnadsarbeten inom vanliga fastigheter. Den nya regleringen bör därför inte omfatta dessa fall.

Det kan anföras skäl för att de föreslagna bestämmelserna om rätt till tillträde bör gälla även i fråga om byggnadsarbeten som inte berör anläggningsfastigheter. Utredningens förslag om skyddsåtgärder vid byggnadsarbete är avsett att gälla även för arbeten på alla slag av traditionella fastigheter. Och utredningens förslag om rätt till tillträde för utförande av byggnadsarbete är avsett att gälla även t.ex. för traditionella radhusfastigheter (se betänkandet s. 176). Regeringen kan i och för sig se vissa fördelar med detta; liknande behov kan sålunda föreligga vid arbeten som berör sammanbyggda fastigheter, t.ex. radhus. Det kan samtidigt hävdas att den ordning som utredningen har föreslagit – särskilt förslaget om rätt till tillträde för utförande av byggnadsarbeten – framstår som mycket långtgående. Förslagen har också mött invändningar under remissbehandlingen. Sålunda har *Juridiska fakultetsnämnden vid Lunds universitet* förordat att de nya reglerna inte skall gälla för de traditionella fastigheterna. Vidare har bl.a. *Svenska Kommunförbundet* ansett att konsekvenserna av en utvidgning av ansvaret för byggnadsarbeten bör utredas ytterligare. Regeringen är därför inte beredd att på nuvarande underlag lägga fram något förslag om en mer generell reglering.

Sveriges Lantmätareförening har ansett att de av utredningen föreslagna reglerna om en tillträdesrätt för utförande av byggnadsarbete bör gälla i samtliga fall då en byggnad eller annan anläggning (t.ex. en mur eller ett plank) har uppförts i gränsen mellan två fastigheter. Frågan övervägdes redan i förarbetena till jordabalken. Departementschefen förklarade att det kunde vara tveksamt om en reglering av frågor av denna art över huvud taget lämpligen borde tas in i balken (se prop. 1970:20 del B 1 s. 98 f.). I förarbetena till jordabalken avstyrktes således ett införande i balken av särskilda regler om anläggningar som har uppförts i gränsen mellan fastigheter. Regeringen har inte funnit anledning att i detta sammanhang göra någon annan bedömning.

11.4 Frågor om vanvård m.m. av anläggningsfastigheter

Regeringens förslag: I fråga om byggnader och andra anläggningar som hör till skilda fastigheter, varav minst en är en anläggningsfastighet, skall följande gälla:

Om en del av anläggningen är så vårdslöst uppförd eller bristfälligt underhållen att det finns risk för en inte obetydlig skada på en annan del av anläggningen, skall ägaren av den bristfälliga anläggningsdelen vara skyldig att åtgärda bristen. Ägaren av den del av anläggningen som löper risk att skadas skall ha rätt till skälig ersättning för kostnader som har uppkommit för att undanröja risken för skada.

I brådskande situationer skall domstolen interimistiskt kunna förplikta ägaren av den bristfälliga delen av anläggningen att företa de åtgärder som är nödvändiga för att undvika skador.

Regeringens bedömning: Det bör inte införas någon särskild bestämmelse om att en ägare som underlåter att vårda sin del av en

anläggning skall kunna åläggas att betala skadestånd. Inte heller bör det införas särskilda regler om förmånsrätt eller försäkring för anläggningsfastigheter.

Utredningens förslag: Överensstämmer delvis med regeringens förslag. Utredningens förslag är dock inte begränsat till de fall då en anläggningsfastighet har del i anläggningen. Vidare har utredningen föreslagit – i stället för en bestämmelse om skyldighet för fastighetsägare att åtgärda brister på den egna fastigheten – att domstolen skall kunna meddela ett åtgärdsföreläggande samt därefter ge fastighetsägare vars anläggningsdel riskerar att skadas rätt att åtgärda brister på grannens anläggningsdel. Enligt utredningen skall domstolen i samband med ett sådant förordnande fastställa den beräknade kostnaden för åtgärderna. Den som vidtar åtgärderna skall ha rätt till ersättning med detta belopp. Utredningen har vidare föreslagit en särskild bestämmelse om att en ägare som underlåter att vårda sin del av en anläggning skall kunna åläggas betala skadestånd (se betänkandet s. 177–179).

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser har inte uttalat sig i frågan. *Juridiska fakultetsnämnden vid Lunds universitet* har ifrågasatt behovet av särskilda regler om åtgärdsföreläggande. *Länsstyrelsen i Stockholms län* har ifrågasatt om inte åtgärdsförelägganden bör utfärdas av byggnadsnämnden i stället för av domstol. *Securum AB* har ansett att den ersättning som en fastighetsägare enligt de föreslagna reglerna skall vara berättigad till skall utgå med skäligt belopp och vara förenad med förmånsrätt i den bristfälliga fastigheten. *Sveriges Fastighetsägareförbund* har ansett att det för den som äger del i anläggningen skall gälla ett särskilt krav på ansvarsförsäkring.

Juridiska fakultetsnämnden vid Lunds universitet har ifrågasatt behovet av en särskild skadestandsregel.

Förslaget i utkastet till lagrådsremiss: Överensstämmer med regeringens förslag (se s. 129–137 i utkastet till lagrådsremiss).

Remissinstanserna: De flesta remissinstanserna har tillstyrkt eller inte haft några invändningar mot förslaget i utkastet till lagrådsremiss. *Sveriges Bostadsrätts Centrum* har föreslagit att en möjlighet till tvångsförvaltning skall finnas om den ansvarige fastighetsägaren inte hör-sammar ett föreläggande att åtgärda brister på fastigheten. *JM AB* har ifrågasatt om inte tvister om vanvård lämpligen bör avgöras av lantmäterimyndigheten i stället för av tingsrätten.

Skälen för regeringens förslag och bedömning

Det måste vara möjligt att ingripa mot vanvård

Om fastigheter vanvårdas, kan det leda till skilda slag av olägenheter för hyresgäster, grannar m.fl. Det är därför givetvis viktigt att det finns förutsättningar för ett ändamålsenligt underhåll av fastigheterna. Lika viktigt är att vanvård kan motverkas och att den som drabbas av skada till följd av vanvården är berättigad till ersättning. Särskilt angeläget blir detta naturligtvis när det är fråga om anläggningsfastigheter. Sådana

fastigheter torde, som ovan har nämnts, som regel bli särskilt beroende av kringliggande fastigheter.

Offentlighetsrättsliga instrument

Bostadsförvaltningslagen ger vissa möjligheter till ingripanden mot fastighetsägare som underlåter att hålla bostadsfastigheter i godtagbart skick. Exempelvis kan beslutas att en bostadsfastighet skall ställas under tvångsförvaltning. Förfallna och vanprydande fastigheter kan exproprieras med stöd av 2 kap. 7 § expropriationslagen. Enligt 2 § tredje stycket lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk m.m. skall byggnadsverk underhållas så att deras väsentliga egenskapskrav (bärförmåga, brandskydd, m.m.) i huvudsak bevaras. Om brister i underhållet påverkar någon av dessa krav, kan byggnadsnämnden enligt 10 kap. 15 § plan- och bygglagen förelägga ägaren att vidta underhållsåtgärder. Dessutom gäller enligt 3 kap. 13 § plan- och bygglagen att byggnaders yttre skall hållas i vårdat skick. Om det inte sker kan byggnadsnämnden förelägga fastighetsägaren att vidta åtgärder. Byggnadsnämnden har också möjlighet utfärda förelägganden om att bristfälliga byggnader skall rivras m.m. (se 10 kap. 16 och 18 §§ plan- och bygglagen).

Dessa bestämmelser kommer att kunna tillämpas också om vanvården gäller en anläggningsfastighet. Införandet av tredimensionell fastighetsindelning förändrar alltså inte förutsättningarna för att på offentligrättslig väg komma till rätta med vanskötsel. Några ytterligare offentligrättsliga bestämmelser framstår inte som nödvändiga.

Civilrättsliga instrument; allmänt

Av det sagda framgår att gällande offentligrättsliga bestämmelser minskar risken för vanvård, inte minst därför att myndigheten kan ålägga den ansvarige fastighetsägaren att vidta rättelse. För den enskilde är det emellertid viktigt att det också finns civilrättsliga regler som han eller hon kan åberopa mot grannar som vanvårdar sina fastigheter.

I någon utsträckning är de nuvarande och föreslagna grannelagsrättsliga bestämmelserna om grävning respektive byggnadsarbeten ägnade att motverka vanvård, eftersom en granne som försummat underhållet av en anläggning enligt dessa bestämmelser kan bli skyldig att bekosta särskilda skyddsåtgärder som fordras i samband med arbeten på intilliggande fastigheter. Det behövs dock bestämmelser som ger fastighetsägaren ett ännu starkare incitament att rätta brister på fastigheten.

Vid tredimensionell fastighetsbildning som innebär att en anläggning delas upp på flera fastigheter torde lantmäterimyndigheten ofta komma att inrätta en gemensamhetsanläggning för den bärande konstruktionen och andra gemensamma delar av anläggningen. Detta ger bättre förutsättningar för att dessa delar av anläggningen underhålls, något som kommer alla deltagande fastigheter tillgodo. Om det dessutom bildas en samfällighetsförening som förvaltar gemensamhetsanläggningen, minskar risken för att underhållet åsidosätts ytterligare. Det kan härvid erinras om att det för gemensamhetsanläggningar av detta slag har föreslagits ett

generellt krav på planer för underhåll samt fonderingsskyldighet för föreningen (se avsnitt 8.4).

Inte heller inrättandet av gemensamhetsanläggningar och bildandet av samfällighetsföreningar torde dock undanröja alla risker för vanvård och därav följande skador. Det finns därför anledning att granska om det civilrättsliga regelverket bör förstärkas med ytterligare bestämmelser.

Skadestånd

Utredningen har föreslagit att en fastighetsägare som underlåter att vårda sin del av en byggnad eller någon annan anläggning skall ersätta skada som till följd av underlåtenheten uppkommer på någon annan del av anläggningen (se 3 kap. 7 § jordabalken i utredningens förslag). Regeringen delar i och för sig utredningens bedömning att en granne som drabbas av en skada till följd av vanvård bör ha rätt till ersättning liksom att en regel med denna innebörd är ägnad att förebygga uppkomsten av skador på grund av vanvård. Såsom *Juridiska fakultetsnämnden vid Lunds universitet* har framhållit torde det emellertid inte behövas någon särskild skadeståndsbestämmelse av detta slag. En försumlig granne måste nämligen anses ha ett i allt väsentligt motsvarande skadeståndsansvar redan enligt allmänna skadeståndsrättsliga principer. Enligt 2 kap. 1 § skadeståndslagen (1972:207) är den som av vårdslöshet vållar person- eller sakskada skyldig att ersätta skadan. Vilken aktsamhetsplikt som därvid åvilar den enskilde beror bl.a. på de risker som en viss verksamhet är behäftad med. De särskilda skaderisker som föreligger när en anläggning är uppdelad på flera fastigheter medför sannolikt regelmässigt en särskilt sträng aktsamhetsplikt som i huvudsak motsvarar vad utredningen har föreslagit. En tillämpning av allmänna skadeståndsrättsliga regler ger också, enligt regeringens bedömning, större möjligheter att beakta förhållandena i det enskilda fallet än vad som synes vara möjligt med utredningens förslag. Regeringen är därför inte beredd att föreslå någon ny skadeståndsbestämmelse utan förordar i stället att frågor om skadestånd på grund av vanvård prövas enligt nuvarande bestämmelser i skadeståndslagen.

Åtgärdande av brister

Det är angeläget att regelverket utformas så att den som äger en del av en anläggning som är uppdelad mellan flera anläggningsfastigheter kan åläggas att åtgärda brister i sin del av anläggningen i den mån dessa brister innebär risker för skador på andra delar av anläggningen. Det bör därför vara möjligt för den som äger någon annan del av anläggningen att framtvinga ett åtgärdande av bristen.

Såsom *Juridiska fakultetsnämnden vid Lunds universitet* har påpekat torde visserligen den allmänna hänsynsregeln i 3 kap. 1 § jordabalken ge vissa möjligheter för en granne att åstadkomma ett domstolsföreläggande mot en fastighetsägare med anledning av risker som härrör från dennes fastighet, i vart fall om fastigheten är i ett sådant skick att det har uppkommit en mera allvarlig risk för grannfastigheten (jfr Westerlind, P., Kommentar till jordabalken 1–5 kap. s. 199 f.). Enligt regeringens

mening är det dock osäkert om den allmänna hänsynsregeln i förevarande situation ger ett tillräckligt skydd. Det bör därför införas bestämmelser om skyldighet för ägaren av den bristfälliga anläggningsdelen att åtgärda brister som kan medföra skador på andra delar av anläggningen.

Närmare om skyldigheten att åtgärda

Bestämmelserna bör utformas så att de garanterar att nödvändiga åtgärder kommer till stånd när det finns risk för skada på en annan del av anläggningen och denna risk beror på *brister i underhållet* av en del av anläggningen. I gällande grannelagsrättsliga regler jämföras vanligen *vårdslöshet vid uppförandet* med brister i underhållet. Det är naturligt att göra det även här. Utredningen har föreslagit att bestämmelserna också uttryckligen bör omfatta det fallet att risken för skada beror på befintliga skador på en del av anläggningen. Regeringen anser för sin del att detta inte behöver komma till uttryck särskilt i de nya bestämmelserna. I den mån en befintlig skada ger upphov till risker för ytterligare skador och fastighetsägaren underlåter att vidta åtgärder som undanröjer risken för vidare skador, innebär det uppenbarligen att det föreligger brister i underhållet.

En särskild fråga är hur stor den befarade skadan skall vara för att skadeförebyggande åtgärder skall kunna framtvingas. Utredningen har föreslagit att den befarade skadan skall vara ”betydande”. Enligt regeringens mening bör åtgärder emellertid kunna framtvingas även om den skada som kan befaras inte kan antas bli särskilt omfattande. De nya bestämmelserna bör dock inte gälla samtliga slag av befarade skador. En sådan mer vidsträckt ordning skulle kunna tvinga fastighetsägare att vidta orimligt kostsamma åtgärder för att undanröja risker även för obetydliga skador. Regeringen föreslår i stället att grannens rätt att framtvinga åtgärder skall gälla enbart när det finns risk för en inte obetydlig skada.

Vem skall pröva tvister om åtgärdande?

Länsstyrelsen i Stockholms län har ifrågasatt om det inte bör vara byggnadsnämnden som prövar tvister enligt de nu föreslagna reglerna. *JM AB* har för sin del ansett skäl tala för att tvisterna prövas av lantmäterimyndigheten.

Enligt regeringens mening är det naturligt att frågor av det aktuella slaget, som är av civilrättslig natur och där tvistande parter ställs mot varandra, prövas av allmän domstol och inte av en förvaltningsmyndighet.

Reglernas utformning

Bestämmelser av det nu skisserade slaget kan antingen utformas såsom materiella regler, som riktar sig till de enskilda fastighetsägarna och slår fast deras grannelagsrättsliga rättigheter och skyldigheter, eller såsom processuella regler, som riktar sig till domstolen och anger hur denna skall agera när vissa förhållanden är förhanden.

Utredningen har föreslagit ett regelverk av processuell natur. Enligt detta skall en domstol under vissa närmare angivna förhållanden kunna rikta ett åtgärdsföreläggande mot en fastighetsägare, döma ut förelagt vite och, i sista hand, tillåta en granne att själv åtgärda bristen på den försumlige fastighetsägarens bekostnad.

I förarbetena till 3 kap. jordabalken förekom principiella överväganden om hur de grannelagsrättsliga reglerna i detta hänseende borde utformas. Man kom därvid fram till att reglerna så långt möjligt borde utformas som materiella bestämmelser. I den mån en sådan bestämmelse åsidosattes kunde detta, framhölls det, alltid rättsligen beivras och allt efter omständigheterna ge upphov till anspråk på återställelse eller fullgörelse samt skyldighet att ersätta skada. Det framhölls att när det gällde formerna för sådant beivrande skulle allmänna processuella och exekutionsrättsliga regler gälla. Endast i den mån en avvikelse från dessa var påkallad borde en särskild reglering övervägas (se Westerlind, P., Kommentarer till jordabalken 1–5 kap. s. 191 med vidare hänvisningar).

Det är naturligt att ha samma utgångspunkt i detta sammanhang. Det kan då konstateras att, om det nu föreslagna regelverket om åtgärdande av brister utformas som materiella regler, kommer dessa, liksom andra civilrättsliga förpliktelser, att kunna genomdrivas av den berättigade parten utan att det fordrar någon särskild processuell reglering. Den som anser att en fastighetsägare inte fullgör sin skyldighet att åtgärda brister av det aktuella slaget kommer att kunna väcka talan vid domstol enligt sedvanliga regler med yrkande om att fastighetsägaren skall förpliktas att åtgärda bristerna. Domstolen kommer, om den bifaller talan, att kunna förena ett sådant förpliktande med vite. Och om fastighetsägaren likväl inte åtgärdar bristerna, kommer kändanden att kunna vända sig till kronofogdemyndigheten och där ansöka om verkställighet av domstolens avgörande. I verkställighetsärendet kommer bestämmelserna i 16 kap. utsköningsbalken om verkställighet av förpliktelser som inte avser betalningsskyldighet att kunna tillämpas. Av dessa bestämmelser följer bl.a. att verkställighet kommer att kunna ske genom att kronofogdemyndigheten förelägger svaranden vid vite att fullgöra vad som åligger honom eller genom att myndigheten själv vidtar behövlig åtgärd. Vidare kommer kronofogdemyndigheten att, på framställning av sökanden och om det anses lämpligt, kunna överlämna åt sökanden att efter myndighetens anvisning utföra behövlig åtgärd (se 16 kap. 12 § utsköningsbalken).

Regeringen föreslår därför att det i jordabalken tas in en bestämmelse om att en fastighetsägare i de nu aktuella fallen skall vara skyldig att åtgärda sådana brister som innebär risker för inte obetydlig skada på en annan del av anläggningen.

Särskilt om brådskande fall

Utredningen har föreslagit en särskild regel av innebörd att domstolen skall ha möjlighet att direkt tillåta en granne att åtgärda brister på en annan fastighet. Om det finns synnerliga skäl skall, enligt utredningsförslaget, ett tillstånd kunna meddelas utan att motparten har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan. En förutsättning för detta är att det

föreligger fara i dröjsmål (se 3 kap. 6 § jordabalken i utredningens förslag och betänkandet s. 179 och s. 202).

Regeringen delar uppfattningen att en fastighetsägare kan ha ett befogat intresse av att snabbt få till stånd ett åtgärdande av sådana brister på en grannfastighet som innebär överhängande skaderisker för fastigheten. Den av utredningen föreslagna regeln är av processuell natur. Såsom har angetts ovan bör särskilda processuella regler införas först om det kan anses påkallat av särskilda omständigheter. I 15 kap. 3 § rättegångsbalken ges domstolen möjlighet att, om vissa i lagbestämmelsen närmare angivna förutsättningar är förhanden, besluta om lämplig säkerhetsåtgärd såsom föreläggande vid vite för att säkerställa parts rätt. Om det föreligger fara i dröjsmål, får domstolen omedelbart bevilja åtgärden att gälla till dess annat förordnas (se 15 kap. 5 § tredje stycket rättegångsbalken). Bestämmelserna i 15 kap. 3 § rättegångsbalken är emellertid inte ändamålsenliga för de speciella situationer som det här blir fråga om. Regeringen delar därför utredningens uppfattning att det bör införas en särskild processuell bestämmelse.

Det är naturligt att denna bestämmelse utformas så att domstolen ges vissa möjligheter att i mål om skyldighet att åtgärda brister på en fastighet meddela interimistiskt beslut om åtgärdande. En grundläggande förutsättning för detta bör vara att saken inte tål uppskov. Normalt bör motparten ges tillfälle att yttra sig i saken innan något beslut fattas. Det bör dock finnas ett visst, om än begränsat, utrymme för domstolen att fatta beslutet även utan hörande av motparten.

Utredningen har, som nyss nämnts, föreslagit att domstolens avgörande skall gå ut på att sökanden tillåts företa de åtgärder som är oundgängligen nödvändiga. Enligt regeringens mening är det – i linje med vad som nyss har föreslagits om en skyldighet för ägaren av den bristfälliga anläggningsdelen att åtgärda bristerna – mera naturligt att domstolens beslut innehåller ett förpliktande för den bristfälliga anläggningsdelens ägare att vidta nödvändiga åtgärder. Beslutet bör kunna verkställas omedelbart. Om reglerna ges det innehållet kommer käranden att kunna vända sig till kronofogdemyndigheten för verkställighet enligt sedvanliga exekutionsrättsliga regler. Därvid kommer de ovan berörda reglerna i 16 kap. 10–12 a §§ utsökningsbalken att vara tillämpliga. Det kan anmärkas att kronofogdemyndigheten, enligt dessa regler, kommer att, om saken är brådskande, kunna vidta behövliga åtgärder utan att svaranden dessförinnan behöver underrättas. Myndigheten kan också, om det är lämpligt, överlämna till sökanden att vidta åtgärderna om sökanden begär detta (se 16 kap. 11 § utsökningsbalken).

Grannens rätt till ersättning för avhjälpande m.m.

Utredningen har, som ovan angetts, föreslagit att ägaren av den anläggningsdel som riskerar att skadas skall kunna tillåtas att själv avhjälpa brister på annans anläggningsdel. Enligt utredningens förslag skall domstolen fastställa den beräknade kostnaden för åtgärden i samband med att den ger sökanden tillstånd att själv åtgärda bristen. Den åtgärdande grannens rätt till ersättning skall motsvara det sålunda fastställda beloppet (se betänkandet s. 179).

Om reglerna, som regeringen förordar, i stället utformas så att de slår fast en skyldighet för ägaren av den bristfälliga anläggningsdelen att avhjälpa bristerna på fastigheten, passar utredningens förslag om kostnadsersättning mindre väl. Det är emellertid naturligt att grannen har rätt till ersättning, i synnerhet som ett åtgärdande av bristerna ofta torde leda till att motpartens fastighet ökar i värde. Regeringen föreslår därför att den åtgärdande grannen skall ha rätt till ersättning för kostnader som han eller hon har haft för åtgärdande av brister på någon annans anläggningsdel.

Det är också rimligt att grannen har rätt till ersättning för andra kostnader som han eller hon har haft för skadeförebyggande åtgärder, t.ex. kostnader för att vidta skyddsåtgärder på den egna fastigheten.

Regeringen föreslår alltså att ägaren av den del av anläggningen som riskerar att skadas skall ha rätt till ersättning för kostnader som han eller hon har haft för att undanröja risken för skada. Det är knappast möjligt att i lagen precisera ersättningsnivån på annat sätt än att ersättningen skall vara skälig. I den mån parterna inte kan enas om ersättningens storlek måste denna bestämmas av domstol.

En särskild fråga är *när* ersättningen skall fastställas. Utredningen har, som nyss nämnts, föreslagit att ersättningsbeloppet skall fastställas i samband med att domstolen ger grannen tillstånd att åtgärda bristen. Den lösningen synes dock inte ändamålsenlig, särskilt inte som grannens rätt till ersättning kan omfatta också kostnaderna för verkställighet av domstolens avgörande (jfr nedan). Regeringen anser därför, i likhet med *Securum AB*, att det är bättre att ersättningen bestäms i efterhand. Vad som utgör skälig ersättning kan då bedömas med utgångspunkt i de faktiska kostnader som grannen har haft för att vidta skadeförebyggande åtgärder.

Frågan om förrättningskostnader hos kronofogdemyndigheten

För kostnader som uppkommer för kronofogdemyndigheten vid verkställighet, förrättningskostnader, svarar i princip den förpliktade. Gentemot staten svarar dock även sökanden. Kronofogdemyndigheten kan begära av sökanden att denne skall förskottera förrättningskostnaderna. Ersättning för förrättningskostnader får normalt tas ut av svaranden utan att det behövs någon särskild exekutionstitel (se 17 kap. 8 § utsökningsbalken). Om verkställighet sker genom sökandens försorg, saknar dock sökanden möjlighet att få sina kostnader ersatta i verkställighetsprocessen (se prop. 1980/81:8 s. 801). Detta framstår som en lämplig ordning också i förevarande sammanhang. Några ändringar i utsökningsbalkens regler om förrättningskostnader behövs alltså inte.

Bestämmelsernas tillämpningsområde

Regeringen har i avsnitt 11.3 föreslagit vissa regler om skyddsåtgärder respektive tillträde vid byggnadsarbeten. Dessa regler skall, något förenklat, tillämpas på anläggningar som är uppdelade mellan flera fastigheter under förutsättning att någon av fastigheterna är en anläggnings-

fastighet. Det är naturligt att också de nu föreslagna reglerna om åtgärdande av brister tillämpas på det slaget av anläggningar.

Utredningen har föreslagit att reglerna skall gälla även för anläggningar som är uppdelade enbart mellan traditionella fastigheter. Detta har en del remissinstanser välkomnat, medan andra har varit kritiska. Regeringen är för sin del inte beredd att på nu föreliggande underlag förorda ett genomförande av utredningens förslag i denna del.

Frågor om förmånsrätt

Den fordran som en fastighetsägare, enligt de nyss föreslagna reglerna, har för nedlagda kostnader för att undanröja risken för skada hamnar vid en konkurs, såsom regelverket i dag är utformat, bland de oprioriterade fordringarna. *Securum AB* har föreslagit att fordran skall vara förenad med särskild förmånsrätt i fastigheten. Frågan har därefter övervägts i en promemoria som har utarbetats inom Justitiedepartementet och behandlats vid departementets hearing den 11 oktober 2002. Promemorian utmynnar i slutsatsen att det saknas tillräckliga skäl för att förena en fordran av det aktuella slaget med förmånsrätt. Denna bedömning mötte inga invändningar vid departementets hearing. Regeringen har ingen annan uppfattning. En fordran av detta slag har skadeståndsrättslig natur. Skadeståndsfordringar brukar inte anses motivera förmånsrätt, inte heller om skadan har uppstått utom ett kontraktsförhållande. Det finns knappast skäl att i förmånsrättshänseende behandla de aktuella fordringarna på annat sätt än andra skadeståndsfordringar. Mot en förmånsrätt av detta slag talar också att den – till skillnad från andra legala förmånsrätter i fast egendom – inte skulle synliggöras för tredje man genom inskrivning eller annan publicering. Förmånsrätten skulle därmed utgöra ett osäkerhetsmoment vid pantsättning och omsättning av fastigheten.

Frågor om försäkring

Sveriges Fastighetsägareförbund har under remissbehandlingen av betänkandet föreslagit att ägare till anläggningsfastigheter skall vara skyldiga att teckna heltäckande ansvarsförsäkringar. Med anledning därav har det i den nämnda promemorian diskuterats även frågan hur ett obligatoriskt försäkringssystem för anläggningsfastigheter skulle kunna utformas. I promemorian skisseras bl.a. ett förslag där en försäkring är obligatorisk i vissa fall. Förslaget är begränsat på så sätt att försäkring måste finnas enbart där riskbilden för fastigheten är mera påtaglig. En annan begränsning är att försäkringen enbart måste garantera grannens rätt till ersättning för sådana skadeförebyggande åtgärder som grundas på de i utkastet till lagrådsremiss föreslagna reglerna om åtgärder mot vanvård.

Bland dem som har yttrat sig över promemorians förslag har flertalet, däribland *Sveriges Försäkringsförbund*, *Fastighetsägarna Sverige* och *Svenska Kommunförbundet*, ifrågasatt om ett krav på försäkring är befogat. *Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag* har uttalat att det kan finnas fog för försäkringslösningar. Även *Sveriges Bostadsrätts Centrum* har varit positiv till det i promemorian redovisade förslaget.

Enligt regeringens mening kan det ofta vara lämpligt att de som äger del i anläggningar som är uppdelade på olika fastigheter skaffar sig ett försäkringsskydd som avser de speciella risker som sådana anläggningar kan vara förenade med. Frågan är emellertid om lagen bör uppställa ett *krav* på att fastighetsägarna tecknar försäkring. I nuvarande lagstiftning förekommer sådan krav enbart i undantagsfall. Det gäller då vanligen särskilt riskfylld verksamhet eller verksamhet som drivs av vissa slag av uppdragstagare. Regeringen anser inte att de nu aktuella fallen – innehav av vissa slag av anläggningsfastigheter – ger upphov till sådana särskilda risker att det finns anledning att göra försäkringar obligatoriska. Såsom bl.a. *Svenska Försäkringsförbundet* har angett torde det vara mest naturligt att frågan om försäkring för anläggningsfastigheternas vidkommande inte underkastas någon särskild lagreglering. Regeringen är alltså för närvarande inte beredd att föreslå några bestämmelser om obligatorisk försäkring.

11.5 Rätten att använda luftrum inom en angränsande fastighet

Regeringens bedömning: Det bör inte införas någon särskild bestämmelse om rätt till annans luftrum.

Utredningens förslag: Utredningen har föreslagit att ägaren av en anläggningsfastighet skall ha rätt att i viss omfattning använda luftrum som tillhör en grannfastighet (se betänkandet s. 154 f.).

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser har inte haft några invändningar mot utredningens förslag. *Svea hovrätt* och *Juridiska fakultetsnämnden vid Lunds universitet* har dock ifrågasatt den föreslagna bestämmelsen.

Bedömningen i utkastet till lagrådsremiss: Överensstämmer med regeringens bedömning (se s. 137 i utkastet till lagrådsremiss).

Remissinstanserna: Remissinstanserna har tillstyrkt eller har inte lämnat några synpunkter på bedömningen i utkastet till lagrådsremiss.

Skälen för regeringens bedömning: Utredningens förslag i denna del sammanhänger med utredningens grundläggande synsätt att en anläggningsfastighet inte skall kunna omfatta någon del av det luftrum som befinner sig utanför själva anläggningen (se betänkandet s. 154).

Med regeringens förslag kommer det emellertid inte att finnas något hinder mot att en anläggningsfastighet omfattar luftrum, om det är ändamålsenligt i det enskilda fallet (se avsnitt 8.5). Till detta kommer att – såsom *Juridiska fakultetsnämnden vid Lunds universitet* har påpekat – det av allmänna rättsprinciper om förhållandet mellan grannar anses följa att en fastighetsägare har rätt att i viss omfattning nyttja luftrum som tillhör en grannfastighet, om detta inte medför någon olägenhet för grannen (jfr Westerlind, P., Kommentar till jordabalken 1–5 kap, s. 200 f.). Det finns därför inte skäl för att införa särskilda regler om rätt att nyttja luftrum som tillhör en grannfastighet.

11.6 Vem skall kunna åberopa bestämmelserna och mot vem?

Regeringens förslag: De nya grannelagsrättsliga bestämmelserna om byggnadsarbete och åtgärdande av brister utformas så att de kan åberopas av och mot såväl fastighetsägare som tomträttshavare.

Regeringens bedömning: Frågan om i vilken utsträckning bestämmelserna skall kunna tillämpas även i fråga om andra nyttjanderättshavare än tomträttshavare bör överlämnas till rättstillämpningen.

Utredningens förslag: Utredningen har inte redovisat några överväganden i frågan.

Remissinstanserna: Ingen remissinstans har tagit upp frågan.

Förslaget i utkastet till lagrådsremiss: Överensstämmer med regeringens förslag och bedömning (se s. 137–139 i utkastet till lagrådsremiss).

Remissinstanserna: Remissinstanserna har tillstyrkt eller har inte lämnat några synpunkter på bedömningen i utkastet till lagrådsremiss.

Skälen för regeringens förslag och bedömning

Regeringen har i avsnitt 11.3 föreslagit regler om skyddsåtgärder och tillträde i samband med byggnadsarbeten. Vidare har regeringen i avsnitt 11.4 föreslagit bestämmelser om åtgärdande av brister i vissa fall. Bestämmelser av detta slag får givetvis sin största praktiska betydelse för rättsförhållandet mellan olika fastighetsägare. En anläggningsfastighet kommer emellertid, likt andra fastigheter, att kunna upplåtas med tomträtt eller annan nyttjanderätt. Det aktualiserar frågan om en tomträttshavare i dessa sammanhang skall ha samma rättigheter och skyldigheter som en fastighetsägare har enligt förslagen. Det finns också anledning att fråga sig om bestämmelserna skall kunna åberopas av respektive mot andra nyttjanderättshavare.

Byggnadsarbete

De föreslagna bestämmelserna om byggnadsarbete har utformats efter förebild av gällande regler om grävningsarbeten i 3 kap. 3 och 5 §§ jordabalken. I 3 kap. 3 § första stycket föreskrivs att ”den som ämnar utföra grävning eller liknande arbete på sin mark” skall vidta skyddsåtgärder. I paragrafens tredje stycke regleras frågan om skyldighet för ”den angränsande markens ägare” att i vissa fall bekosta skyddsåtgärder och i 3 kap. 5 § finns bestämmelser om rätt till tillträde för vidtagande av skyddsåtgärder ”på annans mark”.

Frågan om tillämpligheten av bestämmelserna i 3 kap. 3 § jordabalken på nyttjanderättshavare övervägdes i förarbetena. Det ansågs att frågan i vilken utsträckning ägaren av fastigheten bär ansvaret för den som på en eller annan rättsgrund förfogar över fastigheten inte lämpade sig för reglering i lag utan borde överlämnas till rättspraxis (se prop. 1970:20 del A s. 205 f. och 394, se även del B 1 s. 102 och NJA 1994 s. 168). Det ligger nära till hands att anta att det nu sagda har bäring även på bestämmelserna i 3 kap. 5 § om rätt till tillträde (jfr prop. 1992/93:6 s. 7).

Bestämmelserna om grävningsarbeten gäller efter lagändringar år 1993 uttryckligen även tomträttshavare (se prop. 1992/93:6). Det är därför naturligt att de föreslagna reglerna om byggnadsarbeten utformas så att de omfattar även tomträttshavare.

Det kan anföras skäl för att bestämmelserna också skall kunna åberopas av och mot andra slag av nyttjanderättshavare, t.ex. arrendatorer och hyresgäster. Såsom uttalades i förarbetena till jordabalken torde lämpligheten härav vara beroende av förhållandena i det enskilda fallet. Det är därför naturligt att frågan om bestämmelsernas tillämplighet i förhållande till andra slag av nyttjanderättshavare än tomträttshavare bör överlämnas till rättstillämpningen.

Åtgärdande av brister

De föreslagna reglerna om åtgärdande av brister får närmast ses som en precisering för visst fall av de grundläggande rättsprinciper för grannlagsförhållanden som anges i 3 kap. 1 § jordabalken. Redan av lagtexten i den paragrafen ("var och en skall") framgår att bestämmelsen inte är begränsad till rättsförhållanden mellan fastighetsägare utan att den kan åberopas även av eller mot nyttjanderättshavare, t.ex. tomträttshavare (jfr prop. 1970:20 del B 1 s. 102). Det är därför naturligt att de föreslagna bestämmelserna får omfatta även tomträttshavare.

På motsvarande sätt kan det synas vara naturligt att bestämmelserna också gäller i förhållande till andra nyttjanderättshavare. Huruvida detta i alla hänseenden är lämpligt är dock vanskligt att bedöma. Frågan om bestämmelserna skall kunna åberopas av respektive mot andra nyttjanderättshavare än tomträttshavare bör därför lämpligen överlämnas till rättstillämpningen.

Utredningen har föreslagit en särskild bestämmelse för det fall att den bristfälliga delen av anläggningen förvaltas av en samfällighetsförening. Enligt utredningsförslaget skall en granne då kunna utverka ett åtgärdsföreläggande mot föreningen (se betänkandet s. 179). Regeringen delar i sak uppfattningen att talan om avhjälpande av brister bör kunna riktas mot samfällighetsföreningen. Men någon särskild bestämmelse om detta torde inte vara behövlig. En samfällighetsförening har till uppgift att förvalta den samfällighet för vilken den har bildats (se 18 § lagen [1973:1150] om förvaltning av samfälligheter). När den fullgör denna uppgift får den anses ha i allt väsentligt samma rättigheter och skyldigheter som en fastighetsägare, inklusive en skyldighet att åtgärda brister på den egendom som den förvaltar. Det kan inte anses nödvändigt att ta in några särskilda föreskrifter om detta i lagen.

12 Plan- och byggfrågor m.m.

<p>Regeringens förslag: Allmänna regler om markanvändning och planläggning samt om kvalitetskrav på byggande skall gälla också i fråga om anläggningsfastigheter.</p>
--

Regeringens bedömning: Det bör inte införas några särskilda bestämmelser om rivningslov avseende anläggningsfastigheter.

Utredningens förslag: Överensstämmer i huvudsak med regeringens förslag. Utredningen föreslog även en bestämmelse om att ansökningar om rivningslov inte får meddelas om den avsedda byggnaden eller byggnadsdelen behövs för en fastighets ändamålsenliga användning och bestånd som en särskild fastighet (se betänkandet s. 185 f.).

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser har tillstyrkt eller inte haft något att invända mot utredningens förslag. *Boverket* har dock ansett att konsekvenserna för plan- och bygglagstiftningen behöver utredas närmare. *Länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län* har ansett att en allmän plats inte bör kunna förläggas i en byggnad. *Malmö tingsrätt* har förordat en bestämmelse om att bygglov inte bör få meddelas om den sökta åtgärden innebär att en anläggningsfastighet kommer att omfatta enbart en enskild bostadslägenhet. Bl.a. *Sundsvalls kommun* har menat att brandskyddsbestämmelserna bör ses över.

Förslaget i utkastet till lagrådsremiss: Överensstämmer delvis med regeringens förslag. I utkastet till lagrådsremiss föreslogs dock även att en ansökan om rivningslov skall avslås, om ansökan avser en del av en byggnad som är uppdelad på flera fastigheter varav minst en är en anläggningsfastighet och en rivning enligt ansökan kan befaras leda till att en fastighet som har del i byggnaden i fortsättningen inte kan användas på ett ändamålsenligt sätt (se s. 139–144 i utkastet till lagrådsremiss).

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser har tillstyrkt eller inte lämnat några synpunkter på förslagen i utkastet till lagrådsremiss. *Länsstyrelsen i Västra Götalands län* har dock varit tveksam till om allmän plats bör kunna inrättas inom en anläggningsfastighet. *Boverket* har redogjort för den översyn av föreskrifter, allmänna råd och handböcker inom plan- och byggområdet som de föreslagna reglerna om tredimensionell fastighetsindelning aktualiserar.

Skälen för regeringens förslag

Frågor om kommunens planläggning

Plan- och bygglagen (1987:10) innehåller bestämmelser om markanvändning och byggande. Lagen ger kommunen ett bestämmande inflytande i frågor om användningen av den fasta egendomen. Kommunen utövar sitt inflytande genom att dels besluta om planer av skilda slag dels besluta i olika tillståndsfrågor. Som tidigare har påpekats har planer och andra beslut om markanvändningen stor betydelse vid fastighetsbildning. Särskilt bör framhållas att fastighetsbildning kan ske endast om det är förenligt med kommunala planer för markanvändningen eller, där detaljplan saknas, om en lämplig planläggning inte motverkas (se vidare 3 kap. 2 och 3 §§ fastighetsbildningslagen). Det finns alltså ett nära samspel mellan fastighetsbildningen och den kommunala planläggningen.

Ett införande av en tredimensionell fastighetsindelning förändrar inte på något avgörande sätt kommunens möjligheter att med stöd av plan- och bygglagen reglera markanvändningen på, över och under markytan. Gällande regler på detta område torde alltså kunna tillämpas även

fortsättningsvis. Vid Justitiedepartementets hearing i maj 2000 framkom att det redan i dag är vanligt att detaljplaner anpassas till behovet av att kunna reglera markanvändningen för skilda verksamheter i olika horisontella plan. Några lagändringar synes inte påkallade.

Det kan dock antas att införandet av en tredimensionell fastighetsindelning kommer att ställa nya krav på bl.a. utformningen av de kommunala planerna. Flera remissinstanser, bl.a. *Boverket*, *Lantmäteriverket* och *Svenska Kommunförbundet*, har haft en del frågor och synpunkter på hur planerna närmare bör utformas, hur planprocessen bör organiseras och hur plangenomförandet bör ske. Enligt regeringens mening bör, såsom flera remissinstanser har understrukt, frågor av detta och liknande slag bli föremål för ett särskilt utvecklingsarbete (se även avsnitt 14).

Vissa frågor om allmänna platser

Med allmänna platser avses i plan- och bygglagen gator, vägar, parker och övriga områden som är allmänt tillgängliga och avsedda för gemensamt behov inom planområdet eller inom ett större område (se 5 kap. 3 § första stycket 1 plan- och bygglagen samt Didón, L. U. m.fl., Plan- och bygglagen del 1 s. 5:21). Utredningen har ansett att det skall vara möjligt att inrätta en allmän plats, t.ex. en parkering, i ett utrymme i en anläggning (se betänkandet s. 165 f.). *Länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län* har invänt mot detta med hänvisning till att det skulle kunna leda till problem när det gäller bl.a. underhåll av sådana allmänna platser.

Enligt regeringens bedömning bör liksom hittills allmänna platser enligt plan- och bygglagen avse områden av utomhuskaraktär, medan inomhusanläggningar inte bör räknas dit även om de är avsedda för allmänt brukande och hänförs till offentlig plats enligt ordningslagen (1993:1617). Detta hindrar inte att allmänna platser kan komma att beröras av tredimensionell fastighetsbildning när olika nivåer inom ett område skall användas för skilda funktioner. Det kan gälla en planskild korsning mellan järnväg och gata eller anordnande av lokaler under en gata eller ett torg i anslutning till intilliggande fastigheters källare. Andra exempel kan vara arkader som skall vara tillgängliga för allmän gångtrafik utmed en gata samt öppningar genom en byggnad för allmän gatutrafik. Det kan också tänkas situationer där tunnlar för gatutrafik redovisas som allmän plats på sin nivå medan markytan ovanför utgör kvartersmark. Visserligen förutsätter detta att olika frågor, såsom frågor om underhåll av och tillgänglighet till den allmänna platsen, får en ändamålsenlig lösning. Problemen torde dock inte bli större än att de går att hantera. Det får också förutsättas att kommunen i varje enskilt fall noga prövar frågan om lämpligheten av allmän plats i de nu aktuella fallen. Några särskilda bestämmelser om detta synes mot denna bakgrund inte vara nödvändiga.

Plan- och bygglagen innehåller bestämmelser om inlösen av mark som skall användas som allmän plats (se 6 kap. 17 § och 14 kap. 1 § plan- och bygglagen). Frågor om inlösen och andra tvångsförfoganden, bl.a. inlösen enligt plan- och bygglagen, har behandlats i avsnitt 10.2. Där har regeringen bl.a. föreslagit att bestämmelserna om inlösen i plan- och

bygglagen skall gälla även i fråga om tredimensionella utrymmen. Det är naturligt att även tredimensionella utrymmen som skall användas för allmän plats kan bli föremål för inlösen enligt plan- och bygglagen. Något behov av lagändring i frågan synes inte föreligga.

Frågor om bygglov

Det är givet att plan- och bygglagens bestämmelser om bygglov bör gälla även för anläggningsfastigheter. För detta fordras inte någon lagändring.

Att bestämmelserna om bygglov blir tillämpliga medför att det kommer att krävas bygglov för att ta i anspråk en byggnad inom en anläggningsfastighet för ett väsentligen annat ändamål än tidigare eller att göra sådana ändringar av byggnaden att där inreds någon ytterligare bostad (se 8 kap. 1 § första stycket 3 och 4 plan- och bygglagen). Några svårigheter att tillämpa gällande regler om bygglov (se 8 kap. 11–15 §§ plan- och bygglagen) synes inte uppkomma.

I avsnitt 8.2.3 har regeringen föreslagit att det inte skall vara möjligt att bilda anläggningsfastigheter för bostadsändamål om fastigheten inte är ägnad att rymma minst fem bostadslägenheter. Det kan möjligen hävdas att det finns en viss risk för att denna begränsning kringgås, t.ex. genom att bygglov lämnas för ändrad användning av en byggnad inrymd i en anläggningsfastighet. Detta kan, som *Malmö tingsrätt* har varit inne på, tala för att reglerna om bygglov utformas så att detta inte sker. Risken för kringgående torde dock vara liten. Regeringen föreslår därför inte någon ändring i reglerna om bygglov men avser att följa utvecklingen noggrant och återkomma till frågan vid den kommande utvärderingen av reglerna om tredimensionell fastighetsindelning.

Frågor om rivningslov

I dag fordras rivningslov för att riva byggnader eller delar av byggnader inom områden med detaljplan, om inte annat har bestämts i planen. Vidare gäller att kommunen i områdesbestämmelser får uppställa krav på rivningslov (se 8 kap. 8 § plan- och bygglagen). Det fordras inte några lagändringar för att detta skall gälla även för byggnader inom anläggningsfastigheter. Ansökningar om rivningslov kan enligt nuvarande regler avslås enbart i vissa fall, t.ex. om byggnaden behövs för bostadsförsörjningen eller om den bör bevaras på grund av sitt historiska eller konstnärliga värde (se 8 kap. 16 § plan- och bygglagen). Utan ytterligare lagändringar kommer också detta att gälla för de nya fastigheterna.

Det har flera gånger påpekats att anläggningsfastigheter ofta kommer att vara särskilt beroende av kringliggande fastigheter. I synnerhet gäller detta om flera anläggningsfastigheter har del i en och samma anläggning. Bland annat genom befintliga och föreslagna regler på grannelagsrättens område (se avsnitt 11) ges fastighetsägarna visst skydd, t.ex. mot skador som härrör från kringliggande fastigheter. I syfte att ytterligare förstärka detta skydd föreslogs i utkastet till lagrådsremiss nya regler om rivningslov. Enligt förslaget skulle rivningslov som berör anläggningsfastigheter med del i en anläggning inte få meddelas om åtgärden skulle medföra att fastigheter inom andra delar av anläggningen inte skulle

kunna användas på ett ändamålsenligt sätt (se s. 141 f. i utkastet till lagrådsremiss).

Regeringen anser sig emellertid inte kunna förorda förslaget. Redan allmänna skadeståndsrättsliga bestämmelser är ägnade att motverka skadeståndsgrundande handlingar av olika slag, såsom rivningsåtgärder av fastighetsägaren till skada för grannarna. Behovet av en bestämmelse av det slag som utkastet innehöll framstår därför inte som särskilt påtagligt. Vidare stämmer förslaget mindre väl överens med grundläggande principer på plan- och byggområdet, såsom att prövningen i ett tillståndsärende av detta slag inte avser frågan om den åtgärd som ansökan avser står i överensstämmelse med sökandens civilrättsliga rättigheter och förpliktelser mot andra.

Frågor om samhällets krav på byggnadsarbeten och byggnadsverk

Byggnads-, rivnings- eller markarbeten skall utföras enligt bestämmelserna i plan- och bygglagen och enligt föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av dessa bestämmelser. Ansvarig gentemot det allmänna för att kraven uppfylls är byggherren, dvs. den som för egen räkning utför eller låter utföra byggnads-, rivnings- eller markarbeten (se 9 kap. 1 § plan- och bygglagen).

Byggherren ansvarar därvid bl.a. för att byggnadsverk (byggnader och andra anläggningar) som uppförs eller ändras uppfyller vissa s.k. tekniska egenskapskrav som avser bl.a. bärförmåga, stadga och beständighet samt brandsäkerhet (se 3 kap. 3 och 14 §§ plan- och bygglagen samt 2 § lagen, 1994:847, om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk m.m.). Den grundläggande tanken är att byggherren skall för byggnadsnämnden styrka att en uppförd byggnad uppfyller föreskrivna egenskapskrav (se prop. 1993/94:178 s. 63.).

Reglerna om krav på byggnadsverk skall iakttas även efter byggskedet. Således gäller att ett byggnadsverk skall underhållas så att de tekniska egenskapskraven i huvudsak bevaras under en ekonomiskt rimlig livslängd (2 § tredje stycket lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk m.m.). Ansvaret för att så sker åvilar byggnadens ägare.

I 9 kap. plan- och bygglagen finns regler om tillsyn och kontroll av byggnadsarbeten. Av reglerna följer att byggnadsarbeten normalt skall föregås av en särskild anmälan till byggnadsnämnden, bygganmälan (se 9 kap. 2 § plan- och bygglagen). Byggnadsnämnden skall normalt kalla till ett byggsamråd när en bygganmälan har kommit in till nämnden (se 9 kap. 7 § plan- och bygglagen). I anslutning till byggsamrådet skall byggnadsnämnden, om det inte är uppenbart obehövt, besluta om en kontrollplan för arbetena (se 9 kap. 9 § plan- och bygglagen). Byggnadsnämnden skall utfärda ett slutbevis när byggherren har uppfyllt sina åtaganden enligt kontrollplanen under förutsättning att nämnden inte har haft anledning att ingripa (se 9 kap. 10 § plan- och bygglagen). Byggherren skall utse en kvalitetsansvarig om ett arbete kräver bygganmälan. Den kvalitetsansvarige skall bl.a. se till att de kontroller görs som är nödvändiga för att byggnadslagstiftningens krav uppfylls (9 kap. 13 § plan- och bygglagen). Byggnadsnämnden kan enligt bestämmelser i 10 kap. plan- och bygglagen ingripa med förelägganden och förbud om

t.ex. överträdelser sker av reglerna om byggande eller om byggnader inte underhålls i föreskriven utsträckning.

Det är naturligt att det nu beskrivna regelverket gäller även för byggnads-, rivnings- eller markarbeten och för byggnadsverk inom anläggningsfastigheter. För detta fordras inte några ytterligare lagbestämmelser.

Med införandet av regler om tredimensionell fastighetsindelning torde antalet komplicerade byggprojekt på sikt öka. Tydligast blir detta om anläggningsfastigheter bildas i syfte att rymma delar av anläggningar. Det ger anledning att överväga frågan om reglerna om tredimensionell fastighetsindelning påkallar en utvidgning av bestämmelserna om byggande. Behovet av en sådan utvidgning kan illustreras med följande exempel.

Det uppförs en tillbyggnad inom en anläggningsfastighet ovanpå en befintlig byggnad, t.ex. bostäder ovanpå kontorshus. Den som uppför tillbyggnaden för egen eller annans räkning blir utan vidare att anse som byggherre och kommer därmed även att vara ansvarig för att byggnadsarbetena uppfyller kraven enligt byggnadslagstiftningen. Om byggherren inte fullgör sina skyldigheter, kan byggnadsnämnden ingripa genom att förbjuda att viss åtgärd företas (jfr 10 kap. 3 § första stycket plan- och bygglagen). Förutsätter byggprojektet att det vidtas åtgärder som berör tredje man, t.ex. förstärkningsarbeten på den underliggande delen av byggnaden, men så inte sker, kan nämnden ingripa. Även i denna situation kan nämnden besluta om förbud mot fortsatta arbeten (se 10 kap. 3 § andra stycket plan- och bygglagen). Om tillbyggnadsarbetena orsakar sättningsskador på underliggande del av byggnaden, kan nämnden agera genom föreläggande om rättelse eller rivning respektive utfärdande av användningsförbud (jfr 10 kap. 15 och 16 §§ plan- och bygglagen).

Givetvis bör reglerna vara utformade så att problem av de nu diskuterade slagen över huvud taget inte uppkommer. Det är naturligt att kontrollplanen utformas så att den säkerställer den särskilt noggranna kontroll som kan vara påkallad för byggprojekt av mera komplicerat slag. Inte heller för detta krävs några särskilda bestämmelser. Av viss betydelse är också att lantmäterimyndigheten, enligt de regler som har föreslagits i avsnitt 8, vid prövningen av en ansökan om tredimensionell fastighetsbildning bl.a. skall pröva om det finns förutsättningar för att den avsedda anläggningsfastigheten kommer att vara varaktigt lämpad för sitt ändamål. Denna prövning bör givetvis inte avse frågor som enligt byggnadslagstiftningen åvilar byggherren, såsom frågan i vilken utsträckning den aktuella anläggningen uppfyller olika egenskapskrav. Samtidigt torde – utan att principen om byggherrens ansvar rubbas – förutsättningarna för fastighetsbildning inte vara uppfyllda, om det finns uppenbara risker för att byggnadslagstiftningens krav avseende anläggningen inte kommer att kunna upprätthållas. Detta bör givetvis inte medföra att lantmäterimyndigheten övertar något av byggherrens ansvar för byggnationen. Inte heller i detta avseende krävs några särskilda regler.

Vid byggprojekt där det finns flera byggherrar, t.ex. om flera byggherrar samverkar vid uppförandet av anläggningar avsedda att delas upp på flera fastigheter, måste byggnadsnämnden identifiera den som för

varje del av projektet är ansvarig för att byggnadslagstiftningen iakttas. Det kan möjligen hävdas att detta kan innebära vissa svårigheter för nämnden. Dessa torde dock kunna hanteras bl.a. genom ett väl genomfört byggsamråd (jfr 9 kap. 8 § plan- och bygglagen).

Regeringen bedömer sammanfattningsvis att det även i ett system med tredimensionell fastighetsindelning kommer att vara möjligt för byggherren att uppfylla samhällskraven och att byggnadsnämnden kommer att ha möjlighet att utöva erforderlig tillsyn. För nämnden kan projekten i enstaka fall bli mera komplicerade än normalt. Samtidigt bör det framhållas att nämnden redan i dag tvingas hantera mycket komplexa byggprojekt. Antalet byggprojekt av det slaget torde emellertid komma att öka. En tänkbar åtgärd för att underlätta nämndens tillsyn skulle kunna vara att det för projekt med flera byggherrar alltid skall finnas *en* ansvarig representant i förhållande till nämnden. Reglerna skulle kunna utformas så att berörda byggherrar i anslutning till byggsamrådet skall anmäla en ansvarig kontaktperson till byggnadsnämnden. Nämnden skulle därmed ha endast en person att vända sig mot under byggprojektets gång. Som redan nämnts torde det dock vara möjligt att med gällande regler hantera frågor om byggande inom ett system med tredimensionell fastighetsindelning. Enligt regeringens mening bör det därför inte vidtas några lagstiftningsåtgärder förrän erfarenhet har vunnits av den nya lagstiftningen om tredimensionell fastighetsindelning. För detta talar inte minst bedömningen i avsnitt 13 att antalet lantmäteri-förrättningar om tredimensionell fastighetsbildning torde bli förhållandevis måttligt i ett inledande skede.

Särskilt om Boverkets föreskrifter på plan- och byggområdet m.m.

Boverket har utarbetat föreskrifter, allmänna råd och handböcker på plan- och byggområdet. I praktiken styrs utformningen av byggnader i första hand av Boverkets bygg- och konstruktionsregler (BBR och BKR) och Boverkets ändringsråd (BÄR) vid ändring.

Enligt Boverket aktualiserar reglerna om tredimensionell fastighetsindelning en analys av frågan om och i vilken utsträckning gällande föreskrifter och råd behöver ändras. Boverket har angett att ett sådant analysarbete är påkallat bl.a. kring frågor om konstruktion/bärförmåga, utformning/tillgänglighet, teknisk försörjning/ventilation, brandskydd, följdkrav vid ändringsarbeten och tillsyn. Även behovet av ändringar i Boverkets allmänna råd om planläggning och utformning av detaljplaner är, enligt Boverket, en fråga som behöver analyseras. Verket har även uppmärksammat behovet av informationsmaterial om tredimensionell fastighetsindelning inom plan- och byggområdet.

Även regeringen bedömer att införandet av regler om tredimensionell fastighetsindelning påkallar en analys av behovet av ändringar i Boverkets föreskrifter och allmänna råd m.m. Flera remissinstanser har kommit till samma slutsats. Regeringen har dock inte – lika lite som Boverket – kunnat finna något behov av lagändringar kring de nu behandlade frågorna.

13 Kostnader m.m.

Allmänna konsekvenser

De föreslagna bestämmelserna torde skapa bättre förutsättningar för ett effektivt utnyttjande av den fasta egendomen, i synnerhet i tätort. Sålunda kan förslagen medföra att skilda slag av angelägna byggnadsprojekt, vilka annars inte skulle realiseras, kommer till utförande. Reglerna medför också att det tredimensionella fastighetsutnyttjandet inom redan uppförda anläggningar kan ges en mer ändamålsenlig och förutsebar rättslig reglering. Detta bör sammantaget främja investeringsviljan och sysselsättningen, bl.a. i byggbranschen. Förslagen torde också leda till en viss ökning av det totala värdet av landets fastigheter och därmed också till en ökning av statens intäkter i form av skatter och avgifter.

De föreslagna reglerna bör särskilt kunna förbättra förutsättningarna för bostadsbyggandet, i synnerhet i tillväxtregioner där det råder brist på tomtmark. Detta gynnar såväl enskilda som samhället i stort.

Konsekvenser för lantmäteriorganisationen

I vilken utsträckning antalet lantmäteriförrättningar kommer att öka som följd av förslaget är inte lätt att bedöma. Å ena sidan tillkommer ett nytt slag av förrättningar. Å andra sidan torde antalet traditionella förrättningar avseende fastighetsbildningsservitut o.d. minska något. En del av de tillkommande ärendena torde vara av komplicerad natur. Den förväntade komplexiteten beror dock huvudsakligen på de nya former av markanvändning och fastighetsförvaltning som har utvecklats. De föreslagna bestämmelserna ger förutsättningar för att hantera dessa frågor på ett mera flexibelt och rationellt sätt än hittills.

Det mesta talar visserligen för att belastningen på lantmäteriorganisationen sammantaget kommer att öka. Det är dock knappast möjligt att på förhand ange hur stor ökningen kommer att bli. Prognoser utarbetade inom Lantmäteriverket tyder på att antalet förrättningar om tredimensionell fastighetsbildning kommer att öka ganska långsamt. Utgångspunkten för bedömningen har varit att förrättningarna främst kommer att aktualiseras i de större städerna. Det har därför antagits att förrättningarna under det första året främst kommer att utföras av ett mindre antal kommunala lantmäterimyndigheter, med totalt något hundratal ärenden. Om större tillämpningsproblem inte uppenbaras torde, enligt verkets bedömningar, antalet förrättningar därefter öka, dock ganska långsamt. Sammanfattningsvis tyder detta på att det ökade antalet ärenden initialt inte blir större än att ökningen ryms inom normala årsvisa variationer.

Ärenden om fastighetsbildning finansieras genom avgifter som betalas av sakägarna (se förordningen, 1995:1459, om avgifter vid lantmäteriförrättningar). Kostnaderna för tillkommande och, i mindre utsträckning, mer komplexa förrättningar kan därför helt täckas genom avgifter.

Den statliga lantmäterimyndighetens registrering av uppgifter i fastighetsregistret är anslagsfinansierad. För den kommunala lantmäterimyndigheten finansieras kostnaderna för registrering av kommunala

skattemedel. De ändrade reglerna torde inte medföra annat än marginellt ökade kostnader för registrering av uppgifter i fastighetsregistret. Kostnaderna bör därför kunna finansieras inom ramen för tillgängliga resurser.

Lantmäteriverket har angett att de ändrade reglerna påkallar anpassnings- och utvecklingsinsatser för det tekniska handläggningsstödet ("Trossen" och "Digital Produktionslinje") och den nuvarande handboken för fastighetsbildning. Vidare måste, enligt Lantmäteriverket, rutiner för redovisning i förrättningshandlingar och på förrättningskarta utvecklas, sättet för redovisning av uppgifter om tredimensionell fastighetsbildning i fastighetsregistret och på registerkartan utvecklas liksom behov av utbildnings- och informationsinsatser tillgodoses. Lantmäteriverket har uppskattat de totala kostnaderna för nödvändiga insatser till ca 3,3 miljoner kronor. Dessa merkostnader/ökade utgifter skall finansieras inom befintlig ram.

Konsekvenser för skatteförvaltningen

Nybildade anläggningsfastigheter måste på vanligt sätt åsättas taxeringsvärden. Nuvarande taxeringsprinciper kommer emellertid inte alltid att kunna tillämpas på sådana fastigheter. Inom Finansdepartementet förbereds mot bakgrund härav lagstiftningsåtgärder med sikte på de nybildade fastigheterna. Förslagen kommer att medföra kostnader för skatteförvaltningen bl.a. för att anpassa IT-stöd och regelverk. Med utgångspunkt från tidigare nämnda prognoser av Lantmäteriverket har Riksskatteverket beräknat att förslaget kommer att medföra en mindre engångskostnad. Denna kostnad skall finansieras inom befintlig ram.

Konsekvenser för kommunerna

Genomförandet av en tredimensionell fastighetsbildning förutsätter normalt att den, liksom traditionell fastighetsbildning, sker i enlighet med kommunens planer. Detta torde normalt medföra att den kommunala planen måste ändras innan tredimensionell fastighetsbildning kan ske. De föreslagna reglerna kan bl.a. till följd därav medföra en viss kostnadsökning för kommunerna, särskilt för utarbetande och tillämpning av nya eller ändrade detaljplaner, för ärenden om bygglov och för tillsyn över byggnadsverksamhet m.m. I vad mån sådana ökade kostnader faktiskt uppkommer råder dock i stor utsträckning kommunen själv över, eftersom det är kommunen som genom planinstrumenten avgör i vilken utsträckning de föreslagna reglerna får användning i praktiken.

Hur stor del av eventuellt uppkommande kostnader som bör hänföras till å ena sidan den nya lagstiftningen och å andra sidan till ett mera frekvent tredimensionellt fastighetsutnyttjande och till nya förvaltningsformer är dock svårt att säga. Skäl talar för att de nya reglerna enbart kommer att medföra begränsade merkostnader för kommunerna. Kommunen kan finansiera sina kostnader genom avgifter (se 11 kap. 5 § plan- och bygglagen). Huruvida det uppkommer ökade kostnader som

inte täcks av avgifter går knappast att bedöma. Eventuella ofinansierade kostnader bedöms inte bli större än att de går att hantera.

Konsekvenser för inskrivningsmyndigheterna och domstolarna

Inskrivningsmyndigheterna handlägger ärenden om inskrivning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. För sådana ärenden utgår avgifter. De mindre kostnadsökningar som kan uppkomma för inskrivningsmyndigheterna täcks av avgifter.

Förslaget medför att domstolarna kan bli tvungna att hantera nya slag av fastighetsbildningsmål. Vissa andra mål kan också bli aktuella, främst tvister rörande grannelagsförhållanden. Antalet tillkommande mål kan dock antas bli förhållandevis litet. Ett skäl är att förrättningar om fastighetsbildning brukar överklagas i mycket liten utsträckning. Sannolikt kan dock en del av de tillkommande ärendena bli mera komplicerade och därmed kräva ökade resurser, främst hos fastighetsdomstolarna. Dessa eventuella merkostnader skall finansieras inom befintlig ram.

Konsekvenser för enskilda

I dag används, som tidigare har framgått, bl.a. servitutslösningar för åstadkommande av vissa former av tredimensionellt fastighetsutnyttjande. Bildandet av fastighetsbildningsservitut är liksom andra slag av lantmäteriförrättningar redan i dag förenat med kostnader för enskilda sakägare. För enskilda medför de ändrade reglerna därför endast marginellt ökade kostnader i samband med fastighetsbildning. Kostnader kan vidare uppkomma i den mån ärenden om fastighetsbildning överklagas eller om reglerna medför att t.ex. grannelagsrättsliga tvister uppstår. En närmare beräkning av hur stora kostnaderna blir låter sig inte göras. En eventuell kostnadsökning kommer mer än väl att kompenseras av de ökade möjligheter till fastighetsutnyttjande och den ökade rättstrygghet och ändamålsenlighet som reglerna medför.

En uppföljning bör göras

Regeringen har ovan i flera fall bedömt att det knappast är möjligt att på förhand förutsäga om de föreslagna reglerna medför ökning av de offentliga åtagandena. Regeringen avser därför att noga följa utvecklingen. Ambitionen är att en uppföljning skall vara så heltäckande som möjligt och inte bara avse konsekvenser för myndigheter och domstolar utan också för enskilda vad gäller t.ex. eventuellt ökade kostnader och fler tvister. Vid en sådan uppföljning kommer även eventuella brister i regelverket som behöver åtgärdas att identifieras.

14 Ikraftträdande m.m.

Som tidigare sagts är det angeläget att lagändringarna följs upp av ett utvecklingsarbete som bl.a. ger berörda myndigheter, främst Lantmäteri-

verket och Boverket, möjlighet att utarbeta ändamålsenliga föreskrifter, allmänna råd m.m. Behovet av utvecklingsinstanser har understrukits av flera remissinstanser. Ett utvecklingsarbete har redan påbörjats, men ytterligare tid behövs. Berörda myndigheter kan också behöva viss tid för anpassningar av bl.a. datasystem och olika administrativa rutiner. Detta arbete bör dock i de flesta avseenden kunna avslutas under år 2003. Boverket har dock förklarat att den översyn som verket behöver utföra kring olika frågor på plan- och byggområdet (se avsnitt 12) sannolikt inte kommer att kunna slutföras förrän om två-tre år. Detta innebär visserligen inte något hinder mot att lagändringarna träder i kraft dessförinnan. En följd blir dock att byggherrar, kommuner m.fl. kommer att tvingas tillämpa plan- och bygglagstiftningen utan den vägledning som Boverkets föreskrifter, allmänna råd och handböcker annars ger. Som tidigare sagts förbereds inom Finansdepartementet lagstiftningsåtgärder med sikte på att de nybildade fastigheterna skall kunna åsättas taxeringsvärden. Med hänsyn till det förberedelsearbete som är nödvändigt för Riksskatteverket för att de nya fastigheterna skall kunna taxeras bör beslut om att anläggningsfastigheter bildas eller anläggningsutrymmen uppkommer inte kunna meddelas förrän tidigast fr.o.m. ingången av år 2004. De nybildade enheterna kommer att kunna taxeras under år 2005.

För att planerade byggprojekt som förutsätter tredimensionell fastighetsbildning inte skall försenas i onödan bör dock ansökan om bildande av anläggningsfastigheter eller anläggningsutrymmen kunna göras redan fr.o.m den 1 juli 2003. Förrättningen kan därefter genomföras och andra förberedande åtgärder vidtas under sommaren och hösten 2003, fastän själva fastighetsbildningsbeslutet inte kan meddelas och efterföljande registreringsåtgärder inte vidtas förrän efter ingången av år 2004.

Regeringen föreslår därför att de nya bestämmelserna träder i kraft den 1 juli 2003 men att beslut om bildande av anläggningsfastigheter och anläggningsutrymmen inte skall kunna meddelas före den 1 januari 2004.

Några andra övergångsbestämmelser behövs inte.

15 Författningskommentar

15.1 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

Såsom har berörts i avsnitt 8.1 ger möjligheten att skapa tredimensionellt avgränsade fastigheter upphov till vissa lagtekniska komplikationer. En sådan gäller begreppet mark, som i olika lagar ofta används för att beteckna en fastighet eller en del av en fastighet. Begreppet passar mindre väl i fråga om anläggningsfastigheter, som ju inte behöver omfatta någon del av markytan. Det har därför ansetts motiverat att genom en s.k. trolleribestämmelse i bl.a. jordabalken klargöra att vad som sägs om mark gäller även utrymme som ingår i en fastighet eller en samfällighet (se 1 kap. 1 a §). I jordabalken används även andra begrepp för att beteckna en del av en fastighet, vilka – kan det hävdas – för tankarna till traditionellt avgränsade fastigheter. Ett sådant begrepp är ”område” (se t.ex. 4 kap. 7 §), ett annat ”ägovidd” (se t.ex. 6 kap. 16 §). Under

lagstiftningsarbetet har dock ansetts att risken för missförstånd i dessa fall är mindre och att begreppen utan vidare torde kunna tolkas så att de omfattar även tredimensionellt avgränsade utrymmen. I dessa delar har det därför inte ansetts nödvändigt med några klargöranden i lagtexten.

1 kap. 1 a §

I denna balk betyder

1. anläggningsfastighet: en fastighet som avgränsas både horisontellt och vertikalt,

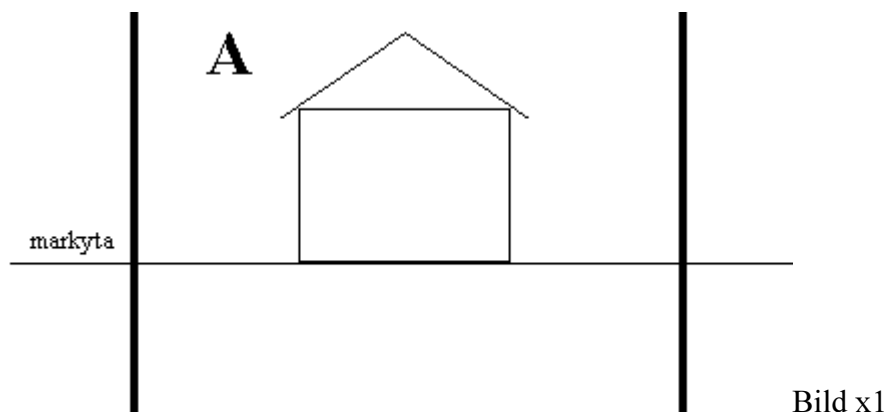
2. anläggningsutrymme: ett utrymme som är fogat till en annan fastighet än en anläggningsfastighet och som avgränsas både horisontellt och vertikalt.

Vad som sägs i denna balk om mark gäller också annat utrymme som ingår i en fastighet eller en samfällighet.

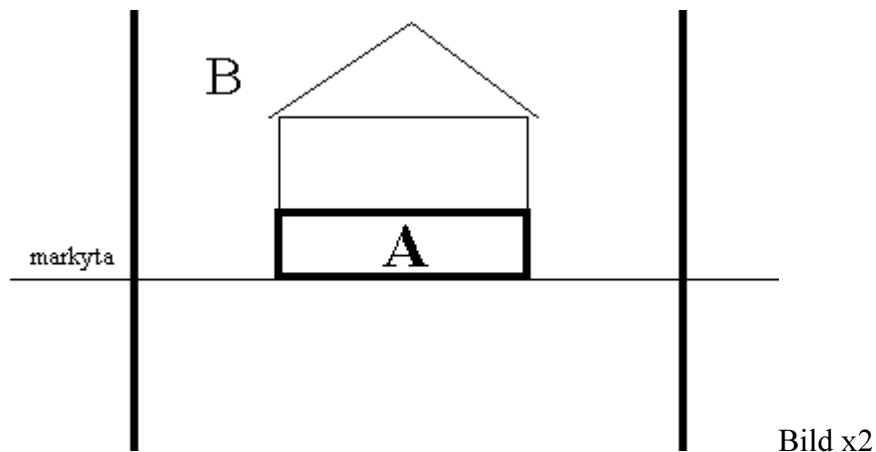
(Jfr 1 kap. 1 § jordabalken i utredningens förslag och 1 kap. 1 a § jordabalken i utkastet till lagrådsremiss.)

I paragrafen, som är ny, definieras begreppen anläggningsfastighet och anläggningsutrymme. Skälen för förslaget har behandlats i avsnitt 8.1.

Karakteristiskt för fastigheter av traditionellt slag är att de avgränsas horisontellt, genom gränser i markplanet (se bild x1).



Det karakteristiska för anläggningsfastigheter är, såsom framgår av första stycket 1, att de avgränsas både horisontellt och vertikalt (se bild x2).



Rekvisitet ”avgränsas” syftar på en lagligen fastställd gräns mot en annan fastighet, inte på fastighetens ”gräns” mot rymden eller jordens innanmäte. Av uttrycket ” horisontellt och vertikalt” följer att en sådan avgränsning måste finnas i såväl sidled, höjddled som djupled. Begreppet anläggningsfastighet är avsett att omfatta enbart fastigheter som *till alla delar* avgränsas på detta sätt, däremot inte fastigheter som enbart *i någon del* har en gräns i vertikalplanet. Det innebär bl.a. att en fastighet som avgränsas i horisontalplanet samt, därutöver, i höjddled gentemot en anläggningsfastighet som skjuter in över dess gränser i horisontalplanet inte utgör någon anläggningsfastighet (bild x3).

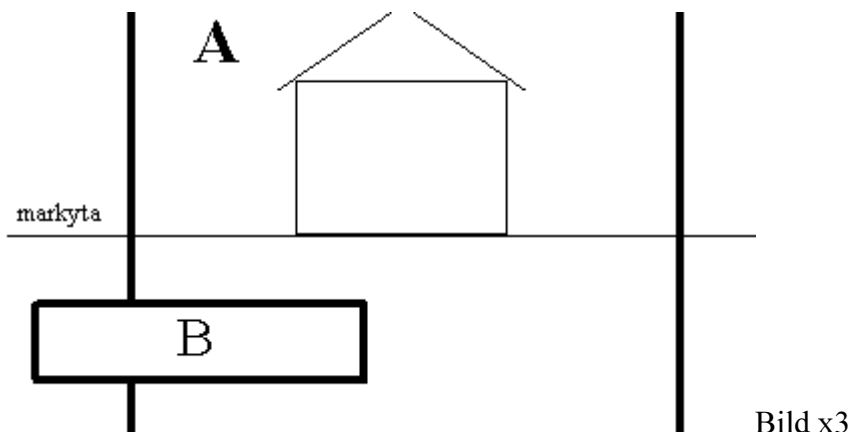


Bild x3

I första stycket 2 anges att det till fastigheter som inte är anläggningsfastigheter (dvs. fastigheter som avgränsas på traditionellt sätt) kan fogas utrymmen vilka avgränsas både horisontellt och vertikalt (se bild x4). Dessa tredimensionellt avgränsade utrymmen, belägna utanför fastighetens gränser i markplanet, har getts en särskild benämning, *anläggningsutrymmen*. Genom att utrymmena knyts, såsom bihang, till en traditionell fastighet blir de en del av denna.

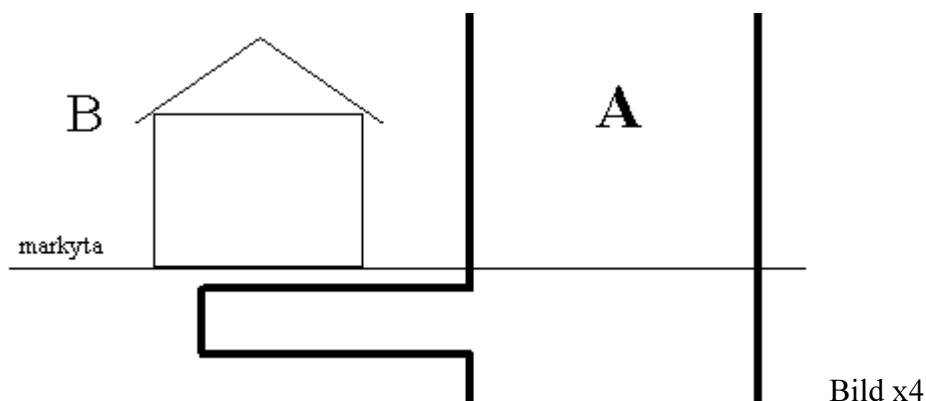


Bild x4

Av fastighetsbildningslagen framgår vilka förutsättningar som skall vara uppfyllda för att de olika slagen av fastigheter skall kunna bildas. Särskilda bestämmelser om ny- och ombildning av anläggningsfastigheter och anläggningsutrymmen finns i 3 kap. 1 a § fastighetsbildningslagen. Såsom framgår av dessa bestämmelser förutsätter en sådan fastighetsbildning att fastigheten eller utrymmet omfattar eller är avsett att omfatta en byggnad eller annan anläggning.

Vad som sägs i lag eller författning om ”fast egendom” eller ”fastighet” gäller, om inte annat sägs, även anläggningsfastigheter och sådana traditionella fastigheter som omfattar även ett anläggningsutrymme. I samband med att fastigheten bildas skall beslutas hur dess gränser skall dras (jfr avsnitt 8.5). Gränserna för anläggningsfastigheter och anläggningsutrymmen skall, om utstakning och utmärkning av gränsen inte lämpligen kan ske, beskrivas på förrättningskartan eller i andra förrättningshandlingar (se 4 kap. 27 § tredje stycket fastighetsbildningslagen). Bestämmelsen i 3 § första meningen om att gräns som blivit lagligen bestämd har den sträckning som utmärkts på marken i laga ordning kan då inte tillämpas. I stället gäller, enligt tredje meningen i samma paragraf, att gränsen har den sträckning som framgår av karta och handlingar (se vidare avsnitt 8.5).

I *andra stycket* har klargjorts att balkens bestämmelser om ”mark” skall tillämpas även i fråga om annat utrymme som ingår i en fastighet eller en samfällighet. Bakgrunden till förslaget har berörts i avsnitt 8.1 samt i inledningen till författningskommentaren. Bestämmelsen får direkt betydelse vid tillämpningen av t.ex. 13 kap. 11 §.

2 kap. 1 §

Till *en fastighet* hör
byggnader, ledningar, stängsel och andra anläggningar som har anbragts *inom fastigheten* för stadigvarande bruk,
på rot stående träd och andra växter,
naturlig gödsel.

Till *en fastighet* hör även *en sådan byggnad eller annan anläggning* som är uppförd utanför fastigheten, om den är avsedd för stadigvarande bruk vid *utövandet* av ett servitut till förmån för fastigheten och *inte* hör till den fastighet där den finns. Detsamma gäller i fråga om *en ledning* för vilken *ledningsrätt* har beviljats, om *det* vid *en förrättning* enligt ledningsrättslagen (1973:1144) har förordnats att rätten skall höra till fastigheten.

(Paragrafen saknar motsvarighet i utredningens förslag. Jfr 2 kap. 1 § jordabalken i utkastet till lagrådsremiss.)

Paragrafen innehåller bestämmelser om s.k. omedelbara fastighetstillbehör såsom byggnader och andra anläggningar. *Första stycket* har i förtydligande syfte ändrats på det sättet att uttrycket ”i eller ovan jord” har ersatts med ”inom fastigheten”. Skälen för förslaget framgår av avsnitt 9. Någon ändring i sak är inte avsedd. Under remissbehandlingen av utkastet till lagrådsremiss har en remissinstans ansett att också begreppet ”anbragts” borde ändras. Enligt remissinstansen förutsätter begreppet att anläggningen är förankrad i marken och går därför inte att tillämpa på anläggningsfastigheter utan markkontakt. Regeringen – som har noterat att paragrafen i sin nuvarande lydelse inte förutsätter att anläggningen är sammanfogad med marken – har dock inte funnit att det är nödvändigt att byta ut ordet ”anbragts”.

Vidare har vissa redaktionella ändringar gjorts i paragrafen.

2 kap. 2 §

Till byggnad hör fast inredning och annat varmed byggnaden blivit försedd, om det är ägnat till stadigvarande bruk för byggnaden eller del av denna, såsom fast avbalkning, hiss, ledstång, ledning för vatten, värme, ljus eller annat med kranar, kontakter och annan sådan utrustning, värmepanna, element till värmeledning, kamin, kakelugn, innanfönster, markis, brandredskap, civilförsvarsmateriel och nyckel.

I enlighet med vad som sägs i första stycket hör därjämte i regel till byggnad, såvitt angår

1. bostad: badkar och annan sanitetsanläggning, spis, värmeskåp och kylskåp samt maskin för tvätt eller mangling,

2. butikslokal: hylla, disk och skyltfönsteranordning,

3. samlingslokal: estrad och sittplatsanordning,

4. ekonomibyggnad till jordbruk: anordning för utfodring av djur och anläggning för maskinmjölkning,

5. fabrikslokal: kylsystem och fläktmaskineri.

Reservdel och dubblett till föremål som avses i första eller andra stycket hör ej till byggnaden.

Om olika delar av en byggnad hör till skilda fastigheter, hör ett sådant föremål som avses i första eller andra stycket till den del av byggnaden där det finns.

(Paragrafen saknar motsvarighet i utredningens förslag. Jfr 2 kap. 2 § jordabalken i utkastet till lagrådsremiss.)

Såsom framgår av bl.a. avsnitt 9 kan en tillämpning av de föreslagna reglerna om tredimensionell fastighetsindelning medföra att byggnader skiktas så att skilda delar av byggnader kommer att höra till olika fastigheter (traditionella fastigheter eller anläggningsfastigheter). I det nya *fjärde stycket* regleras till vilken del av en byggnad – och därmed också till vilken fastighet – ett i byggnaden anbragt byggnadstillbehör i så fall hör. Skälen för förslaget framgår av avsnitt 9.

En grundläggande förutsättning för att ett föremål skall vara att anse som byggnadstillbehör är att det uppfyller kriterierna i första och andra styckena. Det skall alltså vara fråga om ett föremål som byggnaden har blivit försedd med och som är ägnat till stadigvarande bruk för byggnaden eller del av denna. Vid bedömningen enligt fjärde stycket av frågan till vilken av skilda delar av byggnaden som föremålet hör är det däremot endast föremålets belägenhet som är av betydelse; föremålet hör till den del av byggnaden där det finns. Det saknar alltså betydelse om föremålet i det enskilda fallet är ägnat till stadigvarande bruk enbart för den del av byggnaden där det finns, för någon annan del av byggnaden eller för byggnaden i dess helhet. – Om föremålet inte är ägnat till stadigvarande bruk för någon del av byggnaden, utgör det inte byggnadstillbehör.

Bestämmelsen kan få till följd att ett föremål kommer att höra till en annan fastighet än den som det betjänar. De olägenheter som detta i enskilda fall kan ge upphov till kan lantmäterimyndigheten lindra genom beslut om servitut eller gemensamhetsanläggningar som ger innehavare av andra fastigheter en rätt att nyttja föremålet (se vidare avsnitten 8.4 och 9).

3 kap. 3 §

Den som *avser att* utföra eller låta utföra grävning eller liknande arbete på sin *fastighet* skall vidta varje skyddsåtgärd som kan anses nödvändig för att förebygga skada på angränsande *fastighet*. Bestämmelser om ersättning för skador till följd av grävning eller liknande arbete finns i 32 kap. miljöbalken.

Medför skyddsåtgärd uppenbarligen högre kostnad än den skada som åtgärden avser att förebygga, får åtgärden underlätas. Skadan skall dock ersättas enligt bestämmelserna i 32 kap. miljöbalken. Om det begärs, skall säkerhet enligt vad som sägs i 2 kap. utökningsbalken ställas hos länsstyrelsen för ersättningen innan arbetet börjar.

Om en byggnad eller någon annan anläggning som hör till en angränsande *fastighet*, till följd av vårdslöshet vid uppförandet eller brist i underhållet, är av sådan beskaffenhet att särskild skyddsåtgärd är nödvändig för att förebygga skada med anledning av arbete som inte sträcks nedanför vanligt källardjup, skall åtgärden bekostas av den angränsande *fastighetens* ägare. Om anläggningen hör till en tomträtt, skall åtgärden i stället bekostas av tomträttshavaren.

(Jfr 3 kap. 3 § jordabalken i utredningens förslag respektive i utkastet till lagrådsremiss.)

Ändringarna i första och tredje styckena innebär att ”mark” har ersatts med ”fastighet”. Vidare har vissa redaktionella ändringar gjorts.

3 kap. 4 §

Åtgärder för att förebygga skada till följd av grävning eller liknande arbete får vidtas på annans *fastighet*, om det är nödvändigt för att undvika oskäligen kostnad eller annan synnerligen olägenhet. Skada och intrång skall ersättas. Den som enligt 3 § tredje stycket skall bekosta arbetet är dock inte berättigad till ersättning. Om det begärs, skall säkerhet enligt vad som sägs i 2 kap. utökningsbalken ställas hos länsstyrelsen för ersättningen innan arbetet börjar.

(Jfr 3 kap. 4 § jordabalken i utredningens förslag respektive i utkastet till lagrådsremiss.)

I paragrafen, som hittills har betecknats 3 kap. 5 §, har gjorts en liknande ändring som i 3 §.

3 kap. 5 §

Bestämmelserna i 6–9 §§ tillämpas i fråga om byggnader och andra anläggningar som uppfyller följande villkor:

1. olika delar av anläggningen hör till skilda fastigheter, och
2. minst en del av anläggningen hör till en anläggningsfastighet eller ett anläggningsutrymme.

Om en anläggning eller en del av denna hör till en tomträtt, gäller vad som sägs om fastigheten i stället tomträten.

(Paragrafen saknar motsvarighet i utredningens förslag. Jfr 3 kap. 5 § jordabalken i utkastet till lagrådsremiss.)

Paragrafen är ny. Den nuvarande 5 § föreslås få beteckningen 4 §.

Såsom framgår av avsnitt 11 har införandet av en tredimensionell fastighetsindelning påkallat vissa nya grannelagsrättsliga bestämmelser. I denna paragraf avgränsas de slag av fastighetsförhållanden där dessa

bestämmelser (se 6–9 §§) skall tillämpas. Skälen för avgränsningen har angetts i avsnitten 11.3 och 11.4.

Av *första stycket* framgår att bestämmelserna är tillämpliga i fråga om byggnader eller andra anläggningar. Begreppen ”byggnader” och ”andra anläggningar” är avsedda att ha samma innebörd som i 2 kap. 1 §.

Det krävs – såsom anges i *punkten 1* – att byggnaden eller anläggningen ”hör till skilda fastigheter”. Med detta uttryck avses att anläggningen skall utgöra fastighetstillbehör enligt 2 kap. och att åtminstone någon del av den skall hör till en annan fastighet än den som anläggningen i övrigt hör till. Det saknar betydelse om det är en, sett till anläggningen som helhet, endast obetydlig del som hör till någon annan fastighet. Vid bedömningen av om en anläggning hör till skilda fastigheter kan fråga uppkomma om det som utåt framstår som en anläggning i själva verket utgör flera olika anläggningar. Det kan då vara naturligt att beakta om de olika delarna av anläggningen/anläggningarna är för sitt bestånd beroende av återstående delar; om så är fallet, torde det föreligga en enda anläggning.

Ytterligare en förutsättning är – såsom framgår av *punkten 2* – att minst en av fastigheterna är en anläggningsfastighet (angående detta begrepp, se 1 kap. 1 a § 1). Med anläggningsfastigheter jämställs härvid fastigheter som är avgränsade i markplanet men till vilka har fogats ett anläggningsutrymme (jfr 1 kap. 1 a § 2), under förutsättning att det är detta utrymme som har del i anläggningen.

De särskilda grannelagsrättsliga bestämmelserna i 6–9 §§ skall således tillämpas *dels* när en anläggning är uppdelad mellan skilda anläggningsfastigheter (se bild y1) eller anläggningsutrymmen (se bild y2), *dels* när en anläggning delvis hör till en eller flera anläggningsfastigheter och delvis till en eller flera traditionella fastigheter (se bild y3) och *dels* när en anläggning delvis hör till ett eller flera anläggningsutrymmen och delvis till en eller flera anläggningsfastigheter eller traditionella fastigheter (se bild y4).

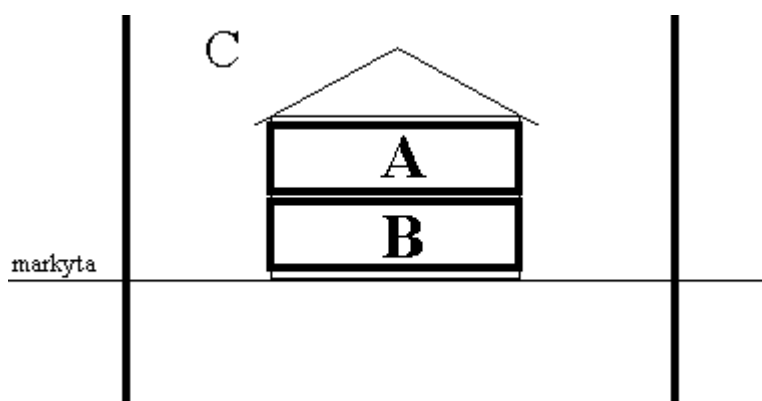


Bild y1

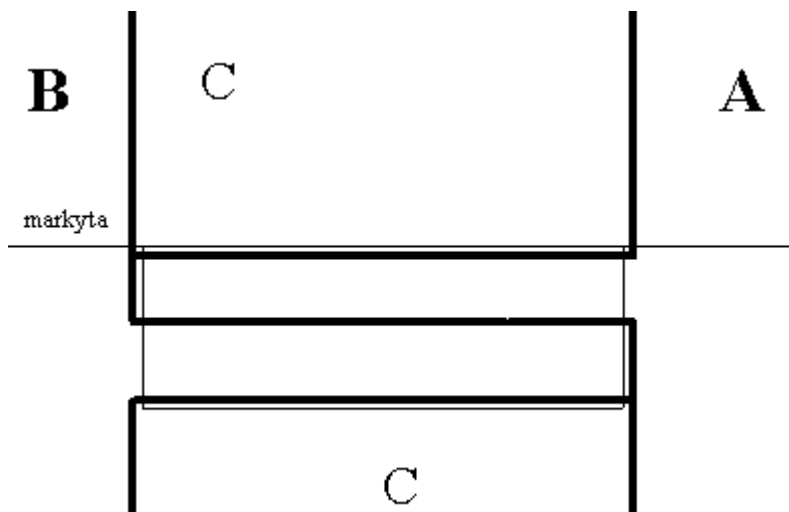


Bild y2

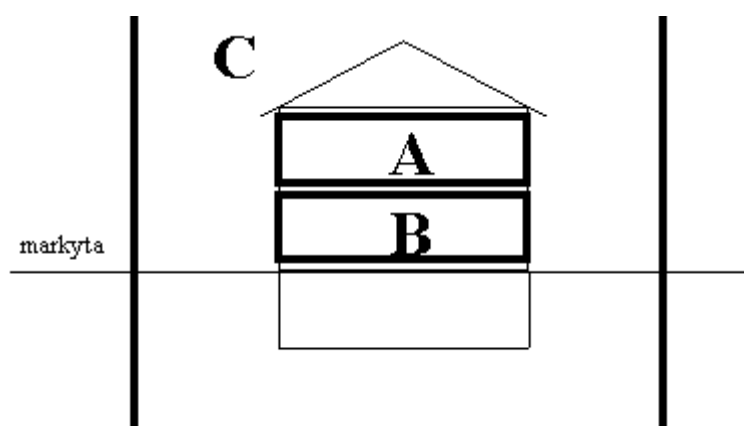


Bild y3

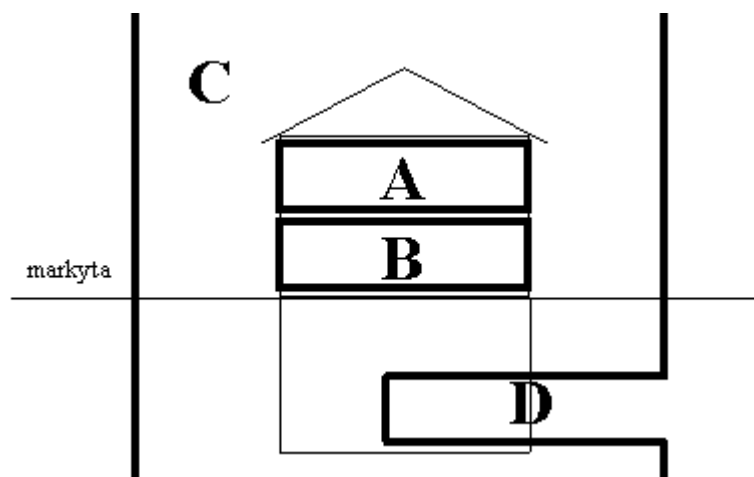


Bild y4

I *andra stycket* har tagits in en bestämmelse som avser det fallet att någon del av en anläggning hör till en tomträtt i stället för till en fastighet. Skälen för förslaget framgår av avsnitt 11.5.

3 kap. 6 §

Bestämmelserna om grävning eller liknande arbete i 3 § första och andra styckena och 4 § tillämpas också vid byggnadsarbete på en del av

en sådan anläggning som avses i 5 §, om arbetet medför risk för skada på någon annans del av anläggningen.

Skyddsåtgärder på någon annans del av anläggningen skall dock bekostas av den anläggningsdelens ägare, om

1. risken för skada på anläggningsdelen beror på att denna är vårdslost uppförd eller bristfälligt underhållen, och

2. arbetet varken är särskilt ingripande eller av annan anledning medför särskild risk.

I fall som avses i andra stycket är ägaren av den anläggningsdel som riskerar att skadas inte berättigad till ersättning enligt 4 §.

Bestämmelser om ersättning för skador till följd av byggnadsarbete på en del av en sådan anläggning som avses i 5 § finns i 32 kap. miljöbalken.

(Jfr 3 kap. 3 § jordabalken i utredningens förslag och 3 kap. 6 § jordabalken i utkastet till lagrådsremiss.)

Paragrafen, som är ny, innehåller regler om ansvar för byggnadsarbete på sådana anläggningar som avses i 5 §. Skälen för förslaget har angetts i avsnitt 11.3.

Med begreppet byggnadsarbete avses i plan- och bygglagen (1987:10) inte bara rent byggnadstekniska arbeten utan också exempelvis installationsarbeten och markarbeten som har ett direkt samband med byggandet (se L–U Didón m.fl., Plan- och bygglagen, del 2, s. 9:5). Begreppet bör ges samma innebörd i detta sammanhang.

Första stycket innebär att bestämmelserna om skyddsåtgärder vid grävning eller liknande arbete i 3 § första och andra styckena och 4 § (sistnämnda paragraf har hittills betecknats 3 kap. 5 §) skall tillämpas också vid byggnadsarbete, om arbetet medför risk för skada på någon annans del av anläggningen. Den som utför eller låter utföra byggnadsarbetet blir därmed, liksom vid grävning eller liknande arbete, normalt skyldig att vidta och bekosta nödvändiga skyddsåtgärder. I vilken utsträckning skyddsåtgärder måste vidtas framgår av 3 § första stycket. Av hänvisningen till den bestämmelsen följer att byggherren måste vidta varje åtgärd som är nödvändig för att förebygga skada på någon annans del av anläggningen. Av 3 § andra stycket framgår under vilka förutsättningar som en i och för sig nödvändig skyddsåtgärd får underlåtas. Hänvisningen till den bestämmelsen medför att skyddsåtgärder får underlåtas om den uppenbarligen skulle medföra högre kostnad än den skada som åtgärden kan medföra men att byggherren i så fall är skyldig att ersätta skadan enligt 32 kap. miljöbalken. Skyddsåtgärder får, under de förutsättningar som anges i 4 §, i vissa fall vidtas på någon annans anläggningsdel.

Av *andra stycket* framgår att den som skall utföra byggnadsarbetet i viss utsträckning kan kräva att skyddsåtgärderna bekostas av grannen. Detta förutsätter dock att den skaderisk som gör särskilda skyddsåtgärder nödvändiga beror på att grannens del av anläggningen är vårdslost uppförd eller bristfälligt underhållen. Uttrycken ”vårdslost uppförd” och ”bristfälligt underhållen” har sina motsvarigheter i 3 § tredje stycket. Där finns även uttrycket särskild skyddsåtgärd. De berörda uttrycken är avsedda att ha samma innebörd i detta sammanhang. Ytterligare en förutsättning för att kostnadsansvaret skall kunna övervältras på grannen är att byggnadsarbetet varken är särskilt ingripande eller av annan anledning medför särskild risk. Är arbetet av mera riskfyllt slag bär alltså byggherren alltid kostnadsansvaret. Arbeten på en anläggningsdel som innefattar mer än

obetydliga ingrepp i bärande byggnadsdetaljer liksom arbeten rörande installation av vattenledningar o.d. torde som regel innebära sådana riskmoment för andra delar av anläggningen att en granne inte är skyldig att bekosta särskilda skyddsåtgärder. Den närmare gränsdragningen mellan byggnadsarbeten av mer riskfylld karaktär och andra byggnadsarbeten har överlämnats till rättstillämpningen.

Bestämmelserna i förevarande paragraf kan – såsom indirekt framgår av 5 § – åberopas av respektive mot fastighetsägare eller tomträttshavare. Frågan om bestämmelserna skall kunna åberopas också av eller mot annan nyttjanderättshavare än tomträttshavare får avgöras inom rättstillämpningen (se avsnitt 11.6). Vid prövningen av denna fråga framstår det som naturligt att tillämpa bestämmelserna i förhållande till sådana nyttjanderättshavare som i förevarande sammanhang lämpligen bör svara för fastigheten framför fastighetsägaren (jfr NJA 1994 s. 162).

Bestämmelser om ersättning för skador till följd av byggnadsarbete finns – liksom regler om ersättning vid grävning och dylikt – i 32 kap. miljöbalken (se 32 kap. 5 § miljöbalken som enligt den föreslagna 32 kap. 5 a § samma balk i viss utsträckning kommer att gälla även vid byggnadsarbete enligt förevarande paragraf). En erinran om detta finns i *fjärde stycket*. Skadeståndsreglerna i miljöbalken innebär bl.a. att strikt skadeståndsansvar föreligger för skador som beror på särskilt ingripande eller riskfyllda åtgärder (se kommentaren till 32 kap. 5 a § miljöbalken).

3 kap. 7 §

Den som äger en del av en sådan anläggning som avses i 5 § har rätt att för utförande av byggnadsarbete på sin del av anläggningen få tillträde till andra delar av anläggningen, om behovet av tillträde klart överväger den skada och olägenhet som tillträdet kan antas medföra.

Skada och intrång till följd av tillträdet skall ersättas. Om det begärs, skall säkerhet för ersättningen ställas hos länsstyrelsen innan arbetet börjar. Därvid tillämpas 2 kap. utskökningsbalken.

(Jfr 3 kap. 4 § jordabalken i utredningens förslag och 3 kap. 7 § jordabalken i utkastet till lagrådsremiss.)

Paragrafen, som är ny, innehåller regler om rätt till tillträde för utförande av byggnadsarbete på sådana anläggningar som avses i 5 §. Skälen för förslaget har angetts i avsnitt 11.3. Den nuvarande 3 kap. 7 § föreslås få beteckningen 3 kap. 10 §.

Enligt *första stycket* har den som äger en del av en sådan anläggning som anges i 5 § rätt att för utförande av byggnadsarbete på sin del av anläggningen få tillträde till andra delar av anläggningen. Den andra anläggningsdelen behöver inte vara belägen i omedelbar anslutning till den anläggningsdel som byggnadsarbetena skall utföras på.

Vad som avses med begreppet byggnadsarbete har berörts i kommentaren till 6 §. Begreppet ”byggnadsarbete” är avsett att innefatta också sådana åtgärder som omedelbart föregår och åtföljer det egentliga byggnadsarbetet, såsom uppsättande av byggnadsställningar och avslutande besiktning. Bestämmelsen ger däremot inte rätt till tillträde i andra fall, t.ex. för planerings- eller projekteringsarbeten med anledning av ett framtida byggnadsarbete. För sådan tillträdesrätt krävs endera att lantmäteri-

myndigheten har reglerat frågan vid förrättningen eller att de berörda fastighetsägarna träffar en överenskommelse.

Tillträdesrätten förutsätter att behovet av tillträde klart överväger den skada och olägenhet som tillträdet kan antas medföra. Det måste alltså göras en proportionalitetsbedömning, där byggherrens behov vägs mot olägenheterna av intrånget. Vid bedömningen kan det vara naturligt att på byggherrens sida väga in i vad mån en tillträdesrätt medför omfattande besparingar eller tekniska fördelar för arbetets utförande. På grannens sida bör beaktas arten av intrånget, den tid det kommer att pågå liksom karaktären hos det aktuella utrymmet. Å andra sidan får beaktas, att ekonomiska förluster till följd av tillträdet skall ersättas enligt andra stycket. Är det fråga om ett bostadsutrymme måste byggherren givetvis presentera särskilt starka skäl för att kunna påfordra tillträde mot grannens vilja.

Andra stycket innebär att skada och intrång som uppkommer till följd av tillträdet skall ersättas. Bestämmelsen, liksom föreskriften om ställande av säkerhet, ansluter till vad som gäller om rätt till ersättning vid tillträde till annans mark för vidtagande av skyddsåtgärder (se 4 §). Det är naturligt att ersättningsfrågan i detta fall bedöms efter samma grunder som om tillträdet hade gällt vidtagande av skyddsåtgärder. Rätten till ersättning påverkas dock inte – till skillnad från vad som är fallet vid tillträde för vidtagande av skyddsåtgärd – av att den del av anläggningen där tillträde sker är vårdslöst uppförd eller bristfälligt underhållen.

En fastighetsägare som önskar utnyttja sin tillträdesrätt enligt paragrafen bör givetvis dessförinnan på lämpligt sätt underrätta den berörda grannen. En särskild bestämmelse om detta har inte ansetts behövlig.

Paragrafen kan, liksom bestämmelserna i 6 §, åberopas av fastighetsägare eller tomträttshavare. Huruvida också annan nyttjanderättshavare än tomträttshavare kan åberopa den har överlämnats till rättstillämpningen (se avsnitt 11.6). Såsom har uttalats i kommentaren till 6 § framstår det som naturligt att tillämpa bestämmelserna i förhållande till sådana nyttjanderättshavare som i detta sammanhang lämpligen bör svara för fastigheten framför fastighetsägaren.

3 kap. 8 §

Om en del av en sådan anläggning som avses i 5 § är så vårdslöst uppförd eller bristfälligt underhållen att det finns risk för att en inte obetydlig skada drabbar någon annans del av anläggningen, är ägaren till den bristfälliga delen av anläggningen skyldig att åtgärda bristen.

Ägaren av den del av anläggningen som riskerar att skadas har rätt till skälig ersättning för kostnader som har uppkommit för att undanröja risken för skada.

Första och andra styckena gäller inte om anläggningen redan när risken uppkom var skadad eller försliten i sådan utsträckning att den måste ersättas med en ny för att tjäna sitt ändamål.

(Jfr 3 kap. 5 § i utredningens förslag och 3 kap. 8 § jordabalken i utkastet till lagrådsremiss.)

Paragrafen, som är ny, innehåller bestämmelser om skyldighet för den som äger en del av en anläggning av det slag som avses i 5 § att avhjälpa

sådana brister som riskerar att skada andra delar av anläggningen. Skälen för förslaget har angetts i avsnitt 11.4.

En första förutsättning för att det skall föreligga en sådan skyldighet är – såsom framgår av *första stycket* – att bristen beror på vårdslöshet vid uppförandet av den aktuella delen av anläggningen eller på en brist i underhållet av denna. Uttrycken ”vårdslöst uppförd” och ”bristfälligt underhållen” är avsedda att ha samma innebörd som motsvarande uttryck i bl.a. 3 § tredje stycket.

Bristen skall vara av den art att den innebär en konkret risk för skada på någon annans del av anläggningen. Den ”hotade” delen av anläggningen behöver inte finnas i omedelbar anslutning till den bristfälliga anläggningsdelen. Det krävs inte att risken för skada är omedelbart överhängande. Som exempel kan nämnas vattenledningar som är i så dåligt skick att läckage kan förutses inom en någorlunda nära framtid. Om en skada redan har inträffat, måste eventuella risker för följdskador undanröjas.

Det krävs inte att den befarade skadan är av allvarligt slag. Men om skadan kan antas bli obetydlig, är bestämmelsen inte tillämplig. Det är naturligt att frågan om en befarad skada är obetydlig eller inte bedöms i absoluta mått, oberoende av hur stor skadan är i relation till värdet av den hotade anläggningsdelen.

Om de angivna förutsättningarna är förhanden, är ägaren av den bristfälliga anläggningen skyldig att åtgärda bristen. Han eller hon skall alltså genom reparationer e.d. se till att anläggningsdelen inte längre ger upphov till några särskilda risker för omgivningen. Om så inte sker, får ägaren av den del av anläggningen som riskerar att skadas söka framtvunga ett avhjälpande av bristerna. Denne kan därvid vända sig till domstol och i en stämningsansökan yrka att ägaren av den bristfälliga delen av anläggningen fullgör sin skyldighet. Därvid gäller sedvanliga processrättsliga regler (se också 9 §). Vid ett efterföljande förfarande hos kronofogdemyndigheten gäller allmänna exekutionsrättsliga regler (jfr avsnitt 11.4).

Av allmänna regler följer att domstolens avgörande kan ges formen av en fullgörelsedom, eventuellt i kombination med ett vitesföreläggande mot svaranden. Domen måste givetvis vara så preciserad att svaranden har möjlighet att bedöma vad som förväntas av honom eller henne. Kronofogdemyndigheten kan i samband med verkställighet av domen förelägga motparten vid vite att fullgöra förpliktelsen. Myndigheten kan också, på sökandens begäran och om det anses lämpligt, överlämna till sökanden att utföra behövlig åtgärd (jfr 16 kap. 12 § utsökningsbalken)

Om ägaren av den anläggningsdel som riskerar att skadas har haft kostnader för att undanröja risken för skada, har han eller hon rätt till skälig ersättning för dessa (se *andra stycket*). Rätten till ersättning avser såväl de kostnader som den ersättningsberättigade har haft för att själv avhjälpa brister (t.ex. under ett verkställighetsförfarande) som kostnader som han eller hon har haft för skyddsåtgärder på den egna fastigheten. Det är naturligt att frågan om vad som är skälig ersättning bedöms med utgångspunkt i den faktiska kostnaden för åtgärderna. Det bör dock åligga den som vidtar åtgärderna att, så långt omständigheterna tillåter, begränsa kostnaderna. Om han eller hon väl har förmått visa att det har

funnits skäl att vidta en viss åtgärd, torde dock få ankomma på motparten att visa att åtgärden skäligen hade kunnat vidtas till en mindre kostnad.

Avsikten är att bestämmelserna i förevarande paragraf, likt bestämmelserna i 6 och 7 §§, skall kunna åberopas av respektive mot fastighetsägare eller tomträttshavare. Huruvida också annan innehavare av nyttjanderätt än tomträtt skall kunna åberopa bestämmelserna får, såsom har berörts i avsnitt 11.6, avgöras i rättstillämpningen (jfr även kommentarerna till 6 och 7 §§).

Av *tredje stycket* framgår att något åtgärdande inte kan påkallas om anläggningen, redan när risken för skada uppkom, är så skadad och försliten att den måste ersättas med en ny. Uttrycken ”skadad eller försliten” och ”måste ersättas med en ny” finns även i 9 kap. 18 § första stycket och är avsedda att ha samma betydelse i förevarande sammanhang.

Bestämmelsen tar sikte på den situationen då *hela* anläggningen måste ersättas. Den risk som då kan finnas för att skada uppkommer på en del av anläggningen bör inte medföra att åtgärder måste vidtas på en annan del av anläggningen. I en sådan situation kan i stället bestämmelser i fastighetsbildningslagen, bl.a. 8 kap. 5 §, om avveckling av den tredimensionella fastighetsindelningen tillämpas.

Däremot är undantagsregeln i tredje stycket inte tillämplig, om det är enbart en del av anläggningen som är i sådant skick att den måste ersättas med en ny, medan återstående delar fortfarande, eventuellt efter viss reparation, kan användas för sitt ändamål. Ägarna av de sistnämnda delarna av anläggningen kan då åberopa paragrafen mot ägaren av den bristfälliga delen.

3 kap. 9 §

I mål som avser skyldighet att åtgärda en sådan brist som avses i 8 § första stycket får domstolen för tiden till dess frågan har avgjorts genom dom eller beslut som har vunnit laga kraft förplikta ägaren till den bristfälliga delen av anläggningen att vidta de åtgärder som är nödvändiga för att undvika skador på någon annans del av anläggningen.

Ett beslut enligt första stycket får meddelas endast om käranden yrkar det och han eller hon gör sannolikt

1. att svaranden är skyldig att vidta skadeförebyggande åtgärder enligt 8 §, och

2. att saken inte tål uppskov.

Vid prövningen av fråga som avses i första stycket tillämpas 15 kap. 5 § tredje stycket, 6, 8 och 10 §§ rättegångsbalken.

Ett beslut enligt första stycket får verkställas på samma sätt som en dom som har vunnit laga kraft.

Beslutet får överklagas särskilt.

(Jfr 3 kap. 6 § i utredningens förslag och 3 kap. 9 § jordabalken i utkastet till lagrådsremiss.)

Paragrafen, som är ny, innehåller bestämmelser om interimistiska beslut. Syftet med bestämmelsen är att en fastighetsägare, för sådana situationer som regleras i 8 §, snabbt skall kunna få till stånd ett åtgärdande av sådana brister på en grannfastighet som innebär överhängande skaderisker. Skälen för förslaget framgår av avsnitt 11.4.

I *första och andra styckena* anges de grundläggande förutsättningarna för att ett interimistiskt beslut skall kunna meddelas. En första förutsättning är att käranden har väckt talan om åtgärdande av brister enligt 8 § och i samband därmed – eller senare under målets handläggning – har yrkat att domstolen meddelar ett interimistiskt beslut. Som framgår av andra stycket 1 fordras därutöver att domstolen, på grundval av utredningen, finner det sannolikt att det enligt 8 § finns grund att förplikta en fastighetsägare att avhjälpa brister på dennes del av anläggningen. Vidare fordras, som framgår av andra stycket 2, att käranden gör sannolikt att ”saken inte tål uppskov”. Detta uttryck är avsett att ha samma innebörd som i 63 § lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning.

Det interimistiska beslutet skall avse ”åtgärder som är nödvändiga för att undvika skador på någon annans del av anläggningen”. Häri ligger att svaranden inte kan förpliktas att vidta mera omfattande åtgärder än sådana som krävs för att avvärja eller avhjälpa skador för tiden intill dess att målet slutligt avgörs.

I *tredje stycket* hänvisas till 15 kap. 5 § tredje stycket, 6, 8 och 10 §§ rättegångsbalken. Det innebär att motparten som huvudregel skall ges tillfälle att yttra sig innan domstolen meddelar beslut (se 15 kap. 5 § tredje stycket rättegångsbalken). Hänvisningen till 15 kap. 6 § rättegångsbalken innebär att sökanden normalt måste ställa säkerhet. Av hänvisningen till 15 kap. 8 § rättegångsbalken följer bl.a. att domstolen kommer att kunna ompröva beslutet. Detta får bl.a. betydelse när domstolen har meddelat ett interimistiskt beslut utan svarandens hörande. Ett sådant beslut bör omprövas så snart svaranden har inkommit med yttrande. Av hänvisningen till 15 kap. 10 § rättegångsbalken följer att domstolen har möjlighet att meddela närmare föreskrifter om verkställigheten.

Av *fjärde stycket* följer att ett interimistiskt beslut kan läggas till grund för verkställighet hos kronofogdemyndigheten (jfr 3 kap. 9 § utsökningsbalken). Vid sådan verkställighet får kronofogdemyndigheten, på framställning av sökanden och om det är lämpligt, överlämna till sökanden att vidta de aktuella åtgärderna (se kommentaren till 8 §).

Av *femte stycket* framgår att ett beslut enligt paragrafen får överklagas särskilt. Möjligheten till överklagande gäller oavsett om kärandens yrkande har bifallits eller inte.

10 kap. 5 §

Om jordägaren har sagt upp arrendeavtalet, har arrendatorn rätt till förlängning av detta, utom när

1. arrenderätten är förverkad eller förhållande som avses i 8 kap. 14 § föreligger,

2. arrendatorn i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att avtalet skäligen icke bör förlängas,

3. byggnad på arrendestället uppförts utan bygglov i fall då sådant erfordrats eller i strid med en detaljplan eller områdesbestämmelser eller därmed jämförligt beslut av myndighet angående markens bebyggande eller användning,

4. i annat fall byggnad på arrendestället inte står i överensstämmelse med en detaljplan eller områdesbestämmelser och jordägaren gör

sannolikt, att han skall använda *arrendestället* i enlighet med planen eller bestämmelserna.

5. jordägaren gör sannolikt, att *arrendestället* skall användas för bebyggelse av annat slag än det som avses med upplåtelsen eller för jordbruk, industri eller annan ekonomisk verksamhet, samt *jordägarens intresse* att kunna förfoga över *arrendestället* för sådant ändamål påtagligt överväger arrendatorns intresse av fortsatt arrende,

6. jordägaren i annat fall har befogad anledning att upplösa arrendeförhållandet.

Om jordägarens intresse blir tillgodosett genom att arrendatorn avträder endast en del av arrendestället och avtalet lämpligen kan förlängas såvitt avser arrendestället i övrigt, har arrendatorn utan hinder av första stycket rätt till sådan förlängning.

(Paragrafen saknar motsvarighet i utredningens förslag. Jfr 10 kap. 5 i förslaget i utkastet till lagrådsremiss.)

Ändringarna i paragrafen är väsentligen redaktionella. Bl.a. har uttrycket ”marken” bytts ut mot ”arrendestället” för att klargöra att bestämmelsen inte är begränsad till sådana upplåtelse som innefattar någon del av markytan.

11 kap. 5 §

Har jordägaren uppsagt arrendeavtalet och vägrar han att förlänga arrendeförhållandet eller kommer förlängning i annat fall ej till stånd på den grund att jordägaren för förlängning kräver arrendeavgift som ej är skälig eller uppställer annat villkor som strider mot god sed i arrendeförhållanden eller eljest är obilligt, skall han i skälig omfattning ersätta arrendatorn dennes förlust på grund av arrendeförhållandets upphörande, om ej

1. arrendatorn åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att det icke skäligen kan fordras att jordägaren förlänger arrendeförhållandet,

2. jordägaren gör sannolikt, att *arrendestället* skall användas för annat ändamål än det med upplåtelsen avsedda, och *jordägarens intresse* att kunna förfoga över *arrendestället* för sådant ändamål påtagligt överväger arrendatorns intresse av fortsatt arrende, eller

3. jordägaren i annat fall har befogad anledning att upplösa arrendeförhållandet.

Första stycket äger motsvarande tillämpning, om arrendatorn har uppsagt avtalet enligt 3 § och i uppsägningen begärt förlängning av avtalet på ändrade villkor.

Förlust för arrendatorn som har samband med att denne bekostat uppförande av byggnad eller utförande av annat arbete på arrendestället skall beaktas vid ersättningsbestämmande endast om åtgärden vidtagits i enlighet med arrendeavtalet.

(Paragrafen saknar motsvarighet i utredningens förslag. Jfr 11 kap. 5 § i förslaget i utkastet till lagrådsremiss.)

Ändringarna i paragrafen är väsentligen redaktionella. Bl.a. har uttrycket ”marken” bytts ut mot ”arrendestället” för att klargöra att bestämmelsen inte är begränsad till sådana upplåtelse som innefattar någon del av markytan.

12 kap. 18 a §

Om en bostadslägenhet, som hyrs ut av fastighetsägaren till en hyresgäst för annat än fritidsändamål och som inte utgör del av hyresvärdens egen bostad, inte har lägsta godtagbara standard enligt sjätte och sjunde styckena, får hyresnämnden på hyresgästens ansökan förelägga hyresvärderna att vidta åtgärd som behövs för att lägenheten skall uppnå sådan standard (upprustningsföreläggande).

I föreläggandet skall bestämmas inom vilken tid den åtgärd som avses med föreläggandet skall ha vidtagits. Vite får sättas ut i föreläggandet. Tiden i föreläggandet får förlängas, om det finns särskilda skäl för det och ansökan om förlängd tid görs före utgången av den tidsfrist som gäller.

Föreläggande får meddelas endast om åtgärden med hänsyn till kostnaden för denna kan beräknas ge skäligt ekonomiskt utbyte. Om den begärda åtgärden innebär att ingrepp måste göras i andra lägenheter i huset, får ett föreläggande meddelas endast om hyresgästerna i dessa lägenheter samtycker till åtgärden.

Bestämmelserna i 16 § fjärde–sjätte styckena tillämpas också i fråga om upprustningsförelägganden.

Med fastighetsägare jämställs innehavare av tomträtt och ägare av byggnad som tillhör annan än *fastighetsägaren*.

En bostadslägenhet skall anses ha lägsta godtagbara standard, om den är försedd med anordning inom lägenheten för

1. kontinuerlig uppvärmning,
2. kontinuerlig tillgång till varmt och kallt vatten för hushåll och hygien,
3. avlopp för spillvatten,
4. personlig hygien, omfattande toalett och tvättställ samt badkar eller dusch,
5. försörjning med elektrisk ström för normal hushållsbrukning,
6. matlagning, omfattande spis, diskho, kylskåp, förvaringsutrymmen och avställningsytor.

Utöver vad som anges i sjätte stycket krävs det för att lägsta godtagbara standard skall uppnås

1. att det finns tillgång både till förrådsutrymmen inom fastigheten och till anordning för hushållstvätt inom fastigheten eller inom rimligt avstånd från den, och
2. att huset inte har sådana brister i fråga om hållfasthet, brandsäkerhet eller sanitära förhållanden som inte skäligen kan godtas.

(Paragrafen saknar motsvarighet i utredningens förslag. Jfr 12 kap. 18 a § i förslaget i utkastet till lagrådsremiss.)

I femte stycket har ”ägaren av marken” bytts ut mot ”fastighetsägaren”.

12 kap. 18 d §

En fastighetsägare får endast under de förutsättningar som anges i andra stycket

1. utföra sådana standardhöjande åtgärder på fastigheten som har en inte obetydlig inverkan på en bostadslägenhets bruksvärde, eller
2. utföra åtgärder som medför en inte oväsentlig ändring av en bostadslägenhet eller av de gemensamma delarna av fastigheten.

För att sådana åtgärder skall få vidtas krävs det att de har godkänts av de berörda bostadshyresgästerna eller att hyresnämnden har lämnat tillstånd till åtgärderna. Om åtgärderna avser de gemensamma delarna av fastigheten, krävs det att de har godkänts av hyresgästerna i mer än hälften av de berörda bostadslägenheterna eller att hyresnämnden har lämnat tillstånd till åtgärderna. Godkännande eller tillstånd behövs inte,

om åtgärderna vidtas för att en bostadslägenhet skall uppnå lägsta godtagbara standard enligt 18 a § sjätte och sjunde styckena.

Med fastighetsägare jämställs innehavare av tomträtt och ägare av byggnad som tillhör någon annan än *fastighetsägaren*. Med hyresgäst avses i 18 d–h §§ även den som tidigare varit hyresgäst, om hans hyresavtal har upphört med anledning av en större ombyggnad och han har rätt att flytta tillbaka till en lägenhet i fastigheten efter ombyggnaden och kan anses vara berörd av den åtgärd det är fråga om.

(Paragrafen saknar motsvarighet i utredningens förslag. Jfr 12 kap. 18 d § i förslaget i utkastet till lagrådsremiss.)

I *tredje stycket* har ”markägaren” bytts ut mot ”fastighetsägaren”.

Ikraftträdande

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2003.

Lagen föreslås träda i kraft den 1 juli 2003. Såsom framgår av övergångsbestämmelserna till lagen om ändring i fastighetsbildningslagen kommer det inte att vara möjligt att meddela beslut om bildande av anläggningsfastigheter eller anläggningsutrymmen före ingången av år 2004. Ikraftträdandet får emellertid omedelbar betydelse för möjligheterna att träffa avtal om överlåtelse av tredimensionellt avgränsade utrymmen. Det förhållandet att jordabalken fr.o.m. den 1 juli 2003 i princip godtar tredimensionellt avgränsade fastigheter torde få anses medföra att det från och med denna tidpunkt lagligen kommer att kunna träffas avtal om överlåtelse av tredimensionellt avgränsade utrymmen. Såsom följer av 4 kap. 7 § jordabalken kommer dock även sådana överlåtelser att vara beroende av att fastighetsbildning söks inom sex månader. Överlåtelserna kommer inte att bli bestående förrän fastighetsbildning har kommit till stånd, vilket kan ske tidigast vid ingången av år 2004.

Några övergångsbestämmelser har inte ansetts nödvändiga.

15.2 Förslaget till lag om ändring i miljöbalken

32 kap. 5 a §

Bestämmelserna i 5 § gäller också i fråga om skador som

1. orsakas av åtgärder inom ramen för sådant byggnadsarbete som avses i 3 kap. 6 § jordabalken, och

2. uppkommer på annan del av den anläggning där arbetena utförs.

Vid tillämpningen av första stycket skall vad som sägs i 5 § andra stycket gälla endast om den åtgärd som orsakar skadan är särskilt ingripande eller av annan anledning medför särskild risk.

(Jfr 5 § miljöskadelagen [1986:225] i utredningens förslag och 32 kap. 5 a § miljöbalken i utkastet till lagrådsremiss.)

Paragrafen, som är ny, är föranledd av förslaget om byggnadsarbete i 3 kap. 6 § jordabalken. Skälen för förslaget framgår av avsnitt 11.3.

5 § innehåller bestämmelser om skadeståndsskyldighet i samband med grävningsarbeten. Där föreskrivs att skadestånd skall betalas för skador

som orsakas av grävning eller liknande arbete, om den som utför eller låter utföra arbetet har försummat att vidta sådana skyddsåtgärder som anges i 3 kap. 3 § jordabalken eller i ett annat hänseende har brustit i omsorg vid arbetets utförande. Om arbetet är särskilt ingripande eller av annan anledning medför särskild risk, skall skadan ersättas även om den som utför eller låter utföra arbetet inte har varit försumlig. I den sistnämnda situationen föreligger alltså ett strikt skadeståndsansvar.

Hänvisningen i *första stycket* till 5 § medför att den som utför eller låter utföra ett byggnadsarbete av detta slag, dvs. byggnadsarbete på en del av en anläggning som är uppdelad mellan olika fastigheter på sätt som anges i 3 kap. 5 § jordabalken, och därvid försummar att vidta nödvändiga skyddsåtgärder ansvarar för skador som skulle ha undvikits om skyddsåtgärder hade vidtagits. Byggherren ansvarar vidare för skada som beror på att han eller hon i annat hänseende har brustit i omsorg. Ansvaret är dock begränsat på så sätt att det bara gäller skador på andra delar av den anläggning där arbetena utförs.

Ansvaret för arbete som är särskilt ingripande eller av annan anledning innebär särskild risk har i denna paragraf getts en något annorlunda utformning än i 5 §. Ett byggnadsarbete kan, även om det sett i sin helhet måste bedömas som mycket ingripande eller riskfyllt, omfatta även moment som inte rymmer några särskilda risker. Exempelvis kan det inom ramen för ett byggnadsarbete, som berör bärande konstruktioner i en byggnad och därför måste bedömas som särskilt riskfyllt, också företas typiskt sett ofarliga åtgärder som målning, mindre snickerier m.m. Det har inte ansetts rimligt att ålägga byggherren ett strikt ansvar för skador som – måhända utan någons vållande – uppkommer vid sådana mindre farliga åtgärder; hur ansvaret enligt 5 § ställer sig i detta fall är inte helt klart (jfr Bengtsson m.fl., Miljöbalken. En kommentar II s. 32:54). I vart fall har – såsom framgår av *andra stycket* – det strikta ansvaret för byggnadsarbete av det aktuella slaget begränsats till fall då den åtgärd som orsakat skadan i sig har varit särskilt ingripande eller särskilt riskfyllt. Uttrycket ”särskilt ingripande eller av annan anledning medför särskild risk” är avsett att ha samma innebörd här som i 5 §.

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

1 kap. 1 a §

I denna lag betyder

1. *anläggningsfastighet*: en fastighet som avgränsas både horisontellt och vertikalt,

2. *anläggningsutrymme*: ett utrymme som är fogat till en annan fastighet än en anläggningsfastighet och som avgränsas både horisontellt och vertikalt.

Vad som sägs i denna lag om mark gäller också annat utrymme som ingår i en fastighet eller en samfällighet.

(Jfr 1 kap. 3 § andra stycket fastighetsbildningslagen i utredningens förslag.)

I paragrafen, som är ny, har av lagtekniska skäl tagits in bestämmelser av samma slag som i 1 kap. 1 a § jordabalken. Såsom har påpekats i

inledningen till författningskommentaren till lagen om ändring i jordabalken har det inte ansetts motiverat med någon motsvarande bestämmelse avseende begreppen ”område” och ”ägovidd”. Dessa torde kunna tolkas så att de inbegriper också utrymmen som inte innefattar någon del av markytan.

3 kap. 1 §

Fastighetsbildning skall ske så, att varje fastighet som nybildas eller ombildas blir med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar varaktigt lämpad för sitt ändamål. Härvid skall särskilt beaktas att fastigheten får en lämplig utformning och tillgång till behövliga vägar utanför sitt område. Om fastigheten skall användas för bebyggelse skall den vidare kunna få godtagbara anordningar för vatten och avlopp.

Fastighetsbildning får inte äga rum, om den fastighet, som skall nybildas eller ombildas för nytt ändamål, inte kan antas få varaktig användning för sitt ändamål inom överskådlig tid. Fastighetsbildning får inte heller äga rum, om ändamålet med hänsyn till sin art och övriga omständigheter bör tillgodoses på något annat sätt än genom fastighetsbildning.

För fastighetsbildning som medför att en anläggningsfastighet eller ett anläggningsutrymme nybildas eller ombildas gäller därutöver vad som föreskrivs i 1 a §. Vid sådan fastighetsbildning skall, vid tillämpningen av första och andra styckena, anläggningsfastigheters och anläggningsutrymmens särskilda karaktär beaktas.

(Paragrafen saknar motsvarighet i utredningens förslag. Jfr 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen i utkastet till lagrådsremiss.)

Paragrafen innehåller allmänna villkor för fastighetsbildning. Tredje stycket är nytt.

De allmänna villkoren i förvarande paragraf gäller för all fastighetsbildning, alltså även när det gäller fastighetsbildning avseende nybildning eller ändring av anläggningsfastigheter och anläggningsutrymmen (”tredimensionell fastighetsbildning”). För denna form av fastighetsbildning gäller även vissa särskilda bestämmelser. Dessa framgår av 1 a §. En hänvisning till den paragrafen har i förtydligande syfte tagits in i det nya *tredje stycket*. Där har också tagits in en bestämmelse av innebörd att vid tillämpningen av de allmänna villkoren för fastighetsbildning särskild hänsyn skall tas till de särdrag som anläggningsfastigheter och anläggningsutrymmen har.

Såsom framgår av första stycket skall det vid all fastighetsbildning tillses att varje fastighet som nybildas eller ombildas är med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar varaktigt lämpad för sitt ändamål (det s.k. allmänna lämplighetsvillkoret). Det skall särskilt beaktas att fastigheten får en lämplig utformning och har tillgång till väg. Om fastigheten skall användas för bebyggelse skall den också kunna få godtagbara anordningar för vatten och avlopp. Vidare måste – såsom framgår av andra stycket – den fastighet som skall ny- eller ombildas för nytt ändamål kunna antas få varaktig användning för sitt ändamål (det s.k. varaktighetsvillkoret). Denna användning skall enligt paragrafen kunna antas komma till stånd inom överskådlig tid (det s.k. aktualitetsvillkoret). Om ändamålet med hänsyn till sin art och övriga

omständigheter bör tillgodoses på något annat sätt än genom fastighetsbildning, får fastighetsbildning inte ske.

Dessa allmänna villkor måste ges en särskild innebörd när det är fråga om bildande av anläggningsfastigheter eller anläggningsutrymmen.

Vid tillämpningen av det s.k. allmänna lämplighetsvillkoret är det givetvis av betydelse att en anläggningsfastighet, såsom framgår av 1 a §, skall ha en "kärna" bestående av en viss anläggning eller en del av en anläggning. Den aktuella anläggningens beskaffenhet, såsom dess konstruktion och storlek, får därmed central betydelse vid lämplighetsprövningen. För att ett utrymme skall anses vara lämpligt för en tredimensionell fastighetsbildning torde det sålunda vara nödvändigt att anläggningen är konstruerad på ett sådant sätt och befinner sig i ett sådant skick att fastigheten har förutsättningar att bestå som en självständig enhet.

Såsom har framhållits i avsnitt 12 kan också de skilda slag av kvalitetskrav som i byggnadslagstiftningen ställs på byggnadsverk (byggnader och andra anläggningar) få betydelse vid lantmäterimyndighetens prövning av om den avsedda fastigheten kommer att vara i fastighetsbildningslagens mening lämplig. I praktiken torde frågan få störst betydelse i samband med nybyggnation. Det kan då finnas anledning kräva att sökanden, genom intyg av byggnadsteknisk expertis eller liknande, gör sannolikt att byggnationen kan genomföras i överensstämmelse med gällande bestämmelser. Myndigheten skall dock inte ta på sig något av det ansvar som enligt byggnadslagstiftningen åvilar byggherren eller annan.

För all fastighetsbildning gäller att lämplighetsprövningen skall ske utifrån ett visst avsett användningssätt (ändamål) hos fastigheten. Ligger fastigheten inom planområde bestäms användningssättet i allmänhet genom planen. Detta gäller även vid tredimensionell fastighetsbildning. Det ligger i sakens natur att den anläggning som skall utgöra fastighetens kärna måste vara ägnad att tjäna fastighetens avsedda ändamål.

I det s.k. varaktighetskravet ligger att en fastighetsbildningsåtgärd skall avse ett långsiktigt behov. Detta är av betydelse också vid bildandet av anläggningsfastigheter. Den anläggning som skall utgöra kärnan i fastigheten måste ha en så lång livslängd att varaktighetskravet är uppfyllt. I varaktighetskravet ligger också att utrymmet måste antas kunna bestå som självständig fastighet oavsett framtida ägarförändringar. Av bestämmelserna i andra stycket anses också följa att ändamål som är knutna enbart till ägarens person inte skall föranleda fastighetsbildning. Detta bör givetvis gälla även vid tredimensionell fastighetsindelning.

Varken den nu gällande lagen eller de föreslagna bestämmelserna säger uttryckligen något om fastigheters storlek. Lagstiftaren har dock tidigare på flera sätt velat förhindra en onödig splittring av fastighetsbeståndet (se t.ex. prop. 1969:128 s. B. 103 f. och 112). Intresset av att hindra en onödig fragmentisering av fastighetsbeståndet gör sig givetvis gällande även framgent. Saken får särskild betydelse när det blir fråga om att dela in en byggnad i ett flertal fastigheter. I så fall måste givetvis lantmäterimyndigheten se till såväl att den enskilda fastigheten blir ett lämpligt förvaltningsobjekt som att förvaltningen av byggnaden i dess helhet kan bedrivas på ett ändamålsenligt sätt. Ofta torde en gemensam förvaltning av byggnaden genom en gemensam fastighetsägare/hyresvärd

vara att föredra framför en förvaltning uppdelad på ett flertal fastighetsägare. I så fall får, i enlighet med andra stycket andra meningen, någon fastighetsbildning som innebär en uppdelning av byggnaden inte äga rum (jfr även 1 a § första stycket 3). En lämplig tumregel torde härvid kunna vara att en byggnad normalt inte bör delas upp på flera fastigheter annat än om de olika delarna av byggnaden används för väsentligen skilda ändamål och därför inte lämpligen bör förvaltas gemensamt. En fastighetsbildning som innebär att varje enskilt kontorsutrymme eller varje enskild affärslokal inom en byggnad avskiljs som särskilda fastigheter torde sålunda inte uppfylla kraven på lämplighet. Inte heller torde lämplighetskravet vara uppfyllt när fråga är om att dela upp ett flerbostadshus på ett flertal mindre enheter. Det sistnämnda gäller oavsett om varje sådan enhet uppfyller det särskilda villkor som uppställs i 1 a § första stycket 4. Däremot torde lämplighetskravet ofta vara uppfyllt när det är fråga om att skilja av en kommersiell del av någorlunda storlek från en bostadsfastighet.

Det är givet att villkoren i paragrafen måste tillämpas också på återstoden av fastigheten när en anläggningsfastighet avstyckas från en traditionell fastighet. Återstoden måste alltså också efter fastighetsbildningen vara varaktigt lämpad för sitt ändamål. I normalfallet torde lämplighetskravet inte vara uppfyllt om det som återstår av fastigheten enbart är ett obebyggt markområde som inte är avsett för någon självständig verksamhet.

Vid all fastighetsbildning får avsteg göras från de allmänna lämplighetsvillkoren under de förutsättningar som anges i 9 §. Där sägs att fastighetsbildning får äga rum även om en fastighet som nybildas eller ombildas inte blir varaktigt lämpad för sitt ändamål, under förutsättning att fastighetsindelningen förbättras och en mer ändamålsenlig indelning inte motverkas. Bestämmelsen kommer att vara tillämplig också vid tredimensionell fastighetsbildning. Om en sådan fastighetsbildning innebär en totalt sett bättre fastighetsindelning och det kan antas att kommande förbättringar av fastighetsindelningen inte försvåras, torde fastighetsbildningen alltså kunna komma till stånd, trots att någon av de berörda fastigheterna inte helt och fullt uppfyller lämplighetsvillkoren i 1 §. En fastighetsbildning som innebär att samtliga bebyggda utrymmen inom en fastighet avstyckas som anläggningsfastigheter – och som därför, enligt vad ovan har sagts, normalt inte torde vara förenlig med 1 § – skulle alltså undantagsvis kunna genomföras, om fastighetsindelning förbättras och en mer ändamålsenlig fastighetsindelning inte motverkas.

Ytterligare villkor för fastighetsbildning är att förrättningen genomförs med beaktande av gällande planer och bestämmelser och så att en lämplig planläggning inte motverkas (2 och 3 §§). Detta kommer att gälla även vid tredimensionell fastighetsbildning. Möjligheten att bilda en anläggningsfastighet kommer därmed att vara beroende av att fastighetsbildningen står i överensstämmelse med exempelvis en detalj- eller fastighetsplan. Frågan har behandlats i avsnitten 8.2.1 och 12.

3 kap. 1 a §

Fastighetsbildning som medför att en anläggningsfastighet nybildas eller ombildas får ske endast om

1. anläggningsfastigheten rymmer eller är avsedd att rymma en byggnad eller annan anläggning eller en del av en sådan,
2. anläggningsfastigheten tillförsäkras de rättigheter som behövs för att den skall kunna användas på ett ändamålsenligt sätt,
3. det står klart att åtgärden är lämpligare än någon annan åtgärd för tillgodoseende av ändamålet med fastighetsbildningen, och
4. anläggningsfastigheten, om den är avsedd att användas för bostadsändamål, är ägnad att omfatta minst fem bostadslägenheter.

I fråga om fastighetsbildning för en anläggning som ännu inte har uppförts gäller dessutom att fastighetsbildning enligt första stycket får ske endast om

1. det är nödvändigt för finansieringen eller uppförandet av den avsedda anläggningen, och
2. anläggningsfastigheten kan antas få användning för sitt ändamål inom en nära framtid.

Första och andra styckena tillämpas också vid fastighetsbildning som innebär att ett anläggningsutrymme nybildas eller ombildas.

(Jfr 3 kap. 1 a § fastighetsbildningslagen i utredningens förslag respektive i utkastet till lagrådsremiss.)

Paragrafen, som är ny, innehåller bestämmelser om särskilda villkor för ny- eller ombildning av anläggningsfastigheter och anläggningsutrymmen ("tredimensionell fastighetsbildning"). Paragrafen kompletterar de allmänna lämplighetsvillkoren i 1 § (jfr kommentaren till den paragrafen). Skälen för förslagen framgår av avsnitt 8.

Paragrafen innehåller uttrycken "anläggningsfastighet" respektive "anläggningsutrymme". Definitioner av dessa uttryck finns i 1 kap. 1 a §.

I första stycket 1 anges att ett villkor för fastighetsbildning är att fastigheten rymmer eller är avsedd att rymma en byggnad eller annan anläggning eller del av en sådan. Det utrymme som avskiljs som en särskild fastighet skall alltså ha en koppling till en bestämd anläggning, befintlig eller planerad. Med uttrycket "byggnad eller annan anläggning" avses föremål av det slag som kan utgöra fastighetstillbehör enligt 2 kap. 1 § första stycket jordabalken. Anläggningen torde vanligen vara uppförd på markytan men även konstruktioner som i sin helhet är belägna under markytan, t.ex. bergrum, faller in under anläggningsbegreppet. Det finns inte något hinder mot att en anläggningsfastighet utformas så att den omfattar flera anläggningar eller anläggningsdelar.

Att utrymmet skall vara avsett för en viss anläggning eller anläggningsdel hindrar inte att utrymmet är större än anläggningen eller anläggningsdelen (se avsnitt 8.5). Det kan t.ex. vara lämpligt att en viss säkerhetszon eller en "underhållszon" ingår i anläggningsfastigheten. Av 1 § får dock anses följa att fastigheten inte får vara större än vad som krävs för en ändamålsenlig användning av den anläggning som fastigheten är avsedd att rymma. I den mån det uppkommer ett restutrymme som inte heller någon annan fastighet har användning för bör detta dock kunna tillföras anläggningsfastigheten med stöd av 9 §.

Det i lagtexten använda uttrycket "avsedd att rymma" syftar på att det i speciella fall skall vara möjligt att bilda en fastighet innan anläggningen är uppförd. De särskilda förutsättningarna för det anges i andra stycket.

I första stycket 2 anges att en anläggningsfastighet skall tillförsäkras de rättigheter som behövs för att fastigheten skall kunna användas på ett ändamålsenligt sätt (se avsnitt 8. 4). Bestämmelsen medför att det inte räcker att fastigheten har eller kan antas få en rent faktisk tillgång till de

anordningar som fastigheten behöver. Tillgången måste också vara ”tillförsäkrad”, dvs. rättsligt tryggad. Det har inte ansetts ändamålsenligt att i lagtexten precisera vilka rättsliga lösningar som härvid skall väljas. Som regel torde den mest ändamålsenliga och betryggande lösningen vara inrättandet av en gemensamhetsanläggning eller bildandet av ett fastighetsbildningsservitut. Någon gång, i frågor av mindre vikt, bör dock även avtalservitut kunna komma i fråga om det är lämpligt.

Av *första stycket 3* framgår att tredimensionell fastighetsbildning får ske endast om det står klart att åtgärden är lämpligare än någon annan åtgärd för tillgodoseende av ändamålet. Det innebär att lantmäterimyndigheten skall pröva vad som är den bästa fastighetsrättsliga lösningen för att tillgodose behoven i det enskilda fallet. Om fastighetsbildning över huvud taget skall komma i fråga (jfr 1 § andra stycket andra meningen), skall lösningen först sökas inom ramen för traditionell fastighetsbildning (marköverföring, bildande av servitut m.m.). Anläggningsfastigheter skall bildas endast i klart befogade fall och tredimensionell fastighetsbildning sålunda regelmässigt vara enbart ett subsidiärt instrument i förhållande till traditionell fastighetsbildning, nyttjanderätt m.m.

För tredimensionell fastighetsbildning fordras alltså att ”åtgärden är lämpligare än någon annan åtgärd”. Så blir för det första fallet om syftet över huvud taget inte kan tillgodoses på annat sätt (som exempel kan nämnas avskiljandet av ett bergrum som inte har någon anknytning till någon annan fastighet och som är avsett att brukas självständigt under överskådlig tid). Så blir också fallet om syftet i och för sig skulle kunna tillgodoses på andra sätt men dessa lösningar av skilda skäl framstår som olämpliga. En anledning till att inte välja en nyttjanderättsupplåtelse eller en traditionell fastighetsbildningsåtgärd kan vara att en sådan lösning innebär betydande kostnader eller leder till påtagliga förvaltningsmässiga olägenheter eller rättsliga oklarheter. Kravet på att tredimensionell fastighetsbildning ”är lämpligare” är också uppfyllt om alternativa lösningar i och för sig inte framstår som olämpliga men ändå som mindre lämpliga än tredimensionell fastighetsbildning. I samtliga tre nu nämnda fall måste det dock ”stå klart” att tredimensionell fastighetsbildning är lämpligare än andra alternativ. I uttrycket ”står klart” ligger att utredningen i ärendet måste vara så uttömmande att lantmäterimyndigheten med någorlunda säkerhet kan konstatera att andra alternativ som inte förutsätter tredimensionell fastighetsbildning saknas eller av något skäl är mindre lämpliga. Det bör ankomma på sökanden i ärendet att visa att så är fallet.

Den avvägning som härvid måste göras aktualiseras bl.a. när det finns ett behov av att till en befintlig fastighet (A) knyta en rätt att nyttja ett utrymme på en annan fastighet (B). Valet står då mellan å ena sidan en servitutsbildning och å andra sidan en tredimensionell fastighetsbildning som innebär att det aktuella utrymmet (anläggningsutrymmet, se nedan) blir en del av fastigheten A. Utgångspunkten är att en servitutslösning skall väljas. Men om avsikten är att A:s rätt att utnyttja utrymmet skall vara exklusiv och bestå under överskådlig tid och att underhållsansvaret skall ligga på A:s ägare kan det stå klart att en servitutslösning från förvaltningssynpunkt är mindre lämplig än en tredimensionell fastighetsbildning. Då bör tredimensionell fastighetsbildning kunna komma i

fråga. Ett annat exempel är när syftet är att i rättsligt hänseende dela upp större anläggningar med skilda verksamhetsutövare. I sådana fall kan det i ett enskilt fall stå klart att traditionella instrument för tredimensionellt fastighetsutnyttjande är otillräckliga, därför att avsikten är att nyttjandet skall pågå under överskådlig tid och vara förenat med så betydande investeringar att en nyttjanderättsupplåtelse inte framstår som lämplig.

Såsom framgår av *första stycket 4* får tredimensionell fastighetsbildning som syftar till att skapa en anläggningsfastighet för bostadsändamål inte ske om fastigheten inte är ägnad att omfatta minst fem bostadslägenheter. Vid prövningen av om fastigheten är ägnad att omfatta minst fem bostadslägenheter bör givetvis tillses att de avsedda lägenheterna kan antas få sådan storlek och utformning att de kan fungera som självständiga lägenheter. Skälen för bestämmelsen framgår av avsnitt 8.2.3. Bestämmelsen hindrar inte att en anläggningsfastighet bildas i syfte att rymma ett komplex av bostadslägenheter (t.ex. en ”överbyggnad” med fem eller fler bostadslägenheter inrymda inom en anläggningsfastighet ovanpå en anläggning avsedd för annan verksamhet såsom ett parkeringshus).

Villkoret i punkten 4 är den enda uttryckliga begränsningen som anknyter till arten av den anläggning som anläggningsfastigheten skall rymma. Av de allmänna lämplighetsvillkoren i 1 § följer emellertid att det inte kommer att vara möjligt att bilda anläggningsfastigheter för mindre anläggningar, t.ex. ledningar eller master, som inte utgör självständiga brukningsenheter eller för anläggningar som inte är avsedda att bli bestående. Jfr även kommentaren till 3 kap. 1 §.

I *andra stycket* föreskrivs vissa särskilda villkor vid tredimensionell fastighetsbildning för nya, ännu inte uppförda anläggningar. Frågan har behandlats i avsnitten 8.2.3 och 8.3.

Ett första villkor är att fastighetsbildningen är nödvändig för att den avsedda anläggningen skall kunna finansieras eller uppföras, se *andra stycket 1*. I det enskilda fallet måste det alltså kunna påvisas något förhållande, hänförligt till anläggningens finansiering eller uppförande, som gör det nödvändigt att bilda fastigheten innan anläggningen har kommit till stånd. Ibland kan finansieringen av ett byggnadsprojekt vara beroende av att byggherren redan innan anläggningen uppförs lämnar säkerhet i fast egendom. Om byggherren i ett sådant fall är någon annan än stamfastighetens ägare och alternativa finansieringsmöjligheter saknas, kan fastighetsbildningen vara en nödvändighet för att anläggningen skall kunna uppföras. Även andra förhållanden kan utgöra grund för att tillåta fastighetsbildning. Som exempel kan nämnas vissa exploateringsföretag med flera medverkande, om det i det enskilda fallet påvisas att anläggningens avsedda utformning inte kan bestämmas slutligt utan en ”förtida” fastighetsbildning.

Vad som sägs i lagtexten om att fastighetsbildningen skall vara ”nödvändig” för anläggningens finansiering eller uppförande innebär att den som ansöker om bildandet av en anläggningsfastighet för ännu inte utförd bebyggelse måste kunna presentera förhållandevis påtagliga skäl för sin ansökan.

Vidare fordras, enligt *andra stycket 2*, att den ny- eller ombildade fastigheten kan antas få användning för sitt ändamål inom en nära framtid. Villkoret utgör en skärpning av aktualitetsvillkoret enligt 1 §

andra stycket och innebär att det skall finnas konkreta skäl att anta att en planerad bebyggelse faktiskt kommer till stånd. En nödvändig förutsättning för att villkoret skall anses uppfyllt är givetvis att sökanden har eller i vart fall kan antas få bygglov, där sådant erfordras. Det är naturligt att lantmäterimyndigheten genom samråd med byggnadsnämnden utreder hur det förhåller sig i det avseendet. I övrigt torde lantmäterimyndighetens prövning av om det förstärkta aktualitetsvillkoret är uppfyllt i praktiken få grundas främst på det underlag som sökanden tillhandahåller om hur det planerade projektet skall förverkligas. En lämplig tumregel kan vara att sökanden skall göra sannolikt att projektet kommer att påbörjas under det närmaste året.

Vid detta slag av fastighetsbildning skall lantmäterimyndigheten ange den tid inom vilken anläggningen skall vara uppförd. Detta framgår av 4 kap. 25 § andra stycket femte meningen.

Det går inte att göra avsteg från bestämmelserna i första och andra styckena med hänvisning till 9 §.

I *tredje stycket* har tagits in en bestämmelse om att paragrafen också gäller för sådan tredimensionellt fastighetsbildning som innebär att ett anläggningsutrymme uppkommer eller förändras. Avsikten är att bestämmelserna skall tillämpas helt analogt. Det innebär bl.a. att tillskapandet av ett anläggningsutrymme förutsätter att utrymmet rymmer eller är avsett att rymma en byggnad eller någon annan anläggning samt att den fastighet till vilket utrymmet skall höra tillförsäkras de rättigheter som behövs för att utrymmet skall kunna användas på ett ändamålsenligt sätt.

4 kap. 7 §

En förrättning skall handläggas av lantmäterimyndigheten i den ort där den eller de berörda fastigheterna är belägna. Ligger fastigheterna under flera lantmäterimyndigheter, skall förrättningen handläggas av endera myndigheten.

(Paragrafen saknar motsvarighet i utredningens förslag. Jfr 4 kap. 7 § fastighetsbildningslagen i förslaget i utkastet till lagrådsremiss.)

I paragrafen har hittills föreskrivits att en förrättning skall handläggas av lantmäterimyndigheten i den ort där ”marken” är belägen. I och med införandet av tredimensionell fastighetsindelning har begreppet ”mark” i detta sammanhang ansetts mindre ändamålsenligt. Det har därför bytts ut mot ”de berörda fastigheterna”.

4 kap. 14 §

Vid förrättning skall lantmäterimyndigheten hålla sammanträde med sakägarna.

Sammanträde behövs *inte*, om det *inte* förekommer några *motstridande* intressen mellan *sakägarna* i ärendet och *det inte* heller finns några hinder mot den sökta fastighetsbildningen. Om ansökan skall avvisas eller det är uppenbart att fastighetsbildningen *inte* kan tillåtas, är sammanträde *inte* heller behövligt.

Vid sammanträde skall lantmäterimyndigheten redogöra för ansökningsenheten samt klargöra innebörden av vidtagna och planerade åtgärder. Sakägare och annan, som enligt särskild föreskrift skall underrättas om

sammanträdet, skall få tillfälle att yttra sig och förebringa utredning i frågor som behandlas vid sammanträdet.

Sammanträde *skall hållas i anslutning till den eller de berörda fastigheterna*, om det *inte* utan olägenhet kan hållas på annat ställe.

(Paragrafen saknar motsvarighet i utredningens förslag. Jfr 4 kap. 14 § fastighetsbildningslagen i förslaget i utkastet till lagrådsremiss.)

Ändringarna är av samma slag som i 4 kap. 7 §. Vissa redaktionella ändringar har också gjorts.

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 rådpjägning 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. *Vid fastighetsbildning enligt 3 kap. 1 a § andra stycket skall lantmäterimyndigheten bestämma en tid inom vilken anläggningen skall ha uppförts. Om det finns särskilda skäl, får lantmäterimyndigheten förlänga tiden.*

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.

(Paragrafen saknar motsvarighet i utredningens förslag. Jfr 4 kap. 25 § fastighetsbildningslagen i förslaget i utkastet till lagrådsremiss.)

Paragrafens *andra stycke* innehåller regler om vad ett beslut om fastighetsbildning skall innehålla. Femte meningen, som är ny, innebär att lantmäterimyndigheten i vissa fall skall bestämma en tid inom vilken en anläggning skall ha uppförts. Bestämmelsen skall ses mot bakgrund av de i 3 kap. 1 a § andra stycket angivna villkoren om bildande av anläggningsfastigheter för anläggningar som ännu inte är uppförda. Frågan har behandlats i avsnitt 8.3.

I bestämmelsen används uttrycket ”tid inom vilken anläggningen skall ha uppförts”. Avsikten är att lantmäterimyndigheten skall ange en tid inte bara för anläggningar som skall byggas upp i traditionell mening utan också för anläggningar (t.ex. tunnlar) som skall utföras under mark.

Som regel torde det vara naturligt att bestämma tiden med utgångspunkt från ett underlag om när sökanden avser att påbörja projektet; därtill får fogas den tid som kan antas åtgå för att utan dröjsmål slutföra projektet. Tiden bör inte vara längre än vad lantmäterimyndigheten finner lämpligt eller vad ett beviljat bygglov tillåter. Har det i anslutning till fastighetsbildningen fattats beslut om inrättande av en gemensamhetsanläggning som skall utföras, kan det vara lämpligt att ange samma tid

som har angetts för utförandet av gemensamhetsanläggningen (se 24 § andra stycket 6 anläggningslagen [1973:1149]).

Om det finns särskilda skäl, får tiden för uppförande förlängas. Ett sådant beslut måste meddelas före utgången av den beslutade tidsfristen. Frågan om förlängning kan aktualiseras endera av en sakägare eller på lantmäterimyndighetens eget initiativ. Det finns inte något hinder mot att tiden förlängs flera gånger. Uttrycket ”särskilda skäl” är avsett att ha samma innebörd som i de liknande reglerna i 33 § tredje stycket anläggningslagen (jfr prop. 1973:160 s. 250 f.).

Om en anläggning inte uppförs inom föreskriven tid, kan en tillämpning av bestämmelserna i 8 kap. 5 och 7 §§ komma ifråga.

4 kap. 27 §

Gräns som tillkommer genom fastighetsbildningen skall utstakas och utmärkas i behövlig omfattning. Sträckningen av utstakad gräns skall överensstämja med fastighetsbildningsbeslutet. Utstakning som endast i mindre mån avviker från beslutet får dock läggas till grund för utmärkningen, om rättelse av utstakningen skulle medföra kostnad som *inte* står i skäligt förhållande till den betydelse det kan ha för sakägare att fastighetsbildningen *genomförs* i full överensstämmelse med beslutet.

Om det är lämpligt, får utmärkning av gräns verkställas efter förrättningens avslutande. *Sakägarna skall underrättas om åtgärden i god tid.* Underrättelsen lämnas genom skriftligt meddelande eller i sådan särskild ordning som beslutats enligt 20 § andra stycket.

Om utstakning och utmärkning enligt första och andra styckena inte lämpligen kan ske på grund av fastighetens beskaffenhet, skall gränserna med tillräcklig noggrannhet beskrivas på den karta som upprättas enligt 28 § eller i andra förrättningshandlingar.

(Jfr 4 kap. 27 § fastighetsbildningslagen i utredningens förslag respektive utkastet till lagrådsremiss.)

Paragrafen innehåller bestämmelser om utstakning och utmärkning av fastighetgränser. Tredje stycket är nytt. Skälen för förslaget framgår av avsnitt 8.5. I paragrafen har också gjorts vissa redaktionella ändringar.

Av *tredje stycket* framgår hur lantmäterimyndigheten skall förfara om en utstakning och utmärkning av fastighetsgränser enligt första och andra styckena inte är möjlig att verkställa. Uttrycket ”*inte lämpligen kan ske*” avser att markera att bestämmelsen kan tillämpas inte bara när det är praktiskt omöjligt att genomföra utmärkningen eller utstakningen utan även då det mot bakgrund av de kostnader eller svårigheter som åtgärden är förenad med inte är försvarbart att vidta den. I så fall skall gränserna beskrivas på den karta som skall upprättas enligt 28 § eller i andra förrättningshandlingar. Bestämmelsen får framför allt betydelse i fråga om redovisningen av gränser för anläggningsfastigheter och anläggningsutrymmen men kan tillämpas även i fråga om fastigheter av traditionellt slag.

Som framgår av avsnitt 8.5 torde en redovisning av anläggningsfastigheters gränser i många fall kunna ske på grundval av byggnadsritningar eller andra konstruktionsritningar, t.ex. så att man som förrättningskarta använder en byggnadsritning av god kvalitet kompletterad med tydliga uppgifter om fastighetens gränser m.m. När det gäller gränserna för anläggningsfastigheter och anläggningsutrymmen under

jord, torde en naturlig utgångspunkt vara att en redovisning av fastighetens respektive utrymmets läge anges genom koordinater. Det kan också vara naturligt att lägesbestämma fastigheten eller utrymmet i förhållande till såväl angränsande traditionella fastigheter som eventuellt angränsande anläggningsfastigheter och -utrymmen. Det gäller i synnerhet när anläggningar har delats upp mellan flera fastigheter.

Även om redovisningen görs med noggrannhet torde det inte alltid vara möjligt att beskriva gränsens rätta läge i detalj. Det kan då vara lämpligt att komplettera beskrivningen och dokumentationen av fastighetsgränserna med ytterligare upplysningar, såsom att gränsdragning har skett i förhållande till fasta detaljer på eller inom en anläggning (t.ex. väggar, tak, fönster, dörrar, schakt för ledningar m.m.).

Om tredimensionell fastighetsbildning sker för en anläggning som ännu inte har uppförts, kan den sedermera uppförda anläggningen komma att i visst hänseende avvika från den planerade. Därför kan det oftast vara lämpligt att i dessa fall genomföra fastighetsbildningen stegvis. Det kan ske på det sättet att lantmäterimyndigheten först meddelar beslut som identifierar själva fastigheten och senare preciserar fastighetens utsträckning genom ett nytt beslut där fastighetens definitiva gränser anges (jfr 25 § tredje stycket).

Om det i efterhand blir nödvändigt att klarlägga gränsens rätta sträckning, får gränsen bestämmas efter de grunder som anges i 1 kap. 3 § jordabalken. Där anges att gräns som ej utmärkts på marken i laga ordning har den sträckning som framgår av karta och handlingar. Prövningen kan ske genom fastighetsbestämning (se 14 kap. 1 §).

8 kap. 5 §

Bestämmelserna i denna paragraf tillämpas när

- 1. olika delar av en byggnad eller annan anläggning hör till skilda fastigheter,*
- 2. minst en del av anläggningen hör till en anläggningsfastighet eller ett anläggningsutrymme, och*
- 3. anläggningen eller en sådan del av anläggningen som avses under 2 har skadats eller förslitits i sådan utsträckning att den måste ersättas med en ny för att tjäna sitt ändamål.*

I fall som avses i första stycket får ägaren av en av de fastigheter som avses i första stycket 1 på begäran lösa in de anläggningsfastigheter och de anläggningsutrymmen som anläggningen eller anläggningsdelen hör till. Om flera fastighetsägare begär inlösen, skall inlösen ske på det sätt som leder till den lämpligaste fastighetsindelningen. Är flera inlösenalternativ lika lämpliga, skall företräde ges till den fastighetsägare vars del av anläggningen beräknas ha det största värdet eller, om flera delar beräknas ha lika värde, som först har begärt inlösen. Om det samtidigt genomförs ändringar i fastighetsindelningen med tillämpning av 5 kap., skall dessa beaktas vid uppskattningen.

Om inlösen inte sker enligt andra stycket, skall lantmäterimyndigheten förordna att de anläggningsfastigheter och anläggningsutrymmen som anläggningen eller anläggningsdelen hör till skall avstås genom inlösen och överföras till den fastighet som de skulle ha hört till om några anläggningsfastigheter eller anläggningsutrymmen inte hade bildats. Detta gäller dock inte om överföringen kan antas medföra olägenhet av betydelse för ägaren till den mottagande fastigheten.

Inlösen enligt andra eller tredje stycket får inte ske om det kan antas att anläggningsfastigheten eller anläggningsutrymmet får fortsatt användning för sitt ändamål inom en nära framtid.

(Jfr 8 kap. 5 § och 8 kap. 6 § första stycket fastighetsbildningslagen i utredningens förslag respektive 8 kap. 5 § fastighetsbildningslagen i utkastet till lagrådsremiss.)

Paragrafen, som är ny, innehåller bestämmelser om inlösen. Skälen för förslaget behandlas i avsnitt 8.6. Bestämmelserna kan tillämpas när en anläggningsfastighet eller ett anläggningsutrymme inte längre kan tillgodose sitt ändamål, därför att den anläggning eller anläggningsdel som utgör fastighetens eller utrymmets ”kärna” är i så dåligt skick att den måste ersättas. De har utformats så att inlösen skall kunna ske också då anläggningsfastigheten har bildats enligt annan lagstiftning än fastighetsbildningslagen (jfr avsnitt 10.2).

I *första stycket* anges paragrafens tillämpningsområde. Av punkterna 1 och 2 framgår att paragrafen är tillämplig när byggnader eller andra anläggningar har delats upp på skilda fastigheter, under förutsättning att en del av anläggningen hör till en anläggningsfastighet eller ett anläggningsutrymme. Paragrafen överensstämmer i denna del med 3 kap. 5 § första stycket jordbalken, se författningskommentaren till den paragrafen. Om en sådan anläggning eller en del av en sådan anläggning har förslitits eller skadats, t.ex. genom rivning eller brand, i sådan utsträckning att den måste ersättas med en ny för att tjäna sitt ändamål får – såsom framgår punkten 3 – anläggningsfastigheterna eller utrymmena lösas in. Har hela anläggningen förstörts, omfattar möjligheten till inlösen alla däri ingående anläggningsfastigheter och utrymmen. Om enbart en del av anläggningen behöver ersättas, får inlösen ske av den anläggningsfastighet som den anläggningsdelen hör till. Detsamma gäller för anläggningsutrymmen, under förutsättning att det är detta utrymme som rymmer den förslitna eller skadade anläggningsdelen. Återstoden av den fastighet till vilken anläggningsutrymmet hör kan däremot aldrig bli föremål för inlösen enligt denna paragraf. Uttrycken ”skadats eller förslitits” och ”måste ersättas med en ny” förekommer även i 9 kap. 18 § första stycket jordabalken och är avsedda att ha samma betydelse i förevarande sammanhang.

En förutsättning för att inlösen enligt andra stycket skall kunna komma i fråga är att någon som är behörig att ansöka om fastighetsreglering har anhängiggjort ett ärende om fastighetsreglering. Det innebär att frågan om inlösen kan komma upp efter yrkande av ägaren av en grannfastighet med del i anläggningen, vars fastighet skulle förbättras genom en inlösenåtgärd (jfr 5 kap. 3 och 5 §§). Frågan kan också komma upp om det är kommunen som har påkallat fastighetsreglering (jfr 5 kap. 3 §) men inlösen kan då komma till stånd enbart om någon inlösenberättigad begär det under förrättningen.

Rätt till inlösen tillkommer – såsom framgår av *andra stycket första meningen* – ägarna av de fastigheter som har del i anläggningen. Inlösen kan ske så att den inlösenberättigade löser in samtliga anläggningsfastigheter eller utrymmen som har del i den förstörda anläggningen eller anläggningsdelen. Om enbart en del av anläggningen har förstörts, kan ägarna av övriga delar av anläggningen komma överens om att de

anläggningsfastigheter eller utrymmen som svarar mot anläggningsdelen skall lösas in av dem gemensamt, så att det aktuella utrymmet delas upp på flera fastigheter. Finns det inte förutsättningar för sådan gemensam inlösen, får det aktuella utrymmet lösas in av någon bland fastighetsägarna. I båda fallen förutsätter inlösen att de ombildade fastigheterna uppfyller de allmänna kraven i 3 kap. 1 och 1 a §§.

Vad som gäller om det finns flera oförenliga inlösenyrkanden framgår av *andra stycket andra-fjärde meningarna*. I första hand skall lantmäterimyndigheten då välja det alternativ som leder till den lämpligaste fastighetsindelningen. Finns det flera inlösenalternativ som framstår som lika lämpliga, gäller en företrädesordning som motsvarar den som gäller vid inlösen enligt 4 §. Det innebär att företräde skall ges till den vars del i anläggningen beräknas ha det högsta värdet. Om det bland dem som har begärt inlösen finns flera vars delar av anläggningen beräknas ha samma värde, tillkommer företrädesrätten den som begärde inlösen först.

I *tredje stycket* anges vad som gäller om inlösen inte sker enligt andra stycket. Lantmäterimyndigheten skall då förordna att de anläggningsfastigheter eller -utrymmen som den förstörda anläggningen/anläggningsdelen hör till skall avstås genom inlösen och överföras till den eller de fastigheter som fastigheterna eller utrymmena skulle ha tillhört om några anläggningsfastigheter eller -utrymmen inte hade tillskapats. Detta innebär att anläggningsfastigheterna och -utrymmena skall överföras till den eller de traditionella fastigheter inom vars gränser anläggningsfastigheterna eller utrymmena ryms. Denna eller dessa fastigheter kan på grund av senare fastighetsbildningsåtgärder vara andra än de från vilka anläggningsfastigheterna en gång bröts loss.

Även i fråga om inlösen enligt tredje stycket utgör det en grundläggande förutsättning att ansökan om fastighetsreglering har gjorts av någon behörig sökande. Har en sådan ansökan gjorts utan att det har lett till inlösen enligt andra stycket, kan under den åtföljande förrättningen inlösen enligt tredje stycket initieras inte bara av ägaren av den fastighet till vilken det aktuella utrymmet skall föras över utan också av kommunen eller av lantmäterimyndigheten *ex officio*. Inlösen av detta slag kan alltså – till skillnad från inlösen enligt andra stycket – ske även om ägaren av den mottagande fastigheten förhåller sig passiv eller rentav motsätter sig överföringen.

Eftersom inlösen enligt tredje stycket syftar till en överföring av fastigheter eller utrymmen till den eller de traditionella fastigheter inom vars gränser anläggningsfastigheterna ryms har det förutsatts att en sådan fastighetsbildning alltid uppfyller de allmänna lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1 §. Bestämmelserna i 3 kap. 1 a § aktualiseras inte.

Tredje stycket andra meningens innehåller en undantagsregel som innebär att inlösen till ursprungsfastigheten (eller den fastighet som trätt i dess ställe) inte får ske om överföringen skulle medföra olägenhet av betydelse för den fastighetens ägare. Frågan har berörts i avsnitt 8.6. Regeln får till följd att inlösen inte skall ske om överföringen skulle ådra ägaren av den mottagande fastigheten ett påtagligt saneringsansvar för utrymmet.

Fjärde stycket innehåller vissa särskilda begränsningar i möjligheten till inlösen enligt andra eller tredje styckena. Där anges att inlösen inte får ske om det kan antas att anläggningsfastigheten eller anläggnings-

utrymmet får fortsatt användning för sitt ändamål inom en nära framtid. Syftet är att inlösen inte skall ske om det finns förutsättningar för att anläggningsfastigheten kommer till fortsatt användning genom att de berörda fastighetsägarna ser till att en skadad eller förstörd anläggning eller anläggningsdel ersätts med en ny. Vid bedömningen härav kan en lämplig tumregel vara att det skall framstå som sannolikt att projektet kommer att påbörjas under det närmaste året (jfr författningskommentaren till 3 kap. 1 a § andra stycket 2).

Paragrafen innehåller inte några särskilda bestämmelser om ersättning. I fråga om ersättning gäller därför vad som sägs i 5 kap. 10–12 §§. Detta innebär att ersättningen endera får bestämmas genom en tillämpning av reglerna om s.k. vinstdelning (se 5 kap. 10 a § tredje stycket) eller – om fastigheten eller utrymmet skulle ha kunnat tas i anspråk genom expropriation eller liknande förfogande – genom en tillämpning av expropriationsrättsliga principer (se 5 kap. 10 a § andra och tredje styckena). Normalt torde inlösen enligt förevarande paragraf inte ha expropriativ karaktär. Ersättningen skall då fastställas med tillämpning av principen om vinstdelning. Den som genom inlösenförfarandet avstår fast egendom skall alltså ha en ersättning som motsvarar inte bara egendomens marknadsvärde utan också innefattar en skälig andel i regleringsvinsten.

Marknadsvärdet för en anläggningsfastighet eller ett motsvarande anläggningsutrymme torde oftast uppgå till det värde som någon är villig att betala för fastigheten eller utrymmet och den därtill knutna byggrätten. Om berörda parter kommer överens om ersättningens storlek, bör detta normalt gälla. Lantmäterimyndigheten är dock skyldig att genom en oskadlighetsprövning tillvarata panthavarnas intressen. Avsteg från reglerna om ersättning med samtycke av fastighetsägaren får ske endast om panthavare i fastigheten medger det, såvida inte regleringen är utan betydelse för honom (se 5 kap. 18 § andra stycket).

Om anläggningen inte är totalförstörd eller om ett nybyggnadsprojekt har påbörjats, kan det finnas egendom som utgör tillbehör till den fastighet som skall bli föremål för inlösen. Även sådan egendom skall ersättas med marknadsvärdet.

Vid inlösen gäller vissa särskilda regler om delgivning, anteckning i fastighetsregistret m.m. Dessa framgår av 10 § (hittillsvarande beteckning 8 kap. 7 §).

8 kap. 6 §

Om en anläggning, som i sin helhet hör till en anläggningsfastighet eller ett anläggningsutrymme, har skadats eller förslitits i sådan utsträckning att den måste ersättas med en ny för att kunna tjäna sitt ändamål, tillämpas 5 § tredje och fjärde styckena.

(Paragrafen saknar motsvarighet i utredningens förslag. Jfr 8 kap. 6 § fastighetsbildningslagen i förslaget i utkastet till lagrådsremiss.)

Paragrafen, som är ny, kompletterar reglerna i 5 §. Skälen för förslaget har angetts i avsnitt 8.6.

Bestämmelserna om inlösen i 5 § avser det fallet att en skadad byggnad eller annan anläggning är uppdelad på flera fastigheter. I förevarande paragraf finns motsvarande inlösenbestämmelser för det fall att

den skadade anläggningen i sin helhet ryms inom en enda anläggningsfastighet eller ett enda anläggningsutrymme. I denna situation skall bestämmelserna i 5 § tredje och fjärde styckena tillämpas.

8 kap. 7 §

Vad som sägs i 5 § andra och tredje styckena och 6 § gäller också om anläggningen inte har uppförts inom den tid som har beslutats enligt 4 kap. 25 § andra stycket.

(Jfr 8 kap. 6 § andra stycket fastighetsbildningslagen i utredningens förslag och 8 kap. 7 § fastighetsbildningslagen i utkastet till lagrådsremiss.)

Paragrafen är ny. Skälen för förslaget framgår av avsnitt 8.6. Nuvarande 8 kap. 7 § föreslås få beteckningen 8 kap. 9 §.

Paragrafen anger att bestämmelserna om inlösen i 5 § andra och tredje styckena och 6 § skall tillämpas också när tredimensionell fastighetsbildning har skett för en anläggning som ännu inte har uppförts (om sådan fastighetsbildning, se 3 kap. 1 a § andra stycket) och den avsedda anläggningen inte kommit till uppförande inom föreskriven tid.

Paragrafen knyter an till bestämmelserna i 4 kap. 25 § andra stycket om att lantmäterimyndigheten, vid fastighetsbildning enligt 3 kap. 1 a § andra stycket, skall besluta en tid inom vilken den planerade anläggningen skall ha uppförts. En tillämpning av förevarande paragraf kan bli aktuell när den tiden eller, om förlängning har beslutats enligt 4 kap. 25 § andra stycket sjätte meningen, den förlängda tiden har gått till ända. Det krävs då bl.a. att den avsedda anläggningen inte har uppförts. Om endast inredningsarbeten eller andra avslutande åtgärder återstår, bör dock anläggningen anses som uppförd, varför inlösen inte bör kunna komma i fråga.

8 kap. 8 §

Inlösen enligt 5–7 §§ får ske trots bestämmelserna i 3 kap. 2 §, 5 kap. 7 § samt 1–3 §§ i detta kapitel.

(Jfr 8 kap. 5 § andra stycket fastighetsbildningslagen i utredningens förslag och 8 kap. 8 § fastighetsbildningslagen i utkastet till lagrådsremiss.)

Paragrafen, som är ny, innehåller huvudsakligen vissa undantag från annars tillämpliga regler om fastighetsreglering. Skälen för förslaget har behandlats i avsnitt 8.6.

Av paragrafen framgår att vissa av de bestämmelser som annars gäller vid fastighetsreglering inte gäller vid fastighetsreglering (inlösen) med tillämpning av 5–7 §§. Inlösen enligt de nämnda paragraferna får sålunda ske även om fastighetsbildningen inte uppfyller kraven i 3 kap. 2 §. Det förhållandet att fastighetsbildningen, efter en inlösen, skulle stå i strid med bestämmelser i en detaljplan förhindrar således inte att inlösen sker. Vidare gäller att inlösen får ske mot fastighetsägares vilja även om det finns en byggnad inom det utrymme som inlöses (jfr 5 kap. 7 §). Detta motsvarar de undantag från annars tillämpliga bestämmelser som gäller

vid inlösen enligt 4 §. Avsikten är att bestämmelsen skall tillämpas på samma sätt i förevarande sammanhang.

Av 5 kap. 8 § tredje meningen framgår att bestämmelserna i den paragrafen inte utgör hinder mot ett förordnande enligt 8 kap. om att fastighet eller del därav skall avstås genom inlösen.

8 kap. 9 §

Om inlösen begärs av en del av en fastighet och återstående del av fastigheten till följd därav inte längre kan användas för sitt ändamål, får inlösen ske endast om även denna del inlöses.

(Jfr 8 kap. 5 § andra stycket fastighetsbildningslagen i utredningens förslag och 8 kap. 9 § fastighetsbildningslagen i utkastet till lagrådsremiss.)

Paragrafen, som är ny, rör den situationen att det bara finns grund för inlösen av en del av en fastighet. Om återstoden av fastigheten till följd av förlusten av det inlösta utrymmet inte längre kan användas på ett ändamålsenligt sätt, skall även denna del inlösas. Liknande bestämmelser finns i bl.a. 5 kap. 8 c §.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2003. Beslut om fastighetsbildning som innebär att en anläggningsfastighet bildas eller ett anläggningsutrymme uppkommer får dock inte meddelas före utgången av år 2003.

Lagen föreslås träda i kraft den 1 juli 2003. Fr.o.m. denna tidpunkt kan lantmäterimyndigheterna således ta emot och handlägga fastighetsbildningsansökningar om tredimensionell fastighetsindelning. Fastighetsbildningsbeslut (se 4 kap. 25 §) som innebär att en anläggningsfastighet eller ett anläggningsutrymme bildas får dock inte meddelas förrän tidigast vid ingången av år 2004. Däremot finns inget hinder mot att före utgången av år 2003 meddela andra slag av beslut, såsom tillståndsbeslut (se 4 kap. 26 §) eller beslut om inställande av förrättning (se 4 kap. 31 §).

Skälen för ikraftträdande- och övergångsbestämmelserna har behandlats i avsnitt 14.

15.4 Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter

19 §

Föreningen skall vid förvaltningen tillgodose medlemmarnas gemensamma bästa. Varje medlems enskilda intressen skall även beaktas i skälig omfattning.

En samfällighetsförening som förvaltar en gemensamhetsanläggning avsätta medel till en fond för att säkerställa underhåll och förnyelse av gemensamhetsanläggningen när gemensamhetsanläggningen

1. är av kommunalteknisk natur eller annars av större värde samt inrättad för småhusfastigheter eller för sådana fastigheter tillsammans med hyresfastigheter eller bostadsrättsfastigheter, eller

2. tillförsäkrar en anläggningsfastighet eller ett anläggningsutrymme sådana rättigheter som avses i 3 kap. 1 a § första stycket 2 fastighetsbildningslagen (1970:988).

I de fall som avses i andra stycket skall föreningens styrelse också upprätta en underhålls- och förnyelseplan. Den skall innehålla de uppskattningar som är av betydelse för att fondavsättningarnas storlek skall kunna bedömas.

(Jfr 19 § lagen om förvaltning av samfälligheter i utredningens förslag respektive utkastet till lagrådsremiss.)

Andra och tredje styckena, som behandlar skyldigheten för vissa samfällighetsföreningar att göra fondavsättningar och upprätta underhålls- och förnyelseplaner, motsvarar paragrafens tidigare andra stycke. Bestämmelserna har dock fått ett vidare tillämpningsområde. Skälen för förslaget framgår av avsnitt 8.3.

Andra stycket 1 motsvarar vad som har gällt enligt paragrafens hittills gällande lydelse.

Av andra stycket 2 framgår att skyldigheten att göra fondavsättningar och att upprätta underhålls- och förnyelseplaner gäller även i vissa fall när en samfällighetsförening förvaltar en gemensamhetsanläggning med anknytning till en anläggningsfastighet eller till en fastighet i vilken ingår ett anläggningsutrymme. Minst en sådan fastighet skall sålunda ingå bland de i gemensamhetsanläggningen deltagande fastigheterna. Därutöver krävs – som framgår av hänvisningen till fastighetsbildningslagen – att gemensamhetsanläggningen ”tillförsäkrar en anläggningsfastighet eller ett anläggningsutrymme de rättigheter som behövs för att fastigheten eller utrymmet skall kunna användas på ett ändamålsenligt sätt”. Enligt 3 kap. 1 a § första stycket 2 och tredje stycket fastighetsbildningslagen skall lantmäterimyndigheten, vid ny- eller ombildning av anläggningsfastigheter och anläggningsutrymmen, se till att fastigheten eller utrymmet tillförsäkras de rättigheter som behövs för fastighetens eller utrymmets ändamålsenliga användning. Och om så har skett genom inrättandet av gemensamhetsanläggning är den samfällighetsförening som därvid har bildats skyldig att göra fondavsättningar för anläggningens underhåll och förnyelse.

Bestämmelsen i *tredje stycket* har hittills funnits i andra stycket andra meningen.

Sammanfattning av betänkandet Tredimensionell fastighetsindelning (SOU 1996:87)

Bilaga 1

Fastighetsindelningen är enligt svensk rätt tvådimensionell. Enskilda fastigheter avgränsas mot varandra genom vertikala gränser i markplanet. Fast egendom under markytan och i luftrummet ovanför denna ingår således alltid i den fastighet till vilken markytan hör.

Vi föreslår en tredimensionell fastighetsindelning. Fastigheter skall kunna avgränsas mot varandra också genom horisontella gränser över eller under markytan. En tunnel eller ett bergrum, en brokonstruktion eller någon annan överbyggnad eller ett våningsplan i en byggnad skall därmed kunna bilda en självständig fastighet eller ingå i en annan fastighet än den till vilken den över- eller underliggande marken hör.

En fastighet som uppkommit genom tredimensionell fastighetsbildning och som saknar eget markområde skall kallas *anläggningsfastighet*. För en fastighet som omfattar mark enligt den traditionella fastighetsindelningen använder vi i betänkandet benämningen *markfastighet*. Till en markfastighet kan höra ett tredimensionellt avgränsat utrymme som är beläget utanför fastighetens markområde. De särbestämmelser som föreslås för anläggningsfastigheter skall gälla också för ett sådant utrymme.

Vi föreslår dock endast ett fåtal särbestämmelser för anläggningsfastigheter. I allt väsentligt skall för sådana gälla samma bestämmelser i jordabalken, fastighetsbildningslagen och annan fastighetsrättslig lagstiftning som för traditionellt bildade markfastigheter.

En anläggningsfastighet kan således med tillämpning av gällande regelsystem uppkomma genom en *avstyckning* som innebär att ett tredimensionellt avgränsat utrymme avskiljs från en markfastighet. Ett sådant utrymme kan också avskiljas för att genom *fastighetsreglering* eller *sammanläggning* tillföras en annan fastighet – antingen en markfastighet eller en anläggningsfastighet. Vid *klyvning* av en samägd markfastighet kan anläggningsfastigheter bildas av en eller flera klyvningslotter.

En anläggningsfastighet redovisas i fastighetsregister. Den skall lagfaras och kan in-tecknas såsom traditionellt bildade fastigheter. Allmänna regler om överlåtelse samt upplåtelse av nyttjanderätt och servitut äger tillämpning. En anläggningsfastighet kan vara härskande eller tjänande i ett servitutförhållande och delaktig i en gemensamhetsanläggning.

En anläggningsfastighet är enligt den föreslagna definitionen ett utrymme som upptas av eller är avsett att upptas av en byggnad eller någon annan anläggning. Härav följer att anläggningsfastigheten avgränsas av byggnadens eller anläggningens utsida, alternativt med gränser inom byggnadskonstruktionen. Anläggningsfastigheten innefattar såldes aldrig luftrum och i princip inte heller jordlager utanför den byggnad eller anläggning som är föremål för fastighetsbildning.

Bestämmelserna om utstakning och utmärkning av gränser som tillkommer vid fastighetsbildning skall inte gälla i fråga om en anläggningsfastighets gränser. Dessa skall beskrivas i karta eller handlingar. De skall definieras (lägesbestämmas) i förhållande till byggnadskonstruktionen.

En tredimensionell fastighetsbildning skall företrädesvis avse befintlig bebyggelse. Det utrymme som är avsett att bilda särskild fastighet eller att

överförs till en annan fastighet skall enligt huvudregeln inte avskiljas från markfastigheten förrän byggnaden eller anläggningen blivit uppförd och har tagits i anspråk för sitt ändamål. Om det finns särskilda skäl, får dock en planerad bebyggelse läggas till grund för en tredimensionell fastighetsbildning. Härmed avses framför allt den situationen att finansieringen av en nybyggnad kan underlättas genom att den på förhand delas upp i flera var för sig belåningsbara enheter. För detta undantagsfall föreslår vi en skärpning av det för fastighetsbildning i allmänhet gällande aktualitetskravet. Eftersom det är angeläget att byggprojektet är konkret och nära förestående, föreskrivs som villkor för fastighetsbildningen att bygglov skall ha beviljats.

Vårt lagförslag innehåller inga närmare anvisningar om i vilka sammanhang och för vilka ändamål anläggningsfastigheter skall få bildas. De situationer i vilka en tredimensionell fastighetsbildning kan vara ändamålsenlig är alltför skiftande för att beskrivas och i ett framtidsperspektiv dessutom svåra att förutse. Allmänna regler om villkoren för fastighetsbildning skall således gälla.

Dock kompletteras det allmänna lämplighetsvillkoret med vissa särvillkor. Ett har redan nämnts. Bygglov skall ha beviljats innan tredimensionell fastighetsbildning för planerad bebyggelse får äga rum. Ett annat särvillkor är att tredimensionell fastighetsbildning inte får ske om syftet bättre kan tillgodoses genom fastighetsbildning på annat sätt. Härigenom markeras ett visst företräde för sådana servitutslösningar som idag tillämpas vid tredimensionellt fastighetsutnyttjande. Slutligen föreslår vi – mot bakgrund av vad som anförts i tilläggsdirektiven – ett förbud mot att inrätta ägarlägenheter för bostadsändamål. Det skall uppmärksammas att detta förbud inte hindrar att en byggnad som används för såväl bostadsändamål som annat ändamål "skiktas" i flera fastigheter, under förutsättning att flera bostadslägenheter därvid bildar en sammanhållen ägarenhet.

Tredimensionell fastighetsbildning skall på samma sätt som annan fastighetsbildning ske under beaktande av gällande planbestämmelser. Vi förutsätter därvid att detaljplaner eller fastighetsplaner vid behov kan ges en tredimensionell utformning.

En horisontell avgränsning av fastigheter inom samma markområde ställer i allmänhet stora krav på *fastighetssamverkan*. Särskilt gäller detta när fastigheterna är belägna inom samma byggnad. Vi föreskriver därför att frågor om fastighetssamverkan skall på ett ändamålsenligt sätt lösas genom förrättningsbeslut i anslutning till att anläggningsfastigheten bildas. Vi har funnit att de instrument för samverkan mellan traditionellt indelade markfastigheter som i dag är tillgängliga – främst servitut och gemensamhetsanläggning – med fördel kan tillämpas också vid en tredimensionell fastighetsindelning. Några ytterligare regler behövs inte. Detsamma gäller i fråga om lagstiftningen om förvaltning av samfälligheter. Där föreslår vi dock att de regler om underhålls- och förnyelsefonder som i vissa fall gäller i fråga om förvaltningen av en gemensamhetsanläggning som är av kommunalteknisk natur skall tillämpas också när en anläggningsfastighet deltar i gemensamhetsanläggningen.

Den fastighetssamverkan som kan komma i fråga kan som nyss omtalats åstadkommas genom att servitut bildas. När ett servitut skall avse

egendom som utgör *fastighetstillbehör* till den tjänande fastigheten medger dagens lagstiftning inte att äganderätten till egendomen överförs på den härskande fastigheten. Detta är ibland otillfredsställande. Vi föreslår att lantmäterimyndigheten med stöd av överenskommelse mellan de berörda fastighetsägarna skall kunna besluta om en äganderättsövergång i anslutning till att servitutet bildas eller vid en särskild förrättning. På motsvarande sätt skall kunna beslutas att fastighetstillbehör som omfattas av gemensamhetsanläggning skall vara samfällda för de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen.

En tredimensionell fastighetsindelning ställer krav också på en mera utförlig *grannelagsrättslig reglering* än den som nu finns i 3 kap. jordabalken. Vi föreslår att befintliga bestämmelser om skyddsåtgärder till förmån för angränsande mark och om skadestånd vid grävningensarbeten och liknande skall gälla också vid byggnadsarbeten. Härjämte föreslår vi en skyldighet för den som äger del i en byggnad eller annan anläggning som är uppdelad mellan flera fastigheter att underhålla sin fastighet på ett sådant sätt att risk för skada på andra fastigheter inom anläggningen inte uppkommer. Domstol kan förelägga en fastighetsägare att fullgöra sin underhållsskyldighet i berört hänseende (*åtgärdsföreläggande*).

En tredimensionell fastighetsindelning, vilken enligt vårt förslag alltid skall vara knuten till en byggnad eller annan anläggning, bör inte kvarstå när anläggningen har förstörts eller annars upphört att vara tjänlig för sitt ändamål. Vi har förutsatt att den ändring i fastighetsindelningen som är betingad av att anläggningen upphört att existera som regel kan åstadkommas under frivillig medverkan av samtliga berörda fastighetsägare. För den händelse sådan medverkan inte kommer till stånd föreslår vi en rätt för ägaren av en del av anläggningen till *inlösen* av övriga delar. Efter förebild i 8 kap. 4 § fastighetsbildningslagen skall inlösenrätten i första hand tillkomma den ägare som har störst del i anläggningen. Skulle det osannolika inträffa att ingen delägare har intresse av inlösen, får det ankomma på lantmäterimyndigheten att efter anmälan av byggnadsnämnden ex officio förordna om överföring av berörda anläggningsfastigheter till markfastigheten.

Den föreslagna regeln om inlösen efter anmälan av byggnadsnämnden - gäller också det fallet att en planerad byggnad eller anläggning som uppdelats genom tredimensionell fastighetsbildning inte uppförs och det meddelade bygglovets upphört att gälla.

Den av oss föreslagna lagstiftningen kan tidigast träda i kraft den 1 juli 1997.

Lagförslagen i betänkandet Tredimensionell fastighetsindelning (SOU 1996:87)

Bilaga 2

Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken
dels att 1 kap. 1 och 3 §§, 2 kap. 7 §, 3 kap. 3 § samt 4 kap. 7 § skall ha följande lydelse,

dels att det i balken skall införas två nya paragrafer, 1 kap. 7 § och 3 kap. 6 §, av följande lydelse,

dels att nuvarande 3 kap. 5 § skall betecknas 3 kap. 4 § och nuvarande 3 kap. 7 § skall betecknas 3 kap. 8 §,

dels att nya 3 kap. 4, 5, 7 och 8 §§ skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 kap.

1 §

Fast egendom är jord. Denna är indelad i fastigheter. Om fastighetsbildning finns särskilda bestämmelser.

I den omfattning som bestämts genom fastighetsbildning kan indelningen i fastigheter avse också utrymmen som upptas av eller är avsedda att upptas av en byggnad eller någon annan anläggning.

Sämjedelning är utan verkan.

3 §

Gräns som blivit lagligen bestämd har den sträckning som utmärkts *på marken* i laga ordning. Kan utmärkningen *ej* längre fastställas med säkerhet, har gränsen den sträckning som med ledning av förrättningskarta *jämte* handlingar, innehav och andra omständigheter kan *antagas* ha varit *åsyftad*. Om gränsens sträckning *ej* utmärkts på marken i laga ordning, har gränsen den sträckning som framgår av karta och handlingar.

Gräns *på marken* som blivit lagligen bestämd har den sträckning som utmärkts i laga ordning. Kan utmärkningen *inte* längre fastställas med säkerhet, har gränsen den sträckning som med ledning av förrättningskarta *tillsammans* med handlingar, innehav och andra omständigheter kan *antas* ha varit *avsedd*. Om gränsens sträckning *inte* utmärkts på marken i laga ordning, har gränsen den sträckning som framgår av karta och handlingar.

Gräns som angetts i förhållande till en byggnad eller någon annan anläggning har den sträckning som med ledning av anläggningens konstruktion, förrättningskarta tillsammans med handlingar, innehav och andra om-

ständigheter kan antas ha varit avsedd. Bilaga 2

7 §

Ägaren av en sådan fastighet eller fastighetsdel som avses i 1 kap. 3 § andra stycket fastighetsbildningslagen (1970:988) har rätt att använda luftrum som tillhör en angränsande fastighet om användningen inte är till skada eller olägenhet för dess ägare.

2 kap.

7 §¹⁹

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.

Om verkan av vissa överlåtelser från staten, *av beslut enligt 7 kap. 1 § tredje stycket fastighetsbildningslagen (1970:988) och 16 § första stycket anläggningslagen (1973:1149)*, av exekutiv försäljning av föremål som hör till fastighet *samt* av ianspråktagande av sådant föremål genom expropriation finns särskilda bestämmelser.

3 kap.

3 §²⁰

Den som *ämnar* utföra eller låta utföra grävning eller liknande arbete på sin *mark* skall vidta varje skyddsåtgärd som kan anses nödvändig för att förebygga skada på angränsande *mark*. Bestämmelser om ersättning för skador till följd av grävning eller liknande arbete finns i miljöskadelagen (1986:225).

Den som *avser att* utföra eller låta utföra *byggnadsarbete*, grävning eller liknande arbete på sin *fastighet* skall vidta varje skyddsåtgärd som kan anses nödvändig för att förebygga skada på angränsande *fastighet*. Bestämmelser om ersättning för skador till följd av *byggnadsarbete*, grävning eller liknande arbete finns i miljöskadelagen (1986:225).

Medför skyddsåtgärd uppenbarligen högre kostnad än den skada som åtgärden avser att förebygga, får åtgärden underlåtas. Skadan skall dock ersättas enligt bestämmelserna i miljöskadelagen. Om det begärs, skall säkerhet enligt vad som sägs i 2 kap. utsökningsbalken ställas hos länsstyrelsen för ersättningen innan arbetet börjar.

¹⁹ Senaste lydelse 1992:1460

²⁰ Senaste lydelse 1992:1209

Är byggnad eller annan anläggning som hör till angränsande *mark*, till följd av vårdslöshet vid uppförandet eller brist i underhållet, av sådan beskaffenhet att särskild skyddsåtgärd är nödvändig för att förebygga skada med anledning av arbete som *inte sträcks nedanför vanligt källardjup*, skall åtgärden bekostas av den angränsande *markens* ägare. Om anläggningen hör till en tomträtt, skall åtgärden i stället bekostas av tomträttshavaren.

5 §²¹

Åtgärder för att förebygga skada till följd av grävning eller liknande arbete får vidtas på annans *mark*, om det är nödvändigt för att undvika oskäligen kostnad eller annan synnerlig olägenhet. *Skada och intrång skall ersättas. Den som enligt 3 § tredje stycket skall bekosta arbetet är dock inte berättigad till ersättning. Om det begärs, skall säkerhet enligt vad som sägs i 2 kap. utökningsbalken ställas hos länsstyrelsen för ersättningen innan arbetet börjar*

Om en byggnad eller *någon* annan anläggning som hör till en angränsande *fastighet*, till följd av vårdslöshet vid uppförandet eller brist i underhållet, är av sådan beskaffenhet att *en* särskild skyddsåtgärd är nödvändig för att förebygga skada med anledning av arbete som *avses i första stycket och som inte är särskilt ingripande eller av annan anledning medför särskild risk*, skall åtgärden bekostas av den angränsande *fastighetens* ägare. Om anläggningen hör till en tomträtt skall åtgärden i stället bekostas av tomträttshavaren.

4 §

Åtgärder för att förebygga skada till följd av *byggnadsarbete*, grävning eller liknande arbete får vidtas på annans *fastighet*, om det är nödvändigt för att undvika oskäligen kostnad eller annan synnerlig olägenhet.

Den som skall utföra arbete på sin del av en byggnad eller någon annan anläggning som är uppdelad mellan flera fastigheter, skall ges tillträde till en annan del av anläggningen, om det är nödvändigt för att undvika oskäligen kostnad eller synnerlig olägenhet och angelägenheten av tillträdet uppväger den skada som detta medför.

Skada och intrång som uppkommer till följd av åtgärd som avses i första eller andra stycket skall ersättas. Den som enligt 3 § tredje stycket skall bekosta arbetet

²¹ Senaste lydelse 1992:1209.

är dock inte berättigad till ersättning. Om det begärs, skall säkerhet enligt vad som sägs i 2 kap. utökningsbalken ställas hos länsstyrelsen för ersättningen innan arbetet börjar.

5 §

Om det till följd av brist i underhållet av eller skada på en del av en byggnad eller någon annan anläggning som är uppdelad mellan flera fastigheter, finns risk för att betydande skada skall uppkomma på någon annan del av anläggningen, får domstol förelägga ägaren att åtgärda bristen. Förvaltas den bristfälliga delen av anläggningen av en samfällighetsförening skall föreläggandet riktas mot föreningen. Ett föreläggande skall dock inte meddelas om anläggningen är så bristfällig att den inte lämpligen bör återställas i brukbart skick.

Fråga om föreläggande enligt första stycket prövas på ansökan av ägaren till den del av anläggningen som är utsatt för risken att skadas. I föreläggandet, som får förenas med vite, skall det bestämmas inom vilken tid den eller de åtgärder som avses med föreläggandet skall ha vidtagits. Om det finns särskilda skäl, får tiden förlängas.

Om föreläggandet inte följs, får domstolen meddela ett nytt föreläggande, eller tillåta sökanden att åtgärda bristen. Meddelas sådant tillstånd skall domstolen även fastställa den beräknade kostnaden för åtgärden. Sökanden är berättigad till ersättning av fastighetsägaren med fastställt belopp

6 §

Om det i ett sådant fall som avses i 5 § första stycket föreligger fara i dröjsmål och det kan

antas att ett föreläggande för fastighetsägaren att åtgärda bristen skulle bli utan verkan, får domstolen i stället för att meddela ett sådant föreläggande tillåta sökanden att företa de åtgärder som är oundgängligen nödvändiga. Sådant tillstånd får inte meddelas utan att motparten beretts tillfälle att yttra sig. Föreligger synnerliga skäl får domstolen dock meddela tillståndet att gälla till dess annat förordnats. Sökanden är berättigad till ersättning av fastighetsägaren med skäligt belopp.

7 §

En fastighetsägare som underlåter att vårda sin del av en byggnad eller någon annan anläggning skall ersätta skada som till följd av underlåtenheten uppkommer på någon annan del av anläggningen.

7 §²²

Har byggnad eller annan anläggning uppförts så att den skjuter in på angränsande *mark*, och skulle anläggningens borttagande eller förändring medföra betydande kostnad eller olägenhet för anläggningens ägare, är denne *ej* skyldig att avträda *den mark* som *sålunda* tagits i anspråk förrän anläggningen avlägsnas eller blir obrukbar. Vad som sagts nu gäller dock *ej*, om den som uppförde anläggningen inkräktade på den angränsande *marken* med avsikt eller av grov vårdslöshet och, när anläggningen överlåtits till annan, denne ägde kännedom därom vid sitt förvärv.

Den angränsande *markens* ägare är berättigad till ersättning för det intrång som anläggningen medför för honom. Om *marken* före in-

8 §

Har byggnad eller annan anläggning uppförts så att den skjuter in på en *angränsande fastighet*, och skulle anläggningens borttagande eller förändring medföra betydande kostnad eller olägenhet för anläggningens ägare, är denne *inte* skyldig att avträda *det utrymme* som tagits i anspråk förrän anläggningen avlägsnas eller blir obrukbar. Vad som sagts nu gäller dock *inte*, om den som uppförde anläggningen inkräktade på den angränsande *fastigheten* med avsikt eller av grov vårdslöshet och, när anläggningen överlåtits till annan, denne ägde kännedom därom vid sitt förvärv.

Den angränsande *fastighetens* ägare är berättigad till ersättning för det intrång som anläggningen medför för honom. Om *fastigheten*

²² Senaste lydelse 1992:1209

trånget har upplåtits med tomträtt, är tomträttshavaren berättigad till ersättning för det intrång som anläggningen medför för honom.

före intrånget har upplåtits med tomträtt, är tomträttshavaren berättigad till ersättning för det intrång som anläggningen medför för honom.

Bilaga 2

4 kap.

7 §

Köp, som innebär att *visst område* av fastighet kommer i särskild ägares hand, är giltigt endast om fastighetsbildning sker i överensstämmelse med köpet genom förrättning, som är sökt senast sex månader efter den dag då köpehandlingen upprättades och, om förrättningen *ej* är avslutad vid utgången av nämnda tid, skall verkställas på grundval av köpet.

Köp som innebär att *en viss del* av en fastighet kommer i särskild ägares hand, är giltigt endast om fastighetsbildning sker i överensstämmelse med köpet genom förrättning som är sökt senast sex månader efter den dag då köpehandlingen upprättades och, om förrättningen inte är avslutad vid utgången av nämnda tid, skall verkställas på grundval av köpet.

Gäller köpet ett utrymme som är avsett att upptas av en byggnad eller någon annan anläggning räknas den i första stycket angivna tiden från den dag då anläggningen uppfördes. Köpet är dock inte giltigt om förrättningen sökts senare än två år efter den dag då köpehandlingen upprättades.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1997.

Härigenom föreskrivs i fråga om fastighetsbildningslagen (1970:-988)

dels att 1 kap. 3 och 4 §§, 4 kap. 27 § samt 7 kap. 1 § skall ha följande lydelse,

dels att det i lagen skall införas tre nya paragrafer, 3 kap. 1 a § samt 8 kap. 5 och 6 §§, av följande lydelse,

dels att nuvarande 8 kap. 7 § skall betecknas 8 kap. 8 §,

dels att nya 8 kap. 7 § skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 kap.

3 §

Samfällighet enligt denna lag är mark som hör till flera fastigheter gemensamt.

En anläggningsfastighet är en fastighet som upptas av eller är avsedd att upptas av en byggnad eller någon annan anläggning och som inte omfattar ett markområde. Bestämmelser om anläggningsfastighet tillämpas också på en sådan del av en fastighet som är belägen utanför dess markområde.

4 §

Vad som i denna lag sägs om mark eller område gäller i tillämpliga delar även beträffande fiske som ej ingår i äganderätten till vattenområdet och ej utgör servitut.

Bestämmelser i denna lag om mark, ägovidd eller område tillämpas även på utrymmen som kan bli föremål för fastighetsbildning. Detsamma gäller för fiske som inte ingår i äganderätten till vattenområdet och inte utgör servitut.

3 kap.

1a §

När en anläggningsfastighet nybildas eller ombildas skall den nya fastigheten genom servitut eller på annat sätt tillförsäkras tillfart och i övrigt sådan rätt som utgör förutsättning för dess ändamålsenliga användning och dess bestånd som en särskild fastighet.

Fastighetsbildning enligt första stycket skall avse befintlig bebyggelse och får inte ske om syftet bättre kan tillgodoses genom

fastighetsbildning på annat sätt. Om det finns särskilda skäl får dock fastighetsbildning för planerad bebyggelse ske under förutsättning att bygglov meddelats när sådant behövs och fastigheten kan antas få varaktig användning för sitt ändamål inom en nära framtid.

Fastighetsbildning enligt första stycket får inte ske om syftet är att skapa en fastighet för bostadsändamål av en enskild lägenhet.

4 kap.

27 §

Gräns som tillkommer genom fastighetsbildningen skall utstakas och utmärkas i behövlig omfattning. Sträckningen av utstakad gräns skall överensstämma med fastighetsbildningsbeslutet.

Utstakning som endast i mindre mån avviker från beslutet får dock läggas till grund för utmärkningen, om rättelse av utstakningen skulle medföra kostnad som *icke* står i skäligt förhållande till den betydelse det kan ha för sakägare att fastighetsbildningen genomföres i full överensstämmelse med beslutet.

Gräns på *marken* som tillkommer genom fastighetsbildningen skall utstakas och utmärkas i behövlig omfattning. Sträckningen av utstakad gräns skall överensstämma med fastighetsbildningsbeslutet. Utstakning som endast i mindre mån avviker från beslutet får dock läggas till grund för utmärkningen, om rättelse av utstakningen skulle medföra kostnad som *inte* står i skäligt förhållande till den betydelse det kan ha för sakägare att fastighetsbildningen genomföres i full överensstämmelse med beslutet.

En anläggningsfastighets gränser skall anges i förhållande till anläggningen och beskrivas i karta eller handlingar.

Om det är lämpligt, får utmärkning av gräns verkställas efter förrättningens avslutande. Angående sådan åtgärd skall sakägarna underrättas i god tid. Underrättelsen lämnas genom skriftligt meddelande eller i sådan särskild ordning som beslutats enligt 20 § andra stycket.

7 kap

1 §²³

Servitut som bildas genom fastighetsreglering skall vara av väsentlig betydelse för fastighets ändamålsenliga användning. Vid detta bedömande skall hänsyn ej tagas till rättighet som är grundad på frivillig upplåtelse.

Utan stöd av överenskommelse mellan ägaren av den härskande fastigheten och ägaren av den tjänande fastigheten får servitutet ej innefatta skyldighet för den senare att underhålla väg, byggnad eller annan an-

²³ Senaste lydelse 1987:124

läggning som avses med servitutet. Servitut får ej bildas för viss tid eller göras beroende av villkor. Dock får bestämmas att servitut skall gälla endast så länge ändamålet ej tillgodosetts på annat sätt som särskilt anges.

Med stöd av överenskommelse mellan ägaren av den härskande fastigheten och ägaren av den tjänande fastigheten får beslutas att egendom som kan utgöra fastighetstillbehör och som är avsedd för stadigvarande bruk vid utövande av servitutet, skall höra till den härskande fastigheten. Ett sådant beslut får meddelas när servitutet bildas eller vid en ny förrättning.

För bildande av servitut varom bestämmelser har meddelats i en fastighetsplan gäller inte första stycket och 5 kap. 8 §.

8 kap.

5 §

Om en byggnad eller någon annan anläggning som hör till en anläggningsfastighet förstörs och anläggningen inte lämpligen bör återställas i brukbart skick, skall anläggningsfastigheten ombildas för ny bebyggelse eller sammanföras med en fastighet som omfattar det markområde inom vilket anläggningsfastigheten är belägen.

En ägare till en fastighet som upptogs av en del av en sådan anläggning som avses i första stycket, får utan hinder av de inskränkningar som framgår av 5 kap. 7 § och av 1–3 §§ i detta kapitel, lösa utrymmen som upptogs av andra delar av anläggningen. Om inlösen begärs av en del av en fastighet, och en återstående del lider synnerligt men av detta, får inlösen endast ske om även den del som lider synnerligt men inlöses. Om flera fastighetsägare begär inlösen, har den företräde vars del av anläggningen hade det största värdet. Om flera delar av anläggningen hade lika värde, har den företräde som först begärt inlösen.

6 §

Om mer än två år förflutit sedan en anläggning förstörts utan att fastighetsindelningen ändrats på sätt som sägs i 5 § första stycket, skall en sådan nämnd som avses i 4 kap. 15 § anmäla förhållandet till lantmäterimyndigheten.

Detsamma gäller om en anläggningsfastighet nybildats eller ombildats för planerad bebyggelse och erforderligt bygglov upphört att gälla till följd av bestämmelsen i 8 kap. 33 § plan- och bygglagen (1987:10).

7 §

Efter anmälan enligt 6 § får lantmäterimyndigheten besluta att de anläggningsfastigheter som berörs av anmälan skall avstås genom inlösen för att överföras till en fastighet som omfattar det markområde inom vilket anläggningsfastigheten är belägen.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1997.

Härigenom föreskrivs i fråga om anläggningslagen. (1973:1149) att 14–16, 24 och 26 §§ skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

14 §

Gemensamhetsanläggning och rätt till utrymme är samfällda för de fastigheter som deltagar i anläggningen. Inlöst *mark* är samfällad för de fastigheter för vilka inlösen skett.

För anläggningens utförande och drift utgör de deltagande fastigheterna en särskild samfällighet.

Grunderna för fördelning av kostnaderna för gemensamhetsanläggningens utförande *fastställes* vid förrättningen. För varje fastighet anges andelstal, som *bestämmer* efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den nytta fastigheten har av anläggningen. Inlöses *mark* för endast vissa av deltagarna i anläggningen, *fastställes* grunderna för fördelning av kostnaderna för inlösen särskilt.

Andelstal fastställes även i fråga om kostnaderna för anläggningens drift. Sådant andelstal bestäms efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den omfattning i vilken fastigheten beräknas använda anläggningen. Om det är lämpligt, kan föreskrivas att kostnaderna i första hand skall fördelas genom att avgifter uttages för anläggningens utnyttjande. Grunderna för beräkningen av sådana avgifter fastställes vid förrättningen.

15 §

Gemensamhetsanläggning och rätt till utrymme är samfällda för de fastigheter som deltagar i anläggningen. Inlöst *utrymme* är samfällt för de fastigheter för vilka inlösen skett.

Grunderna för fördelning av kostnaderna för gemensamhetsanläggningens utförande *fastställs* vid förrättningen. För varje fastighet anges andelstal, som *bestäms* efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den nytta fastigheten har av anläggningen. Inlöses *utrymme* för endast vissa av deltagarna i anläggningen, *fastställs* grunderna för fördelning av kostnaderna för inlösen särskilt.

16 §

Med stöd av överenskommelse mellan ägarna till de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen och ägaren till den fastighet på vilken gemensamhetsanläggningen inrättats får beslutas att egendom som utgör fastighetstillhörighet och omfattas av gemensamhetsanläggningen skall vara samfällad för de deltagande fastigheterna. Ett sådant beslut får meddelas när gemensamhetsan-

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,

3. 15 §, om det medges av fastighetsägare som ålägges större bidragsskyldighet än som i annat fall skolat gälla 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.

Svarar fastighet för fordran, *får beslut enligt första stycket meddelas* eller 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.

24 §

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

I anläggningsbeslut anges

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

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

3. utrymme som *upplåtes* för anläggningen,

4. fastighet eller del därav som inlöses,

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

6. den tid inom vilken anläggningen skall vara utförd,

7. behövliga föreskrifter i fråga om anläggningens utförande.

Om hinder *inte* 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 *upplåts* för anläggningen,

4. fastighet eller del därav som inlöses,

5. *fastighetstillbehör som 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. Bilaga 2

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.

26 §

Tillträde av utrymme som tagits i anspråk eller av *mark* som inlösts sker vid den tidpunkt som *fastighetsbildningsmyndigheten* bestämmer. Innan tillträde sker, skall anläggningsbeslutet ha vunnit laga kraft och ersättning enligt 13 § ha betalats.

Tillträde av utrymme som tagits i anspråk eller inlösts sker vid den tidpunkt som *lantmäterimyndigheten* bestämmer. Innan tillträde sker, skall anläggningsbeslutet ha vunnit laga kraft och ersättning enligt 13 § ha betalats.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1997.

Härigenom föreskrivs i fråga om anläggningslagen. (1973:1149) att 14–16, 24 och 26 §§ skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

14 §

Gemensamhetsanläggning och rätt till utrymme är samfällda för de fastigheter som deltagar i anläggningen. Inlöst *mark* är samfällad för de fastigheter för vilka inlösen skett.

För anläggningens utförande och drift utgör de deltagande fastigheterna en särskild samfällighet.

Grunderna för fördelning av kostnaderna för gemensamhetsanläggningens utförande *fastställes* vid förrättningen. För varje fastighet anges andelstal, som *bestämmer* efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den nytta fastigheten har av anläggningen. Inlöses *mark* för endast vissa av deltagarna i anläggningen, *fastställes* grunderna för fördelning av kostnaderna för inlösen särskilt.

Andelstal fastställes även i fråga om kostnaderna för anläggningens drift. Sådant andelstal bestäms efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den omfattning i vilken fastigheten beräknas använda anläggningen. Om det är lämpligt, kan föreskrivas att kostnaderna i första hand skall fördelas genom att avgifter uttages för anläggningens utnyttjande. Grunderna för beräkningen av sådana avgifter fastställes vid förrättningen.

15 §

Gemensamhetsanläggning och rätt till utrymme är samfällda för de fastigheter som deltagar i anläggningen. Inlöst *utrymme* är samfällt för de fastigheter för vilka inlösen skett.

Grunderna för fördelning av kostnaderna för gemensamhetsanläggningens utförande *fastställs* vid förrättningen. För varje fastighet anges andelstal, som *bestäms* efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den nytta fastigheten har av anläggningen. Inlöses *utrymme* för endast vissa av deltagarna i anläggningen, *fastställs* grunderna för fördelning av kostnaderna för inlösen särskilt.

16 §

Med stöd av överenskommelse mellan ägarna till de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen och ägaren till den fastighet på vilken gemensamhetsanläggningen inrättats får beslutas att egendom som utgör fastighetstillbehör och omfattas av gemensamhetsanläggningen skall vara samfällad för de deltagande fastigheterna. Ett sådant beslut får meddelas när gemensamhetsan-

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,

3. 15 §, om det medges av fastighetsägare som ålägges större bidragsskyldighet än som i annat fall skolat gälla 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.

Svarar fastighet för fordran, *får beslut enligt första stycket meddelas* eller 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.

24 §

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

I anläggningsbeslut anges

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

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

7. utrymme som *upplåtes* för anläggningen,

8. 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.

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

I anläggningsbeslut anges

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

6. de fastigheter som skall *delta* i anläggningen,

7. utrymme som *upplåts* för anläggningen,

8. fastighet eller del därav som inlöses,

5. *fastighetstillbehör som 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. Bilaga 2

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.

26 §

Tillträde av utrymme som tagits i anspråk eller av *mark* som inlösts sker vid den tidpunkt som *fastighetsbildningsmyndigheten* bestämmer. Innan tillträde sker, skall anläggningsbeslutet ha vunnit laga kraft och ersättning enligt 13 § ha betalats.

Tillträde av utrymme som tagits i anspråk eller inlösts sker vid den tidpunkt som *lantmäterimyndigheten* bestämmer. Innan tillträde sker, skall anläggningsbeslutet ha vunnit laga kraft och ersättning enligt 13 § ha betalats.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1997.

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter att 19 § skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

19 §²⁴

Föreningen skall vid förvaltningen tillgodose medlemmarnas gemensamma bästa. Varje medlems enskilda intressen skall även beaktas i skälig omfattning.

Om en samfällighetsförening förvaltar gemensamhetsanläggning som är av kommunalteknisk natur eller annars av större värde och som är inrättad för småhusfastigheter eller för sådana fastigheter jämte hyresfastigheter eller bostadsrättsfastigheter, skall samfällighetsföreningen avsätta medel till en fond för att säkerställa underhåll och förnyelse av gemensamhetsanläggningen. Föreningens styrelse skall i sådant fall också upprätta en underhålls- och förnyelseplan som skall innehålla de upplysningar som är av betydelse för att fondavsättningarnas storlek skall kunna bedömas.

Om en samfällighetsförening förvaltar gemensamhetsanläggning som är av kommunalteknisk natur eller annars av större värde och som är inrättad för småhusfastigheter eller för sådana fastigheter jämte hyresfastigheter eller bostadsrättsfastigheter *eller i vilken en anläggningsfastighet deltar*, skall samfällighetsföreningen avsätta medel till en fond för att säkerställa underhåll och förnyelse av gemensamhetsanläggningen. Föreningens styrelse skall i sådant fall också upprätta en underhålls- och förnyelseplan som skall innehålla de upplysningar som är av betydelse för att fondavsättningarnas storlek skall kunna bedömas.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1997.

²⁴ Senaste lydelse 1989:727.

Härigenom föreskrivs i fråga om miljöskadelagen (1986:225) att 5 § skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

5 §

I andra fall än som anges i 3 eller 4 § utges skadestånd för skador som orsakas av grävning eller liknande arbete, om den som utför eller låter utföra arbetet har försummat att vidta sådana skyddsåtgärder som anges i 3 kap. 3 § jordabalken eller i annat hänseende har brustit i omsorg vid arbetets utförande.

I andra fall än som anges i 3 eller 4 § utges skadestånd för skador som orsakas av *byggnadsarbete*, grävning eller liknande arbete, om den som utför eller låter utföra arbetet har försummat att vidta sådana skyddsåtgärder som anges i 3 kap. 3 § jordabalken eller i annat hänseende har brustit i omsorg vid arbetets utförande.

Om arbetet är särskilt ingripande eller av annan anledning medför särskild risk, skall den skada som orsakas av arbetet ersättas även om den som utför eller låter utföra arbetet inte har varit försumlig.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1997.

Härigenom föreskrivs i fråga om plan- och bygglagen (1987:10) att 1 kap. 1 § och 8 kap. 16 § skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 kap.

1 §²⁵

Denna lag innehåller bestämmelser om planläggning av mark och vatten och om byggande. Bestämmelserna syftar till att med beaktande av den enskilda människans frihet främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer.

Bestämmelser i denna lag om mark tillämpas också på annat utrymme som kan bli föremål för fastighetsbildning.

8 kap.

16 §

Ansökningar om rivningslov skall bifallas, om inte byggnaden eller byggnadsdelen

1. omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller områdesbestämmelser,

2. behövs för bostadsförsörjningen eller

3. bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

Ansökningar om rivningslov skall bifallas, om inte byggnaden eller byggnadsdelen

1. omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller områdesbestämmelser,

2. behövs för en fastighets ändamålsenliga användning och dess bestånd som en särskild fastighet,

3. behövs för bostadsförsörjningen eller

4. bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1997.

²⁵ Senaste lydelse 1993:419.

Förteckning över remissinstanser som har yttrat sig över betänkandet Tredimensionell fastighetsindelning (SOU 1996:87)

Bilaga 3

Remissyttranden över betänkandet Tredimensionell fastighetsindelning (SOU 1996:87) har avgetts av Svea hovrätt, Malmö tingsrätt, Umeå tingsrätt, Kammarrätten i Sundsvall, Domstolsverket, Kammarkollegiet, Fortifikationsverket, Länsstyrelsen i Stockholms län, Länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län, Kungl. Tekniska Högskolan, Juridiska fakulteten vid Lunds universitet, Banverket, Vägverket, Boverket, Lantmäteriverket, Stockholms kommun, Göteborgs kommun, Sundsvalls kommun, Svenska Kommunförbundet, Sveriges Advokatsamfund, Lantbrukarnas Riksförbund, Svenska Bankföreningen, Byggentreprenörerna, HSB Riksförbund ek. för., Riksbyggen, Securum AB, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation, Sveriges Fastighetsägareförbund, Sveriges Lantmätareförening och Villaägarnas Riksförbund. Göteborgs kommun har bifogat ett yttrande från Förvaltnings AB Framtiden.

Yttranden har inkommit även från Statens järnvägar och Bofrämjandet.

Stockholms Kooperativa Bostadsförening och Hyresgästernas Riksförbund har avstått från att yttra sig.

Förteckning över deltagarna vid Justitiedepartementets hearing den 16 maj 2000

Bilaga 4

Vid Justitiedepartementets hearing om tredimensionell fastighetsindelning den 16 maj 2000 deltog representanter från Domstolsverket, Länsstyrelsen i Stockholms län, Kungl. Tekniska Högskolan, Lantmäteriverket, Statens järnvägar, Vägverket, Stockholms kommun, Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun, Lantmäterimyndigheten i Göteborgs kommun, Svenska Kommunförbundet, Svenska Bankföreningen, HSB Riksförbund, Institutet för Fastighetsrättslig Forskning, JM AB, Riksbyggen, Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation, Sveriges Byggindustrier och Sveriges Fastighetsägareförbund.

Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken²⁶

dels att nuvarande 3 kap. 5 § och 3 kap. 7 § skall betecknas 3 kap. 4 § och 3 kap. 10 §,

dels att 2 kap. 1 och 2 §§, 3 kap. 3 §, nya 3 kap. 4 och 10 §§, 4 kap. 7 och 9 §§, 6 kap. 16 §, 7 kap. 9 §, 8 kap. 4 §, 10 kap. 5 §, 11 kap. 5 §, 12 kap. 18 a och 18 d §§, 13 kap. 11 § samt 14 kap. 13 § skall ha följande lydelse,

dels att det i balken skall införas sex nya paragrafer, 1 kap. 1 a § och 3 kap. 5–9 §§, av följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse***1 kap.***1 a §*

I denna balk betyder

1. anläggningsfastighet: en fastighet som avgränsas i både horisontalplanet och vertikalplanet,

2. anläggningsutrymme: ett utrymme som är fogat till en annan fastighet än en anläggningsfastighet och som avgränsas i både horisontalplanet och vertikalplanet.

2 kap.*1 §²⁷*

Till fastighet hör byggnad, ledning, stängsel och annan anläggning som anbragts i eller ovan jord för stadigvarande bruk,

på rot stående träd och andra växter,

naturlig gödsel.

Till fastighet hör även sådan byggnad eller annan anläggning som är uppförd utanför fastigheten, om den är avsedd för stadigvarande bruk vid *utövning* av servitut till förmån för fastigheten och *icke* hör till den fastighet där den finns. Detsamma gäller i fråga om ledning

Till en fastighet hör

byggnader, ledningar, stängsel och andra anläggningar som har anbragts inom fastigheten för stadigvarande bruk,

på rot stående träd och andra växter,

naturlig gödsel.

Till en fastighet hör även en sådan byggnad eller annan anläggning som är uppförd utanför fastigheten, om den är avsedd för stadigvarande bruk vid *utövandet* av ett servitut till förmån för fastigheten och *inte* hör till den fastighet där den finns. Detsamma

²⁶ Balken omtryckt 1971:1209.

²⁷ Senaste lydelse 1973:1145.

för vilken *beviljats ledningsrätt* om vid förrättning enligt ledningsrättslagen (1973:1114) förordnats att rätten skall höra till fastigheten.

gäller i fråga om *en* ledning för vilken *ledningsrätt har beviljats*, om *det* vid *en* förrättning enligt ledningsrättslagen (1973:1114) *har* förordnats att rätten skall höra till fastigheten.

Bilaga 5

2 §

Till byggnad hör fast inredning och annat varmed byggnaden blivit försedd, om det är ägnat till stadigvarande bruk för byggnaden eller del av denna, såsom fast avbalkning, hiss, ledstång, ledning för vatten, värme, ljus eller annat med kranar, kontakter och annan sådan utrustning, värmepanna, element till värmeledning, kamin, kakelugn, innanfönster, markis, brandredskap, civilförsvarsmateriel och nyckel.

I enlighet med vad som sägs i första stycket hör därjämte i regel till byggnad, såvitt angår

1. bostad: badkar och annan sanitetsanläggning, spis, värmeskåp och kylskåp samt maskin för tvätt eller mangling,
2. butikslokal: hylla, disk och skyltfönsteranordning,
3. samlingslokal: estrad och sittplatsanordning,
4. ekonomibygnad till jordbruk: anordning för utfodring av djur och anläggning för maskinmjölkning,
5. fabrikslokal: kylsystem och fläktmaskineri.

Reservdel och dubblett till föremål som avses i första eller andra stycket hör ej till byggnaden.

Om olika delar av en byggnad hör till skilda fastigheter, hör föremål som avses i första eller andra stycket till den del av byggnaden där det är beläget.

3 kap.

3 §²⁸

Den som *ämnar* utföra eller låta utföra grävning eller liknande arbete på sin *mark* skall vidta varje skyddsåtgärd som kan anses nödvändig för att förebygga skada på angränsande *mark*. Bestämmelser om ersättning för skador till följd av grävning eller liknande arbete finns i 32 kap. miljöbalken.

Medför skyddsåtgärd uppenbarligen högre kostnad än den skada som åtgärden avser att förebygga, får åtgärden underlåtas. Skadan skall dock ersättas enligt bestämmelserna i 32 kap. miljöbalken. Om det begärs, skall säkerhet enligt vad som sägs i 2 kap. utökningsbalken ställas hos länsstyrelsen för ersättningen innan arbetet börjar.

Är byggnad eller annan anläggning som hör till angränsande

Den som *avser att* utföra eller låta utföra grävning eller liknande arbete på sin *fastighet* skall vidta varje skyddsåtgärd som kan anses nödvändig för att förebygga skada på angränsande *fastighet*. Bestämmelser om ersättning för skador till följd av grävning eller liknande arbete finns i 32 kap. miljöbalken.

Om en byggnad eller någon annan anläggning som hör till en

²⁸ Senaste lydelse 1998:861.

mark, till följd av vårdslöshet vid uppförandet eller brist i underhållet, av sådan beskaffenhet att särskild skyddsåtgärd är nödvändig för att förebygga skada med anledning av arbete som inte sträcks nedanför vanligt källardjup, skall åtgärden bekostas av den angränsande *markens* ägare. Om anläggningen hör till en tomträtt, skall åtgärden i stället bekostas av tomträttshavaren.

5 §²⁹

Åtgärder för att förebygga skada till följd av grävning eller liknande arbete får vidtas på annans *mark*, om det är nödvändigt för att undvika oskälig kostnad eller annan synnerlig olägenhet. Skada och intrång skall ersättas. Den som enligt 3 § tredje stycket skall bekosta arbetet är dock inte berättigad till ersättning. Om det begärs, skall säkerhet enligt vad som sägs i 2 kap. utsökningsbalken ställas hos länsstyrelsen för ersättningen innan arbetet börjar.

angränsande *fastighet*, till följd av vårdslöshet vid uppförandet eller brist i underhållet, *är* av sådan beskaffenhet att särskild skyddsåtgärd är nödvändig för att förebygga skada med anledning av arbete som inte sträcks nedanför vanligt källardjup, skall åtgärden bekostas av den angränsande *fastighetens* ägare. Om anläggningen hör till en tomträtt, skall åtgärden i stället bekostas av tomträttshavaren.

4 §³⁰

Åtgärder för att förebygga skada till följd av grävning eller liknande arbete får vidtas på annans *fastighet*, om det är nödvändigt för att undvika oskälig kostnad eller annan synnerlig olägenhet. Skada och intrång skall ersättas. Den som enligt 3 § tredje stycket skall bekosta arbetet är dock inte berättigad till ersättning. Om det begärs, skall säkerhet enligt vad som sägs i 2 kap. utsökningsbalken ställas hos länsstyrelsen för ersättningen innan arbetet börjar.

5 §

Bestämmelserna i 6–9 §§ tillämpas i fråga om byggnader och andra anläggningar som uppfyller följande villkor:

1. *olika delar av anläggningen hör till skilda fastigheter, och*
2. *minst en del av anläggningen hör till en anläggningsfastighet eller ett anläggningsutrymme.*

Om en anläggning eller en del av denna hör till en tomträtt, gäller vad som sägs om fastigheten i stället tomträten.

²⁹ Senaste lydelse 1992:1209.

³⁰ Tidigare 3 kap. 4 § upphävd genom 1986:226.

6 §³¹

Bestämmelserna om grävning eller liknande arbete i 3 § första och andra styckena och 4 § tillämpas också vid byggnadsarbete på en del av en sådan anläggning som avses i 5 §, om arbetet medför risk för skada på någon annans del av anläggningen.

Skyddsåtgärder på någon annans del av anläggningen skall dock bekostas av den anläggningsdelens ägare, om

1. risken för skada på anläggningsdelen beror på att denna är vårdslöst uppförd eller bristfälligt underhållen, och

2. arbetet inte är särskilt ingripande eller av annan anledning medför särskild risk.

I fall som avses i andra stycket är ägaren av den anläggningsdel som riskerar att skadas inte berättigad till ersättning enligt 4 §.

Bestämmelser om ersättning för skador till följd av byggnadsarbete på en del av en sådan anläggning som avses i 5 § finns i 32 kap. miljöbalken.

7 §

Den som äger en del av en sådan anläggning som avses i 5 § har rätt att för utförande av byggnadsarbete på sin del av anläggningen få tillträde till andra delar av anläggningen, om behovet av tillträde klart överväger den skada och olägenhet som tillträdet medför.

Skada och intrång till följd av tillträdet skall ersättas. Om det begärs, skall säkerhet för ersättningen ställas hos länsstyrelsen innan arbetet börjar. Därvid tillämpas 2 kap. utsökningsbalken.

³¹ Tidigare 3 kap. 6 § upphävd genom 1986:226.

8 §

Om en del av en sådan anläggning som avses i 5 § är så vårdslöst uppförd eller bristfälligt underhållen att det finns risk för att en inte obetydlig skada drabbar någon annans del av anläggningen, är ägaren till den bristfälliga delen av anläggningen skyldig att åtgärda bristen.

Ägaren av den del av anläggningen som riskerar att skadas har rätt till skälig ersättning för kostnader som har uppkommit för att undanröja risken för skada.

Första och andra styckena gäller inte om anläggningen redan när risken uppkom var skadad eller försliten i sådan utsträckning att den måste ersättas med en ny för att tjäna sitt ändamål.

9 §

I mål som avser skyldighet att åtgärda en sådan brist som avses i 8 § första stycket får domstolen för tiden till dess frågan har avgjorts genom dom eller beslut som har vunnit laga kraft förplikta ägaren till den bristfälliga delen av anläggningen att vidta de åtgärder som är oundgängligen nödvändiga för att undvika skador på någon annans del av anläggningen.

Ett beslut enligt första stycket får meddelas endast om käranden yrkar det och han eller hon gör sannolikt

1. att svaranden är skyldig att vidta skadeförebyggande åtgärder enligt 8 §, och

2. att saken inte tål uppskov.

Vid prövningen av en fråga som avses i första stycket tillämpas 15 kap. 5 § tredje stycket, 6, 8 och 10 §§ rättegångsbalken.

Ett beslut enligt denna paragraf får verkställas på samma sätt som en dom som har vunnit laga kraft.

Beslutet får överklagas särskilt.

Har byggnad eller annan anläggning uppförts så att den skjuter in på angränsande *mark*, och skulle *anläggningens borttagande eller förändring medföra betydande kostnad eller olägenhet för anläggningens ägare*, är denne *ej* skyldig att avträda den mark som *sålunda* tagits i anspråk, förrän anläggningen avlägsnas eller blir obrukbar. *Vad som sagts nu* gäller dock *ej*, om den som uppförde anläggningen inkräktade på den angränsande *marken* med avsikt eller av grov vårdslöshet och, när anläggningen överlåtits till annan, denne ägde kännedom *därom* vid sitt förvärv.

Den angränsande *markens* ägare är berättigad till ersättning för det intrång som anläggningen medför för honom. Om *marken* före intrånget har upplåtits med tomträtt, är tomträttshavaren berättigad till ersättning för det intrång som anläggningen medför för honom.

Har *en* byggnad eller annan anläggning uppförts så att den skjuter in på *en* angränsande *fastighet* och skulle *det medföra betydande kostnad eller olägenhet för anläggningens ägare att ta bort eller förändra anläggningen*, är denne *inte* skyldig att avträda den mark eller *det utrymme* som *har* tagits i anspråk, förrän anläggningen avlägsnas eller blir obrukbar. *Detta* gäller dock *inte*, om den som uppförde anläggningen inkräktade på den angränsande *fastigheten* med avsikt eller av grov vårdslöshet och, när anläggningen *har* överlåtits till annan, denne ägde kännedom *om detta* vid sitt förvärv.

Den angränsande *fastighetens* ägare är berättigad till ersättning för det intrång som anläggningen medför för honom *eller henne*. Om *fastigheten* före intrånget har upplåtits med tomträtt, är tomträttshavaren berättigad till ersättning för det intrång som anläggningen medför för honom *eller henne*.

4 kap.

7 §

Köp, som innebär att *visst område* av fastighet kommer i särskild ägares hand, är giltigt endast om fastighetsbildning sker i överensstämmelse med köpet genom förrättning, som är sökt senast sex månader efter den dag då köpehandlingen upprättades och, om förrättningen *ej* är avslutad vid utgången av nämnda tid, skall verkställas på grundval av köpet.

I fråga om köp av mark som är samfällad för flera fastigheter eller

Ett köp, som innebär att *en viss del* av *en* fastighet kommer i särskild ägares hand, är giltigt endast om fastighetsbildning sker i överensstämmelse med köpet genom förrättning, som är sökt senast sex månader efter den dag då köpehandlingen upprättades och, om förrättningen *inte* är avslutad vid utgången av nämnda tid, skall verkställas på grundval av köpet.

9 §

Vad som sägs i 7 § gäller också vid köp av samfällad mark, samfällt

³² Senaste lydelse 1992:1209.

av fastighets andel i sådan mark utrymme eller en fastighets andel i Bilaga 5
äger 7 § motsvarande tillämpning. sådan mark eller sådant utrymme.

6 kap.

16 §

Sammanlægges fastighet eller del av fastighet med annan fastighet eller fastighetsdel, omfattar inteckning som besvärar någon av de i sammanläggningen ingående fastigheterna eller fastighetsdelarna hela den nybildade fastigheten.

Avstyckas samfällighet eller viss ägovidd av samfällighet, svarar den avstyckade fastigheten *icke* för inteckning i stamfastighet.

Avstyckas *en* samfällighet eller viss *mark eller visst utrymme* av *en* samfällighet, svarar den avstyckade fastigheten *inte* för inteckning i stamfastighet.

7 kap.

9 §

Avtal som innebär att i detta kapitel avsedd rättighet skall gälla i andel i fastighet eller i fastighets andel i mark, *som är samfälld för flera fastigheter*, har *ej* verkan som upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft.

Ett avtal som innebär att *en* i detta kapitel avsedd rättighet skall gälla i *en* andel i fastighet eller i *en* fastighets andel i *samfälld* mark eller *samfällt utrymme* har *inte* verkan som upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft.

29 §³³

Om fastighet som besväras av nyttjanderätt eller servitut undergår fastighetsreglering, får rättigheten därefter utövas på område, som genom regleringen överföres till fastigheten. Detta gäller dock *icke*, om rättighetens utövning genom upplåtelseavtalet är begränsad till viss del av fastigheten eller om utövning av rättigheten på det överförda området eljest måste anses strida mot upplåtelsen eller är oförenlig med sådant förordnande som avses i tredje stycket. Föreskrift om rätt för lantmäterimyndigheten att bestämma nytt område för utövning av nyttjanderätt finns i fastighetsbildningslagen (1970:988).

Nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft gäller *ej* vidare i mark eller byggnad som genom fastighetsreglering frångår fastighet *vari* rättigheten upplåtits. Det åligger den som tillträder sådan byggnad att inom en månad från tillträdet *uppsäga* hyresavtal som gällde mot avträdaren. I annat fall gäller avtalet mot *honom*.

Att lantmäterimyndigheten kan förordna att en rättighet skall

Nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft gäller *inte* vidare i mark, *utrymme* eller byggnad som genom fastighetsreglering frångår *den* fastighet *som* rättigheten *har* upplåtits *i*. Det åligger den som tillträder *en* sådan byggnad att inom en månad från tillträdet *säga upp* hyresavtal som gällde mot avträdaren. I annat fall gäller avtalet mot *tillträdaren*.

Att lantmäterimyndigheten kan förordna att en rättighet skall fort-

³³ Senaste lydelse 1995:1397.

fortsätta att gälla i mark eller byggnad som genom fastighetsreglering frångår den fastighet *vari* rättigheten upplåtits föreskrivs i 5 kap. 33 a § och 7 kap. 13 § fastighetsbildningslagen. En sådan rättighet skall vid tillämpningen av 22 § *äga* företräde framför en rättighet som enligt första stycket skulle få utövas i marken eller byggnaden.

sätta att gälla i mark, *utrymme* eller byggnad som genom fastighetsreglering frångår den fastighet *som* rättigheten *har* upplåtits i föreskrivs i 5 kap. 33 a § och 7 kap. 13 § fastighetsbildningslagen. En sådan rättighet skall vid tillämpningen av 22 § *ha* företräde framför en rättighet som enligt första stycket skulle få utövas i marken, *utrymmet* eller byggnaden.

8 kap.

4 §³⁴

Uppsäges arrendeavtal med anledning av att arrenderätten är förverkad, upphör avtalet att gälla på den fardag som inträffar närmast efter uppsägningen, om ej rätten finner skäligt ålägga arrendatorn att avflytta tidigare eller annat följer av 25 §.

Om arrendeavtal *uppsäges* av annan orsak som ger jordägare eller arrendator rätt att frånträda avtalet, upphör avtalet att gälla på den fardag som inträffar närmast efter sex månader från uppsägningen. Frånträder arrendatorn avtalet med stöd av 7 kap. 30 § andra stycket, skall avtalet, om arrendatorn begär det i uppsägningen, i stället upphöra att gälla den dag då arrendatorn till följd av fastighetsregleringen är skyldig att avträda mark. Sker uppsägningen innan arrendatorn tillträtt arrendestället, upphör avtalet genast att gälla.

Fardag är den 14 mars.

Om *ett* arrendeavtal *sägs upp* av annan orsak som ger jordägare eller arrendator rätt att frånträda avtalet, upphör avtalet att gälla på den fardag som inträffar närmast efter sex månader från uppsägningen. Frånträder arrendatorn avtalet med stöd av 7 kap. 30 § andra stycket, skall avtalet, om arrendatorn begär det i uppsägningen, i stället upphöra att gälla den dag då arrendatorn till följd av fastighetsregleringen är skyldig att avträda mark *eller utrymme*. Sker uppsägningen innan arrendatorn *har* tillträtt arrendestället, upphör avtalet genast att gälla.

10 kap.

5 §³⁵

Om jordägaren har sagt upp arrendeavtalet, har arrendatorn rätt till förlängning av detta, utom när

1. arrenderätten är förverkad eller förhållande som avses i 8 kap. 14 § föreligger,
2. arrendatorn i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att avtalet skäligen icke bör förlängas,
3. byggnad på arrendestället uppförts utan bygglov i fall då sådant erfordrats eller i strid med en detaljplan eller områdesbestämmelser eller

³⁴ Senaste lydelse 1989:722.

³⁵ Senaste lydelse 1987:132.

därmed jämförlikt beslut av myndighet angående markens bebyggande eller användning,

4. i annat fall byggnad på arrendestället inte står i överensstämmelse med en detaljplan eller områdesbestämmelser och jordägaren gör sannolikt, att han skall använda *marken* i enlighet med planen eller bestämmelserna.

5. jordägaren gör sannolikt, att *marken* skall användas för bebyggelse av annat slag än det som avses med upplåtelsen eller för jordbruk, industri eller annan ekonomisk verksamhet, samt *intresset för honom* att kunna förfoga över *marken* för sådant ändamål påtagligt överväger arrendatorns intresse av fortsatt arrende,

6. jordägaren i annat fall har befogad anledning att upplösa arrendeförhållandet.

Om jordägarens intresse blir tillgodosett genom att arrendatorn avträder endast en del av arrendestället och avtalet lämpligen kan förlängas såvitt avser arrendestället i övrigt, har arrendatorn utan hinder av första stycket rätt till sådan förlängning.

11 kap.

5 §³⁶

Har jordägaren uppsagt arrendeavtalet och vägrar han att förlänga arrendeförhållandet eller kommer förlängning i annat fall ej till stånd på den grund att jordägaren för förlängning kräver arrendeavgift som ej är skälig eller uppställer annat villkor som strider mot god sed i arrendeförhållanden eller eljest är obilligt, skall han i skälig omfattning ersätta arrendatorn dennes förlust på grund av arrendeförhållandets upphörande, om ej

1. arrendatorn åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att det icke skäligen kan fordras att jordägaren förlänger arrendeförhållandet,

2. jordägaren gör sannolikt, att *marken* skall användas för annat ändamål än det med upplåtelsen avsedda, och *intresset för honom* att kunna förfoga över *marken* för sådant ändamål påtagligt överväger arrendatorns intresse av fortsatt arrende, eller

3. jordägaren i annat fall har befogad anledning att upplösa arrendeförhållandet.

4. i annat fall byggnad på arrendestället inte står i överensstämmelse med en detaljplan eller områdesbestämmelser och jordägaren gör sannolikt, att han skall använda *arrendestället* i enlighet med planen eller bestämmelserna.

5. jordägaren gör sannolikt, att *arrendestället* skall användas för bebyggelse av annat slag än det som avses med upplåtelsen eller för jordbruk, industri eller annan ekonomisk verksamhet, samt *jordägarens intresse* att kunna förfoga över *arrendestället* för sådant ändamål påtagligt överväger arrendatorns intresse av fortsatt arrende,

6. jordägaren i annat fall har befogad anledning att upplösa arrendeförhållandet.

³⁶ Senaste lydelse 1973:187.

Första stycket äger motsvarande tillämpning, om arrendatorn har uppsagt avtalet enligt 3 § och i uppsägningen begärt förlängning av avtalet på ändrade villkor.

Förlust för arrendatorn som har samband med att denne bekostat uppförande av byggnad eller utförande av annat arbete på arrendestället skall beaktas vid ersättningens bestämmande endast om åtgärden vidtagits i enlighet med arrendeavtalet.

12 kap.

18 a §³⁷

Om en bostadslägenhet, som hyrs ut av fastighetsägaren till en hyresgäst för annat än fritidsändamål och som inte utgör del av hyresvärdens egen bostad, inte har lägsta godtagbara standard enligt sjätte och sjunde styckena, får hyresnämnden på hyresgästens ansökan förelägga hyresvärden att vidta åtgärd som behövs för att lägenheten skall uppnå sådan standard (upprustningsföreläggande).

I föreläggandet skall bestämmas inom vilken tid den åtgärd som avses med föreläggandet skall ha vidtagits. Vite får sättas ut i föreläggandet. Tiden i föreläggandet får förlängas, om det finns särskilda skäl för det och ansökan om förlängd tid görs före utgången av den tidsfrist som gäller.

Föreläggande får meddelas endast om åtgärden med hänsyn till kostnaden för denna kan beräknas ge skäligt ekonomiskt utbyte. Om den begärda åtgärden innebär att ingrepp måste göras i andra lägenheter i huset, får ett föreläggande meddelas endast om hyresgästerna i dessa lägenheter samtycker till åtgärden.

Bestämmelserna i 16 § fjärde–sjätte styckena tillämpas också i fråga om upprustningsförelägganden.

<p>Med fastighetsägare jämställs innehavare av tomträtt och ägare av byggnad som tillhör annan än <i>ägaren av marken</i>.</p>	<p>Med fastighetsägare jämställs innehavare av tomträtt och ägare av byggnad som tillhör annan än <i>fastighetsägaren</i>.</p>
--	--

En bostadslägenhet skall anses ha lägsta godtagbara standard, om den är försedd med anordning inom lägenheten för

1. kontinuerlig uppvärmning,
2. kontinuerlig tillgång till varmt och kallt vatten för hushåll och hygien,
3. avlopp för spillvatten,
4. personlig hygien, omfattande toalett och tvättställ samt badkar eller dusch,
5. försörjning med elektrisk ström för normal hushållsförbrukning,
6. matlagning, omfattande spis, diskho, kylskåp, förvaringsutrymmen och avställningsytor.

Utöver vad som anges i sjätte stycket krävs det för att lägsta godtagbara standard skall uppnås

1. att det finns tillgång både till förrådsutrymmen inom fastigheten och till anordning för hushållstvätt inom fastigheten eller inom rimligt avstånd från den, och

³⁷ Senaste lydelse 1997:62.

2. att huset inte har sådana brister i fråga om hållfasthet, brandsäkerhet eller sanitära förhållanden som inte skäligen kan godtas. Bilaga 5

18 d §³⁸

En fastighetsägare får endast under de förutsättningar som anges i andra stycket

1. utföra sådana standardhöjande åtgärder på fastigheten som har en inte obetydlig inverkan på en bostadslägenhets bruksvärde, eller
2. utföra åtgärder som medför en inte oväsentlig ändring av en bostadslägenhet eller av de gemensamma delarna av fastigheten.

För att sådana åtgärder skall få vidtas krävs det att de har godkänts av de berörda bostadshyresgästerna eller att hyresnämnden har lämnat tillstånd till åtgärderna. Om åtgärderna avser de gemensamma delarna av fastigheten, krävs det att de har godkänts av hyresgästerna i mer än hälften av de berörda bostadslägenheterna eller att hyresnämnden har lämnat tillstånd till åtgärderna. Godkännande eller tillstånd behövs inte, om åtgärderna vidtas för att en bostadslägenhet skall uppnå lägsta godtagbara standard enligt 18 a § sjätte och sjunde styckena.

Med fastighetsägare jämställs innehavare av tomträtt och ägare av byggnad som tillhör någon annan än *markägaren*. Med hyresgäst avses i 18 d–h §§ även den som tidigare varit hyresgäst, om hans hyresavtal har upphört med anledning av en större ombyggnad och han har rätt att flytta tillbaka till en lägenhet i fastigheten efter ombyggnaden och kan anses vara berörd av den åtgärd det är fråga om.

Med fastighetsägare jämställs innehavare av tomträtt och ägare av byggnad som tillhör någon annan än *fastighetsägaren*. Med hyresgäst avses i 18 d–h §§ även den som tidigare varit hyresgäst, om hans hyresavtal har upphört med anledning av en större ombyggnad och han har rätt att flytta tillbaka till en lägenhet i fastigheten efter ombyggnaden och kan anses vara berörd av den åtgärd det är fråga om.

13 kap.

11 §

Överenskommelse om ändring av avgälden för den kommande tidsperioden får ej träffas senare än ett år före utgången av den löpande perioden.

Väcker fastighetsägaren eller tomträttshavaren under näst sista året av den löpande perioden talan om omprövning av avgälden, skall rätten på grundval av det värde marken äger vid tiden för omprövningen bestämma avgälden för den kommande perioden. *Vid bedömning av markvärdet* skall hänsyn *tagas* till ändamålet med upplåtelsen och de närmare föreskrifter som skall tillämpas i fråga

Väcker fastighetsägaren eller tomträttshavaren under näst sista året av den löpande perioden talan om omprövning av avgälden, skall rätten på grundval av det värde marken *eller utrymmet har* vid tiden för omprövningen bestämma avgälden för den kommande perioden. *När värdet bedöms*, skall hänsyn *tas* till ändamålet med upplåtelsen och de närmare föreskrifter som skall tillämpas i fråga

³⁸ Senaste lydelse 2002:29.

om fastighetens användning och bebyggelse. om fastighetens användning och bebyggelse. Bilaga 5

Har avgälden för den kommande perioden ej bestämts enligt första eller andra stycket, skall den utgå med samma belopp som förut.

14 kap.

13 §

Bortför den härskande fastighetens ägare byggnad eller annan anläggning som är avsedd för servitutet och som tillhör honom men finns på den tjänande fastigheten, åligger det honom att återställa marken i tjänligt skick. Upphör servitutet, är han skyldig att föra bort sådan anläggning inom ett år därefter. *Sker det ej*, tillfaller anläggningen den tjänande fastighetens ägare utan lösen.

Om den härskande fastighetens ägare *bortför* byggnad eller annan anläggning som är avsedd för servitutet och som tillhör honom men finns på den tjänande fastigheten, åligger det honom att återställa marken *eller utrymmet* i tjänligt skick. Upphör servitutet, är han skyldig att föra bort *en* sådan anläggning inom ett år därefter. *Gör han inte det*, tillfaller anläggningen den tjänande fastighetens ägare utan lösen.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2003.

Härigenom föreskrivs att det i miljöbalken skall införas en ny paragraf, 32 kap. 5 a §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

32 kap.

5 a §

Bestämmelserna i 5 § gäller också i fråga om skador som orsakas av åtgärder inom ramen för sådant byggnadsarbete som avses i 3 kap. 6 § jordabalken. Därvid skall vad som sägs i 5 § andra stycket gälla endast om den åtgärd som orsakar skadan är särskilt ingripande eller av annan anledning medför särskild risk.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2003.

Härigenom föreskrivs i fråga om fastighetsbildningslagen
(1970:988)³⁹

dels att nuvarande 8 kap. 7 § skall betecknas 8 kap. 10 §,

dels att 1 kap. 3 och 4 §§, 2 kap. 5 §, 3 kap. 1 §, 4 kap. 7, 11, 14, 25 och 27 §§, 5 kap. 1–3, 7, 8 a, 8 b, 10, 10 b, 17, 23, 30 b, 31 och 32–33 a §§, 6 kap. 2 a, 5 och 6 §§, 7 kap. 12 §, 10 kap. 1, 2 och 5 §§, 11 kap. 4 och 6 §§, 12 kap. 6 §, 13 kap. 1 och 3 §§, 15 kap. 1 och 2 §§, 16 kap. 14 § samt 17 kap. 3 § skall ha följande lydelse,

dels att det i lagen skall införas sju nya paragrafer, 1 kap. 1 a §, 3 kap. 1 a § och 8 kap. 5–9 §§, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 kap.

1 a §

I denna lag betyder

1. *anläggningsfastighet*: en fastighet som avgränsas i både horisontalplanet och vertikalplanet,

2. *anläggningsutrymme*: ett utrymme som är fogat till en annan fastighet än en anläggningsfastighet och som avgränsas i både horisontalplanet och vertikalplanet.

3 §

Samfällighet enligt denna lag är mark som hör till flera fastigheter gemensamt.

En samfällighet enligt denna lag är mark eller utrymme som hör till flera fastigheter gemensamt.

4 §

Vad som i denna lag sägs om mark eller område gäller i tillämpliga delar även beträffande fiske som *ej* ingår i äganderätten till vattenområdet och *ej* utgör servitut.

Vad som sägs i denna lag om mark, utrymme eller område gäller i tillämpliga delar även beträffande fiske som *inte* ingår i äganderätten till vattenområdet och *inte* utgör servitut.

2 kap.

5 §

Är servitut eller annan särskild rättighet som hör till fastighet av betydelse för fastigheten endast om viss mark hör till denna, följer rättigheten marken vid ändring i

Om ett servitut eller någon annan särskild rättighet som hör till en fastighet är av betydelse för fastigheten endast om viss mark eller visst utrymme hör till denna,

³⁹ Lagen omtryckt 1992:1212.

fastighetsindelningen. Vad som nu sagts gäller *icke*, om annat *bestäms* vid fastighetsbildningen.

följer rättigheten *marken eller utrymmet* vid ändring i fastighetsindelningen. Vad som nu *har* sagts gäller *dock inte*, om annat *bestäms* vid fastighetsbildningen.

Bilaga 5

3 kap.

1 §

Fastighetsbildning skall ske så, att varje fastighet som nybildas eller ombildas blir med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar varaktigt lämpad för sitt ändamål. Härvid skall särskilt beaktas att fastigheten får en lämplig utformning och tillgång till behövliga vägar utanför sitt område. Om fastigheten skall användas för bebyggelse skall den vidare kunna få godtagbara anordningar för vatten och avlopp.

Fastighetsbildning får inte äga rum, om den fastighet, som skall nybildas eller ombildas för nytt ändamål, inte kan antas få varaktig användning för sitt ändamål inom överskådlig tid. Fastighetsbildning får inte heller äga rum, om ändamålet med hänsyn till sin art och övriga omständigheter bör tillgodoses på något annat sätt än genom fastighetsbildning.

För fastighetsbildning som medför att en anläggningsfastighet eller ett anläggningsutrymme nybildas eller ombildas gäller därutöver vad som föreskrivs i 1 a §.

1 a §

Fastighetsbildning som medför att en anläggningsfastighet nybildas eller ombildas får ske endast om

1. anläggningsfastigheten rymmer eller är avsedd att rymma en byggnad eller annan anläggning eller en del av en sådan,

2. anläggningsfastigheten tillförsäkras de rättigheter som behövs för att den skall kunna användas på ett ändamålsenligt sätt,

3. det står klart att ändamålet med fastighetsbildningen inte bör tillgodoses genom någon annan åtgärd, och

4. om syftet med fastighetsbildningen är att bilda en anläggningsfastighet för bostadsändamål, denna är ägnad att omfatta minst fem bostadslägenheter.

I fråga om fastighetsbildning för

en anläggning som ännu inte har uppförts gäller dessutom att fastighetsbildning enligt första stycket får ske endast om

1. det är nödvändigt för att trygga finansieringen eller uppförandet av anläggningen,

2. nödvändigt bygglov har meddelats för anläggningen, och

3. fastigheten kan antas få användning för sitt ändamål inom en nära framtid.

Första och andra styckena tillämpas också vid fastighetsbildning som innebär att ett anläggningsutrymme nybildas eller ombildas.

4 kap.

7 §⁴⁰

Förrättning skall handläggas av lantmäterimyndigheten i den ort där *marken* är *belägen*. Ligger *marken* under flera lantmäterimyndigheter, *handlägges* förrättningen av endera myndigheten.

En förrättning skall handläggas av lantmäterimyndigheten i den ort där *de berörda fastigheterna* är *belägna*. Ligger *fastigheterna* under flera lantmäterimyndigheter, *skall förrättningen handläggas* av endera myndigheten.

11 §⁴¹

I den utsträckning som är påkallad med hänsyn till fastighetsbildningens art och förhållandena i övrigt skall lantmäterimyndigheten utreda vilka som i egenskap av ägare till fastighet eller på annan grund är sakägare. Den som har lagfart på fastigheten anses som ägare, om det ej visas att fastigheten tillhör annan.

Ägaren till en fastighet som berörs av förrättningen skall på begäran av lantmäterimyndigheten uppge för honom kända innehavare av servitut, nyttjanderätt och rätt till elektrisk kraft. Underlåter han det utan giltigt skäl, skall han ersätta den skada som därigenom uppkommer för rättighetshavaren.

Om det är ovisst vilken av flera som äger en fastighet eller som innehar en rättighet, behandlas samtliga som sakägare. Har en fastighet bytt ägare genom ett förvärv som inte är fullbordat, är både överlåtaren och förvärvaren sakägare.

Om en förrättning angår samfällad mark som förvaltas av en samfällighetsförening, är föreningen sakägare i stället för delägarna.

Om en förrättning angår samfällad mark *eller samfällt utrymme* som förvaltas av en samfällighetsförening, är föreningen sakägare i stället för delägarna.

⁴⁰ Senaste lydelse 1995:1394.

⁴¹ Senaste lydelse 1995:1394.

Vid förrättning skall lantmäterimyndigheten hålla sammanträde med sakägarna.

Sammanträde behövs ej, om stridiga intressen mellan sakägare ej förekommer i ärendet och hinder mot den sökta fastighetsbildningen ej föreligger. Om ansökan skall avvisas eller det är uppenbart att fastighetsbildningen icke kan tillåtas, är sammanträde ej heller behövt.

Vid sammanträde skall lantmäterimyndigheten redogöra för ansökan samt klargöra innebörden av vidtagna och planerade åtgärder.

Sakägare och annan, som enligt särskild föreskrift skall underrättas om sammanträdet, skall få tillfälle att yttra sig och förebringa utredning i frågor som behandlas vid sammanträdet.

Sammanträde *hålles* där den mark är belägen som fastighetsbildningen avser, om det *ej* utan olägenhet kan hållas på annat ställe.

Sammanträde *skall hållas i anslutning till* den mark eller det utrymme som fastighetsbildningen avser, om det *inte* utan olägenhet kan hållas på annat ställe.

25 §⁴³

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.

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. *Vid fastighetsbildning enligt 3 kap. 1 a § andra stycket skall lantmäterimyndigheten bestämma en tid inom vilken anläggningen skall ha uppförts. Om det finns särskilda skäl, får lantmäterimyndigheten förlänga tiden.*

⁴² Senaste lydelse 1995:1394.

⁴³ Senaste lydelse 2001:890.

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.

27 §

Gräns som tillkommer genom fastighetsbildningen skall utstakas och utmärkas i behövlig omfattning. Sträckningen av utstakad gräns skall överensstämma med fastighetsbildningsbeslutet. Utstakning som endast i mindre mån avviker från beslutet får dock läggas till grund för utmärkningen, om rättelse av utstakningen skulle medföra kostnad som *icke* står i skälighetsförhållande till den betydelse det kan ha för sakägare att fastighetsbildningen *genomföres* i full överensstämmelse med beslutet.

Om det är lämpligt, får utmärkning av gräns verkställas efter förrättningens avslutande. *Angående sådan åtgärd skall sakägarna underrättas i god tid.* Underrättelsen lämnas genom skriftligt meddelande eller i sådan särskild ordning som beslutats enligt 20 § andra stycket.

Gräns som tillkommer genom fastighetsbildningen skall utstakas och utmärkas i behövlig omfattning. Sträckningen av utstakad gräns skall överensstämma med fastighetsbildningsbeslutet. Utstakning som endast i mindre mån avviker från beslutet får dock läggas till grund för utmärkningen, om rättelse av utstakningen skulle medföra kostnad som *inte* står i skälighetsförhållande till den betydelse det kan ha för sakägare att fastighetsbildningen *genomförs* i full överensstämmelse med beslutet.

Om det är lämpligt, får utmärkning av gräns verkställas efter förrättningens avslutande. *Sakägarna skall underrättas om åtgärden i god tid.* Underrättelsen lämnas genom skriftligt meddelande eller i sådan särskild ordning som beslutats enligt 20 § andra stycket.

Om utstakning och utmärkning enligt första och andra styckena inte lämpligen kan ske, skall gränserna med tillräcklig noggrannhet beskrivas på den karta som upprättas enligt 28 § eller i förrättningshandlingarna.

5 kap.1 §⁴⁴

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.

⁴⁴ Senaste lydelse 2001:890.

Som ett led i fastighetsreglering kan vissa för sakägarna gemensamma arbeten verkställas. Bilaga 5

2 §

För mark som genom överföring frångår fastighet skall vederlag utgå i mark eller andel i samfällighet, om *ej* ersättning i pengar är mer ändamålsenlig. Vad som sålunda föreskrivits äger motsvarande tillämpning vid överföring av andel i samfällighet samt när mark överföres från samfällighet och när samfällighet bildas.

För mark *eller utrymme* som genom överföring frångår fastighet skall vederlag utgå i mark, *utrymme* eller andel i samfällighet, om *det inte är mer ändamålsenligt* med ersättning i pengar. Detta gäller också vid överföring av andel i samfällighet samt när mark *eller utrymme överförs* från samfällighet och när samfällighet bildas.

3 §

Rätt att påkalla fastighetsreglering har ägare av en fastighet som berörs av regleringen. En samfällighetsförening får efter beslut av föreningsstämman påkalla fastighetsreglering som berör samfälld mark under föreningens förvaltning.

Rätt att påkalla fastighetsreglering har ägare av en fastighet som berörs av regleringen. En samfällighetsförening får efter beslut av föreningsstämman påkalla fastighetsreglering som berör samfälld mark *eller samfällt utrymme* under föreningens förvaltning.

Vid expropriation eller liknande tvångsförvärv får förvärvaren begära sådan fastighetsreglering varigenom olägenhet av förvärvet kan undanröjas, minskas eller förebyggas.

Kommunen kan påkalla fastighetsreglering som behövs för att mark och vatten skall kunna användas för bebyggelse på ett ändamålsenligt sätt.

Länsstyrelsen kan påkalla fastighetsreglering som länsstyrelsen finner vara av större betydelse från allmän synpunkt.

7 §

Fastighetsreglering får *icke* verkställas så, att mark tillsammans med byggnad som finns på marken *överföres* till annan fastighet eller samfällighet. *Mark på vilken finns byggnad som tillhör innehavare av servitut eller nyttjanderätt* får dock överföras, om byggnadens ägare tillförsäkras motsvarande rätt att efter regleringen behålla byggnaden på samma mark.

Fastighetsreglering får *inte* verkställas så, att mark *eller utrymme* tillsammans med byggnad som finns på marken eller *inom utrymmet överförs* till annan fastighet eller samfällighet. *Marken eller utrymmet* får dock överföras, om byggnaden tillhör innehavare av servitut eller nyttjanderätt och byggnadens ägare tillförsäkras motsvarande rätt att efter regleringen behålla byggnaden på samma mark *eller inom samma utrymme*.

Under förutsättning att väsentlig olägenhet för sakägare *ej* uppkommer, får mark överföras

Under förutsättning att *det inte uppkommer någon* väsentlig olägenhet för sakägare, får mark

utan hinder av bestämmelserna i första stycket, om byggnaden har endast obetydligt värde eller om överföringen i betydande mån underlättar möjligheterna att vinna ändamålsenlig fastighetsindelning. Vid sådan överföring övergår byggnaden i tillträdarens ägo, även om den *ej* hörde till den fastighet från vilken överföringen sker.

Mark där det finns elektrisk starkströmsledning, för vilken koncession fordras, får överföras endast om ledningens ägare tillförsäkras rätt att efter regleringen behålla ledningen på samma mark.

eller utrymme överföras trots bestämmelserna i första stycket, om byggnaden har endast obetydligt värde eller om överföringen i betydande mån underlättar möjligheterna att vinna *en* ändamålsenlig fastighetsindelning. Vid sådan överföring övergår byggnaden i tillträdarens ägo, även om den *inte* hörde till den fastighet från vilken överföringen sker.

Mark *eller utrymme* där det finns elektrisk starkströmsledning, för vilken koncession fordras, får överföras endast om ledningens ägare tillförsäkras rätt att efter regleringen behålla ledningen på samma mark *eller inom samma utrymme*.

8 a §

Mark som skulle ha kunnat inlösas enligt 6 kap. 17 § första stycket plan- och bygglagen (1987:10) får överföras genom fastighetsreglering utan hinder av bestämmelserna i 7 och 8 §§. Detsamma gäller i fråga om upphävande av servitut som besvärar sådan mark. Bestämmelserna i 7 och 8 §§ utgör inte heller något hinder mot att servitut bildas för en sådan allmän trafik- anläggning som avses i 14 kap. 2 § plan- och bygglagen.

Mark *eller utrymme* som skulle ha kunnat inlösas enligt 6 kap. 17 § första stycket plan- och bygglagen (1987:10) får överföras genom fastighetsreglering utan hinder av bestämmelserna i 7 och 8 §§. Detsamma gäller i fråga om upphävande av servitut som besvärar sådan mark *eller sådant utrymme*. Bestämmelserna i 7 och 8 §§ utgör inte heller något hinder mot att servitut bildas för en sådan allmän trafik- anläggning som avses i 14 kap. 2 § plan- och bygglagen.

8 b §⁴⁵

Mark som enligt lagen (1995:1649) om byggande av järnväg får inlösas för järnvägs- ändamål får överföras genom fastighetsreglering trots bestämmelserna i 5 kap. 7 och 8 §§. Detsamma gäller i fråga om bildande av servitut på sådan mark och upphävande av servitut som besvärar sådan mark.

Mark *eller utrymme* som enligt lagen (1995:1649) om byggande av järnväg får inlösas för järnvägsändamål får överföras genom fastighetsreglering trots bestämmelserna i 5 kap. 7 och 8 §§. Detsamma gäller i fråga om bildande av servitut på sådan mark *eller inom sådant utrymme* och upphävande av servitut som besvärar sådan mark *eller sådant utrymme*.

⁴⁵ Senaste lydelse 1995:1650.

10 §

Om värdet av den mark och de andelar i samfälld mark som genom fastighetsreglering läggs till en fastighet inte motsvarar värdet av vad som genom regleringen frångår fastigheten, *utjämnas* skillnaden genom ersättning i pengar. *På samma sätt utjämnas* värdet förändring som föranleds av servitutsåtgärd eller av att byggnad eller annan anläggning genom regleringen övergår till någon annan ägare.

Ersättning enligt första stycket bestäms på grundval av värdering (likvidvärdering).

Om värdet av den mark, *det utrymme* och de andelar i samfälld mark *eller samfällt utrymme* som genom fastighetsreglering läggs till en fastighet inte motsvarar värdet av vad som genom regleringen frångår fastigheten, *skall* skillnaden *utjämnas* genom ersättning i pengar. *Också för värdeförändring* som föranleds av *en* servitutsåtgärd eller av att *en* byggnad eller *någon* annan anläggning genom regleringen övergår till någon annan ägare *skall ersättning betalas i pengar*.

10 b §

Om en nyttjanderätt eller ett servitut efter fastighetsregleringen skall fortsätta att gälla i mark eller byggnad till följd av ett förordnande enligt 33 a § eller 7 kap. 13 §, skall likvidvärdet minskas. Minskningen skall motsvara den belastning som rättigheten medför för tillträdaren, i den mån minskning kan ske utan att skada uppkommer för den som har en fordran med bättre rätt än rättigheten. Kan minskning inte ske fullt ut, skall den ersättning som till följd härav skall betalas fördelas mellan sakägarna efter vad som är skäligt med hänsyn till den nytta som varje sakägare har av regleringen.

Om en nyttjanderätt eller ett servitut efter fastighetsregleringen skall fortsätta att gälla i mark, *utrymme* eller byggnad till följd av ett förordnande enligt 33 a § eller 7 kap. 13 §, skall likvidvärdet minskas. Minskningen skall motsvara den belastning som rättigheten medför för tillträdaren, i den mån minskning kan ske utan att skada uppkommer för den som har en fordran med bättre rätt än rättigheten. Kan minskning inte ske fullt ut, skall den ersättning som till följd härav skall betalas fördelas mellan sakägarna efter vad som är skäligt med hänsyn till den nytta som varje sakägare har av regleringen.

17 §⁴⁶

Om samfälld mark som förvaltas av en samfällighetsförening berörs av en förrättning, skall föreningen utge ersättning för mark som tillförs samfälligheten och ta emot ersättning för mark som frångår den. Detsamma gäller ersättning med anledning av att servitut

Om samfälld mark *eller samfällt utrymme* som förvaltas av en samfällighetsförening berörs av en förrättning, skall föreningen utge ersättning för mark *eller utrymme* som tillförs samfälligheten och ta emot ersättning för mark *eller utrymme* som frångår den. Det-

⁴⁶ Senaste lydelse 1995:1394.

bildas, ändras eller upphävs.

samma gäller ersättning med anledning av att servitut bildas, ändras eller upphävs.

Bilaga 5

Förvaltas samfälligheten av en styrelse eller förvaltare med befogenhet att uppbära medel som tillkommer samfälligheten, skall ersättningen betalas ut till styrelsen eller förvaltaren, om inte någon delägare begär att den ersättning som belöper på hans andel skall utbetalas till honom. Endast om en sådan begäran framställs, skall lantmäterimyndigheten i ersättningsbeslutet ange varje delägarers andel.

Ersättning som enligt 16 § första stycket skall inbetalas till myndighet skall räknas av innan utbetalning sker till en samfällighetsförening, styrelse eller förvaltare.

23 §

Har förordnande enligt 21 eller 22 § tillkännagivits vid sammanträde, gäller det omedelbart. Meddelas förordnandet i annan ordning, gäller det mot var och en som fått kännedom om det.

Förordnandet skall upphävas när ändamålet förfallit. Om förordnandet *ej* upphävts, gäller det till dess ersättningsfrågor angående den mark som *beröres* av förordnandet slutligt avgjorts. I den mån förordnandet omfattar mark som skall överföras, upphör förbudet i stället vid tillträdet.

Förordnandet skall upphävas när ändamålet förfallit. Om förordnandet *inte har* upphävts, gäller det till dess ersättningsfrågor angående den mark *eller det utrymme* som *berörs* av förordnandet slutligt avgjorts. I den mån förordnandet omfattar mark *eller utrymme* som skall överföras, upphör förbudet i stället vid tillträdet.

30 b §⁴⁷

Är mark som överförs genom fastighetsreglering *belastad med nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft* och skall rättigheten enligt 7 kap. 29 § jordabalken inte gälla mot tillträdaren, upphör rättigheten vid den tidpunkt som enligt 30 eller 30 a § gäller för tillträdet eller vid den senare tidpunkt som lantmäterimyndigheten föreskriver. Utgörs rättigheten av jordbruksarrende, inträder arrendatorns skyldighet att avträda marken dock tidigast på den fardag som inträffar närmast efter sex månader från det att arrendatorn fick underrättelse om att regleringen påkallats.

Om nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft gäller i den mark eller det utrymme som överförs genom fastighetsreglering och rättigheten enligt 7 kap. 29 § jordabalken inte *skall* gälla mot tillträdaren, upphör rättigheten vid den tidpunkt som enligt 30 eller 30 a § gäller för tillträdet eller vid den senare tidpunkt som lantmäterimyndigheten föreskriver. Utgörs rättigheten av jordbruksarrende, inträder arrendatorns skyldighet att avträda marken *eller utrymmet* dock tidigast på den fardag som inträffar närmast efter sex månader från det att arrendatorn fick underrättelse om att regleringen påkallats.

⁴⁷ Senaste lydelse 1995:1394.

31 §⁴⁸

Den som avträder mark får under ett år ha kvar byggnad eller annan anläggning som skall flyttas samt upplag. Finns växande gröda på åker som *tillträdes*, får avträdaren bärga grödan.

Den som avträder mark *eller utrymme* får under ett år ha kvar byggnad eller annan anläggning som skall flyttas samt upplag. *Om det* finns växande gröda på *en* åker som *tillträds*, får avträdaren bärga grödan.

Första stycket gäller endast om lantmäterimyndigheten ej bestämmer annat.

Om det främjar genomförandet av regleringen, kan den som avträder skogbevuxen mark berättigas att under en tid av högst fem år från det uppgift om regleringen införts i fastighetsregistrets allmänna del uttaga utstämplad skog på marken till särskilt angivet värde. Föreligger på grund av förhållande, som avträdaren icke råder över, hinder för honom att tillgodogöra sig skogen inom den bestämda tiden, skall markens ägare betala ersättning i pengar för vad som ej kan uttagas. Väckes ej talan om sådan ersättning inom ett år från det tiden utgick, är rätten till talan förlorad.

32 §

Vägrar någon utan skäl att avträda mark eller byggnad i rätt tid, har tillträdaren rätt att få handräckning av kronofogdemyndigheten för att komma i besittning av egendomen.

Vägrar någon utan skäl att avträda mark, *utrymme* eller byggnad i rätt tid, har tillträdaren rätt att få handräckning av kronofogdemyndigheten för att komma i besittning av egendomen.

33 §⁴⁹

Är *nyttjanderätts utövning* genom nyttjanderättsavtalet *begränsad* till visst område och *blir* detta helt eller delvis *överfört* till annan fastighet eller till samfällighet, skall lantmäterimyndigheten, om sakägare begär det och åtgärden är lämplig, bestämma nytt område för *nyttjanderätts utövning* på mark som efter fastighetsregleringen hör till den fastighet i vilken nyttjanderätten upplåtits.

Om utövandet av en nyttjanderätt genom nyttjanderättsavtalet är *begränsat* till ett visst område och detta helt eller delvis *överförs* till *en* annan fastighet eller till *en* samfällighet, skall lantmäterimyndigheten, om *en* sakägare begär det och åtgärden är lämplig, bestämma nytt område för *utövandet av nyttjanderätten* på mark *eller inom utrymme* som efter fastighetsregleringen hör till den fastighet i vilken nyttjanderätten upplåtits.

33 a §⁵⁰

Om en nyttjanderätt gäller i

Om en nyttjanderätt gäller i

⁴⁸ Senaste lydelse 2000:233.

⁴⁹ Senaste lydelse 1995:1394.

⁵⁰ Senaste lydelse 2000:233.

mark eller byggnad som genom fastighetsreglering överförs till en annan fastighet, skall lantmäterimyndigheten förordna att nyttjanderätten skall fortsätta att gälla i den överförda egendomen, om någon sakägare begär det samt åtgärden är lämplig och inte motverkar syftet med regleringen. Är ett arrende enligt lag förenat med rätt till förlängning, skall ett sådant förordnande meddelas på yrkande av arrendatorn, om denne visar beaktansvärda skäl för ett fortsatt arrende samt åtgärden inte i väsentlig mån motverkar syftet med regleringen.

Ett förordnande enligt första stycket innebär att upplåtelsen, såvitt avser den överförda egendomen, gäller mot tillträdaren som om denne förvärvat den genom en överlåtelse vid vilken har gjorts förbehåll om upplåtelsen. Lantmäterimyndigheten får dock föreskriva sådan jämkning av upplåtelsevillkoren som behövs. Ett förordnande enligt första stycket får meddelas utan att nyttjanderättshavaren har blivit hörd, om det är uppenbart att åtgärden inte är till olägenhet för honom och det även i övrigt framstår som obehövt att höra honom.

Ett förordnande enligt första stycket skall redovisas i fastighetsbildningsbeslutet. Om nyttjanderätten är inskriven i fastighetsregistrets inskrivningsdel, skall underrättelse om förordnandet lämnas till inskrivningsmyndigheten när fastighetsbildningsbeslutet har vunnit laga kraft.

6 kap.

2 a §

Av mark som ingår i samverkansområdet för en exploateringssamfällighet enligt lagen (1987:11) om exploateringssamverkan får särskilda samfälligheter bildas, om det behövs för att genomföra sådan samverkan. En fastighets andel i samfälligheten skall därvid motsvara dess andels-tal i exploateringssamfälligheten enligt 11 § andra stycket nämnda lag.

Av mark *eller utrymme* som ingår i samverkansområdet för en exploateringssamfällighet enligt lagen (1987:11) om exploateringssamverkan får särskilda samfälligheter bildas, om det behövs för att genomföra sådan samverkan. En fastighets andel i samfälligheten skall därvid motsvara dess andels-tal i exploateringssamfälligheten enligt 11 § andra stycket nämnda lag.

5 §

Bestämmelserna i 1–3 §§ *äger motsvarande tillämpning* när fråga uppkommer att överföra mark till samfällighet i utbyte mot andel i

Bestämmelserna i 1–3 §§ *tillämpas också* när fråga uppkommer att överföra mark *eller utrymme* till en samfällighet i ut-

samfälligheten eller att *eljest* överföra andel i samfällighet. Överenskommelse om överföring av andel i samfällighet som avses i 1 § behöver dock *ej* biträdas av delägare för vilken åtgärden *icke* medför ändrat andelstal.

byte mot *en* andel i samfälligheten eller att *i annat fall* överföra andel i *en* samfällighet. *En* överenskommelse om överföring av andel i samfällighet som avses i 1 § behöver dock *inte* biträdas av delägare för vilken åtgärden *inte* medför ändrat andelstal.

6 §

Överförs mark från en samfällighet eller upplåts eller ändras servitut i samfälld mark, utgår ersättning endast till delägare som har framställt yrkande om det under förrättningen. Ersättning till en delägare skall dock fastställas utan yrkande när den kan antas överstiga tre procent av det basbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring som gällde året innan förrättningen påbörjades.

Överförs mark *eller utrymme* från en samfällighet eller upplåts eller ändras servitut i samfälld mark *eller samfällt utrymme*, utgår ersättning endast till delägare som har framställt yrkande om det under förrättningen. Ersättning till en delägare skall dock fastställas utan yrkande när den kan antas överstiga tre procent av det basbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring som gällde året innan förrättningen påbörjades.

Ersättning skall alltid fastställas utan yrkande när samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening eller när i annat fall ersättning enligt 5 kap. 17 § andra stycket skall utbetalas till någon som företräder delägarna.

7 kap.

12 §⁵¹

Vid överföring av mark från en fastighet till vilken hör servitut eller annan särskild rättighet får lantmäterimyndigheten förordna att rättigheten skall tillhöra båda de fastigheter som berörs av fastighetsregleringen eller endera av dem. Meddelas inte något förordnande gäller 2 kap. 5 §.

Vid överföring av mark *eller utrymme* från en fastighet till vilken hör servitut eller annan särskild rättighet får lantmäterimyndigheten förordna att rättigheten skall tillhöra båda de fastigheter som berörs av fastighetsregleringen eller endera av dem. Meddelas inte något förordnande gäller 2 kap. 5 §.

8 kap.

5 §⁵²

Bestämmelserna i denna paragraf tillämpas när

1. olika delar av en byggnad eller annan anläggning hör till

⁵¹ Senaste lydelse 1995:1394.

⁵² Tidigare 8 kap. 5 § upphävd genom 1992:1212.

skilda fastigheter,

2. minst en del av anläggningen hör till en anläggningsfastighet eller ett anläggningsutrymme, och

3. anläggningen eller en sådan del av anläggningen som avses under 2 har skadats eller förslitits i sådan utsträckning att den måste ersättas med en ny för att tjäna sitt ändamål.

I fall som avses i första stycket får ägaren av en av de fastigheter som har del i anläggningen på begäran lösa in de anläggningsfastigheter och de anläggningsutrymmen som anläggningen eller anläggningsdelen hör till. Om flera fastighetsägare begär inlösen, har den företrädare vars del av anläggningen vid uppskattning åsätts det största värdet. Om flera delar åsätts lika värde, har den företrädare som först begärt inlösen. Om det samtidigt genomförs ändringar i fastighetsindelningen med tillämpning av 5 kap., skall dessa beaktas vid uppskattningen.

Om inlösen inte sker enligt andra stycket, skall lantmäterimyndigheten förordna att de anläggningsfastigheter och anläggningsutrymmen som anläggningen eller anläggningsdelen hör till skall avstås genom inlösen och överföras till den fastighet som de skulle ha hört till om några anläggningsfastigheter eller anläggningsutrymmen inte hade bildats.

Inlösen enligt andra eller tredje stycket får inte ske om det kan antas att anläggningsfastigheten eller anläggningsutrymmet kommer att få fortsatt användning för sitt ändamål inom en nära framtid.

6 §⁵³

Om en anläggning, som i sin helhet hör till en anläggningsfastighet eller ett anläggningsutrymme, har skadats eller förslitits i sådan utsträckning att den måste ersättas med en ny för att tjäna sitt ändamål, gäller 5 § tredje och fjärde styckena.

7 §

Vad som sägs i 5 § andra och tredje styckena och 6 § gäller också om anläggningen inte har uppförts inom den tid som har beslutats enligt 4 kap. 25 § andra stycket.

8 §⁵⁴

Inlösen enligt 5–7 §§ får ske trots bestämmelserna i 3 kap. 2 §, 5 kap. 7 § samt 1–3 §§ i detta kapitel.

9 §

Om inlösen begärs enligt 5–7 §§ av en del av en fastighet och en återstående del av fastigheten till följd därav inte längre kan användas för sitt ändamål, får inlösen ske endast om även denna del inlöses.

10 kap.

1 §

Genom avstyckning kan viss ägovidd av fastighets enskilda mark eller fastighets andel i samfällighet avskiljas för att utgöra fastighet för sig eller ingå i sammanläggning.

Avstyckad ägovidd eller andel kallas styckningslott och återstoden av fastigheten stamfastighet. Med styckningsdel avses såväl stamfastighet som styckningslott.

Genom avstyckning kan en viss del av fastighets enskilda mark eller enskilda utrymme eller en fastighets andel i samfällighet avskiljas för att utgöra en fastighet för sig eller ingå i sammanläggning.

Vad som har avstyckats kallas styckningslott och återstoden av fastigheten stamfastighet. Med styckningsdel avses såväl stamfastighet som styckningslott.

⁵³ Tidigare 8 kap. 6 § upphävd genom 1992:1212.

⁵⁴ Tidigare 8 kap. 8 § upphävd genom 1977:362.

2 §⁵⁵

Även samfällighet eller *viss ägovidd* av samfällighet kan avstyckas. Såsom stamfastighet anses varje fastighet som *äger del* i samfälligheten.

Svarar fastighet som har *del* i samfälligheten för in-teckning, får avstyckning ske endast om ett belopp, som enligt lantmäterimyndighetens bedömning motsvarar värdet av fastighetens andel i den mark som skall avstyckas, inbetalats till myndighet som regeringen bestämt. Detta gäller dock icke, om de borgenärer som har panträtt i fastigheten medgivit att avstyckning får äga rum utan att inbetalning skett. Besvärar 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 fordras *ej*, om avstyckningen är väsentligen utan betydelse för honom.

I fråga om fördelning av inbetalda medel äger 5 kap. 16 § andra stycket motsvarande tillämpning.

5 §⁵⁶

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.

Även *en* samfällighet eller *ett visst markområde eller visst utrymme* av *en* samfällighet kan avstyckas. Såsom stamfastighet anses varje fastighet som *har andel* i samfälligheten.

Svarar *en* fastighet som har *andel* i samfälligheten för in-teckning, får avstyckning ske endast om ett belopp, som enligt lantmäterimyndighetens bedömning motsvarar värdet av fastighetens andel i den mark *eller det utrymme* som skall avstyckas, inbetalats till myndighet som regeringen bestämt. Detta gäller dock icke, om de borgenärer som har panträtt i fastigheten medgivit att avstyckning får äga rum utan att inbetalning *har* skett. Besvärar fastigheten av gemensam in-teckning, fordras dessutom de medgivanden från fastighetsägare och fordringshavare som *föreskrivs för relaxation* i 22 kap. 11 § jordabalken. Medgivande av rättsägare fordras *inte*, om avstyckningen är väsentligen utan betydelse för honom *eller henne*.

Vid avstyckning av *mark eller utrymme* från fastighet som har del i samfälld väg kan styckningslotten såsom servitut i stamfastigheten tilläggas rätt att nyttja vägen. *Ett sådant* servitut får dock *inte* bildas, om styckningslottens behov av väg kan tillgodoses bättre på annat sätt.

⁵⁵ Senaste lydelse 1995:1394.

⁵⁶ Senaste lydelse 2001:890.

11 kap.

4 §

Fastighetens enskilda mark och dess andelar i samfällad mark fördelas mellan de olika klyvningslotterna, om *ej* annat följer av bestämmelserna i 6 § om bildande av samfällighet. Graderingsvärdet för varje lott får *ej* väsentligt understiga delägarens andel i fastighetens graderingsvärde eller i sådan omfattning överstiga samma andel att avsevärd olägenhet uppkommer för delägare. I fråga om fastställande av graderingsvärde gäller 5 kap. 9 §.

Fastighetens enskilda mark *eller utrymme* och dess andelar i samfällad mark *eller samfällt utrymme* fördelas mellan de olika klyvningslotterna, om annat *inte* följer av bestämmelserna i 6 § om bildande av samfällighet. Graderingsvärdet för varje lott får *inte* väsentligt understiga delägarens andel i fastighetens graderingsvärde eller i sådan omfattning överstiga samma andel att avsevärd olägenhet uppkommer för delägare. I fråga om fastställande av graderingsvärde gäller 5 kap. 9 §.

Vid beräkning av delägares andel i fastighetens graderingsvärde skall hänsyn tagas till avstyckning eller därmed jämförlig åtgärd varigenom visst område avskilts från andel i fastigheten.

6 §⁵⁷

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 §.

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

12 kap.

6 §

Vid *tillämpning* av 5 § *beaktas ej* inskrivning för servitut, nyttjanderätt eller rätt till elektrisk kraft, om rättigheten *icke* rör mark som skall ingå i sammanläggningen. Hänsyn *tages ej* heller till sådan inteckning som avses i 10 kap. 2 § andra stycket eller till inskrivning beträffande vilken ansökan gjorts om dödning eller

Vid *tillämpningen* av 5 § *skall* inskrivning för servitut, nyttjanderätt eller rätt till elektrisk kraft *inte beaktas*, om rättigheten *inte* rör mark *eller utrymme* som skall ingå i sammanläggningen. Hänsyn *skall inte* heller *tas* till sådan inteckning som avses i 10 kap. 2 § andra stycket eller till inskrivning beträffande vilken ansökan gjorts

⁵⁷ Senaste lydelse 2001:890.

relaxation i fastighet som ingår i sammanläggningen, såvida hinder mot åtgärden *icke föreligger* om fastighetsbildningen *genomföres*.

om dödning eller relaxation i fastighet som ingår i sammanläggningen, såvida *det inte finns* hinder mot åtgärden om fastighetsbildningen *genomförs*.

Medgivande enligt 5 § 2 fordras ej från fastighetsägare eller rättighetshavare, om det är väsentligen utan betydelse för hans säkerhet att förslaget till företrädesordning tillämpas.

13 kap.

1 §

Har fastighet enskild mark på ömse sidor om kommungräns, skall fastighetsindelningen ändras så, att den överensstämmer med den kommunala indelningen. Ändringen skall ske genom fastighetsreglering eller avstyckning. Om det är nödvändigt, får fastighetsbildningen genomföras utan att de i 3 kap. föreskrivna villkoren *iakttages*. Vid fastighetsreglering får avsteg göras även från 5 kap. 4 §, om sakägare *ej* motsätter sig detta.

Har *en* fastighet enskild mark *eller enskilt utrymme* på ömse sidor om *en* kommungräns, skall fastighetsindelningen ändras så, att den överensstämmer med den kommunala indelningen. Ändringen skall ske genom fastighetsreglering eller avstyckning. Om det är nödvändigt, får fastighetsbildningen genomföras utan att de i 3 kap. föreskrivna villkoren *iakttas*. Vid fastighetsreglering får avsteg göras även från 5 kap. 4 §, om sakägare *inte* motsätter sig detta.

Består samfällighet av mark inom olika kommuner, skall fastighetsindelningen genom fastighetsreglering eller avstyckning anpassas till den kommunala indelningen, om det kan ske utan att denna lag *åsidosättes*.

Består *en* samfällighet av mark *eller utrymme* inom olika kommuner, skall fastighetsindelningen genom fastighetsreglering eller avstyckning anpassas till den kommunala indelningen, om det kan ske utan att denna lag *åsidosätts*.

3 §

Fastighetsbildning enligt 1 § skall om möjligt genomföras så, att fastighet ej kommer att ha andel i samfällighet inom annan kommun. Vid förrättning som föranledes av ändring i den kommunala indelningen får, om hinder eljest icke möter, fastighetsreglering eller avstyckning företagas utan särskild ansökan för att fastighet, som genom indelningsändringen fått andel i samfällighet inom annan kommun, skall skiljas från andelen.

Vid avstyckning från fastighets enskilda mark skall som styckningslott avskiljas den del vars *ägovidd* är minst, om *ej* särskilda förhållanden föranleder annat.

Vid avstyckning från *en* fastighets enskilda mark *eller utrymme* skall som styckningslott avskiljas den del vars *värde* är minst, om *inte* särskilda förhållanden föranleder annat.

15 kap.

1 §

Mål som *fullföljes* enligt be-

Mål som *överklagas* enligt

stämmelserna i detta kapitel (fastighetsbildningsmål) prövas av den fastighetsdomstol inom vars domkrets *marken* är *belägen*. Ligger *marken* under flera fastighetsdomstolar, *upptages* talan av den domstol under vilken huvuddelen ligger.

bestämmelserna i detta kapitel (fastighetsbildningsmål) *skall* prövas av den fastighetsdomstol inom vars domkrets *de berörda fastigheterna* är *belägna*. Ligger *fastigheterna* under flera fastighetsdomstolar, *skall* talan *tas upp* av den domstol under vilken huvuddelen ligger.

2 §⁵⁸

Lantmäterimyndighetens beslut skall överklagas särskilt, om myndigheten

1. avvisat ansökan om fastighetsbildning eller fastighetsbestämning eller avvisat ombud eller biträde,
2. ogillat jäv mot förrättningsman,
3. beslutat i fråga om förskott enligt 5 kap. 30 § fjärde stycket eller tidpunkt för rättighetshavares skyldighet att avträda mark enligt 5 kap. 30 b §,
4. beslutat i fråga om ersättning till sakkunnig eller syssloman eller till sådan skadelidande som avses i 4 kap. 38 §,
5. beslutat i fråga om rättelse av förrättningsbeslut, karta eller annan handling,
6. beslutat att gemensamt arbete skall utföras enligt denna lag eller att fråga om sådant arbete skall prövas enligt annan lagstiftning,
7. beslutat enligt 9 kap. 3 § om fördelning av kostnader för gemensamt arbete eller enligt 9 kap. 4 § om utdebitering av sådana kostnader,
8. beslutat att syssloman som fått i uppdrag att ombesörja gemensamt arbete skall skiljas från uppdraget,
9. avvisat överklagande,
10. beslutat i fråga om hänvisning enligt 5 kap. 12 a §,
11. beslutat att inte pröva en fråga som avses i 5 kap. 12 c §.

Skrivelsen med överklagande enligt denna paragraf skall ges in till lantmäterimyndigheten inom tre veckor från den dag då beslutet meddelades. Överklagande får göras av sakägare. Beslut som avses i 1, 4, 5 och 8 får överklagas även av annan som beslutet rör.

16 kap.

14 §

Fastighetsdomstolen kan, efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna, besluta att sakägare som förlorar målet skall ersätta annan sakägare dennes rättegångskostnad.

I mål om inlösenersättning skall dock sakägare som avstår mark eller särskild rättighet få gottgörelse för sin kostnad oberoende av utgången i målet.

I mål om inlösenersättning skall dock sakägare som avstår mark, *utrymme* eller särskild rättighet få gottgörelse för sin kostnad oberoende av utgången i målet.

⁵⁸ Senaste lydelse 1995:1394.

Detsamma skall gälla i mål om ersättning för *marköverföring* eller reglering av rättighet som avses i 5 kap. 10 a § andra stycket.

Första och andra styckena gäller inte, om annat följer av 18 kap. 6 eller 8 § rättegångsbalken. Ogillas i mål enligt andra stycket talan som har *fullföljts* av den som avstår eller upplåter mark eller rättighet, tillämpas 15 kap. 6 § plan- och bygglagen (1987:10).

Vinner sakägare mål mot företrädare för allmänt intresse, kan domstolen tillerkänna honom ersättning för rättegångskostnad, om synnerliga skäl föreligger. Sådan ersättning skall utges av statsverket eller, om endast kommunen företräder det allmänna intresset, av kommunen.

Skall i annat fall än som avses i 13 § kostnad för bevisning eller särskild åtgärd enligt rättens beslut utgå av allmänna medel, kan domstolen när det är skäligt förordna att kostnaden skall stanna på statsverket.

17 kap.

3 §

I fråga om rättegången i hovrätten tillämpas 16 kap. 3, 7 och 9–13 §§, 14 § första, fjärde och femte styckena, 15 § andra stycket samt 16 §. Dock skall 16 kap. 15 § andra stycket inte tillämpas när hovrätten återförvisar mål till fastighetsdomstolen.

I mål som avses i 16 kap. 14 § andra stycket skall den som har att betala ersättning för mark eller rättighet, om inte annat följer av 18 kap. 6 eller 8 § rättegångsbalken, alltid själv bära sina kostnader samt kostnad som han orsakar motparten genom att själv överklaga. Ogillas i ett sådant mål talan som har *fullföljts* av den som avstår eller upplåter mark eller rättighet, tillämpas dock 15 kap. 6 § plan- och bygglagen (1987:10). I övrigt skall bestämmelserna i 18 kap. rättegångsbalken tillämpas.

Bevis genom syn på stället får

Detsamma skall gälla i mål om ersättning för *överföring av mark eller utrymme* eller reglering av rättighet som avses i 5 kap. 10 a § andra stycket.

Första och andra styckena gäller inte, om annat följer av 18 kap. 6 eller 8 § rättegångsbalken. Ogillas i mål enligt andra stycket talan som har *överklagats* av den som avstår eller upplåter mark, *utrymme* eller rättighet, tillämpas 15 kap. 6 § plan- och bygglagen (1987:10).

I mål som avses i 16 kap. 14 § andra stycket skall den som har att betala ersättning för mark, *utrymme* eller rättighet, om inte annat följer av 18 kap. 6 eller 8 § rättegångsbalken, alltid själv bära sina kostnader samt kostnad som han orsakar motparten genom att själv överklaga. Ogillas i ett sådant mål talan som har *överklagats* av den som avstår eller upplåter mark, *utrymme* eller rättighet, tillämpas dock 15 kap. 6 § plan- och bygglagen (1987:10). I övrigt skall bestämmelserna i 18 kap. rättegångsbalken tillämpas.

upptagas i hovrätten endast om

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2003. Beslut om fastighetsbildning som innebär att en anläggningsfastighet bildas eller ett anläggningsutrymme uppkommer får dock inte meddelas före utgången av år 2003. Bilaga 5

Härigenom föreskrivs att 1, 2 och 5 §§ lagen (1970:991) om ändring i kommunal indelning i samband med fastighetsbildning skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 §

Mark som genom fastighetsreglering *överföres* till fastighet inom annan kommun skall i fortsättningen höra till den kommunen. Detsamma gäller när mark *överföres* till samfällighet som i sin helhet är belägen inom annan kommun.

Mark *eller utrymme* som genom fastighetsreglering *överförs* till *en* fastighet inom *en* annan kommun skall i fortsättningen höra till den kommunen. Detsamma gäller när mark *eller utrymme överförs* till *en* samfällighet som i sin helhet är belägen inom annan kommun.

2 §⁵⁹

Tillföres samfällighet, som är belägen inom flera kommuner, genom fastighetsreglering mark från annan kommun, skall lantmäterimyndigheten bestämma att marken skall höra till en av de först angivna kommunerna.

Tillförs en samfällighet, som är belägen inom flera kommuner, genom fastighetsreglering mark *eller utrymme* från *en* annan kommun, skall lantmäterimyndigheten bestämma att marken *eller utrymmet* skall höra till en av de först angivna kommunerna.

Om fastighet eller samfällighet bildas av mark från flera kommuner, skall myndigheten bestämma till vilken av kommunerna den nya enheten skall höra.

Om *en* fastighet eller samfällighet bildas av mark *eller utrymme* från flera kommuner, skall myndigheten bestämma till vilken av kommunerna den nya enheten skall höra.

5 §⁶⁰

Vid prövning av fråga om medgivande till fastighetsbildning skall *iakttagas* att olämplig indelning i förvaltningsområden eller avsevärd olägenhet för kommun *ej uppkommer*. För sådant ändamål kan föreskrivas avsteg från 1 eller 2 §, dock *ej* så att fastighet kommer att omfatta enskild mark inom mer än en kommun. Vidare kan fastställas reglering *rörande*

Vid prövning av fråga om medgivande till fastighetsbildning skall *tillses att det inte uppkommer någon* olämplig indelning i förvaltningsområden eller *någon* avsevärd olägenhet för kommun. För sådant ändamål kan föreskrivas avsteg från 1 eller 2 §, dock *inte* så att *en* fastighet kommer att omfatta enskild mark *eller enskilt utrymme* inom mer än en kommun.

⁵⁹ Senaste lydelse 1995:1400.

⁶⁰ Senaste lydelse 2001:162.

kommunernas inbördes ekonomiska förhållanden och meddelas andra föreskrifter med anledning av indelningsändringen. För undvikande av olämplig indelning i förvaltningsområden kan även bestämmas att fastighet, samfällighet eller del av samfällighet, som *ej beröres* av fastighetsbildningen, skall överflyttas till annan kommun.

Vidare kan fastställas *en* reglering *av* kommunernas inbördes ekonomiska förhållanden och meddelas andra föreskrifter med anledning av indelningsändringen. För undvikande av olämplig indelning i förvaltningsområden kan även bestämmas att *en* fastighet, samfällighet eller del av samfällighet, som *inte berörs* av fastighetsbildningen, skall överflyttas till *en* annan kommun.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2003.

Härigenom föreskrivs att 3, 7, 15–17, 20, 28, 30–33, 35–37, 55, 57, 60, 63, 68 och 70 §§ väglagen (1971:948) skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

3 §

Vägområde utgöres av den mark, som tagits i anspråk för väganordning.

Vägområde utgöres av den mark *eller det utrymme*, som tagits i anspråk för väganordning.

7 §⁶¹

Är staten väghållare inom ett område med detaljplan där kommunen är huvudman för allmänna platser, skall kommunen tillhandahålla den mark som behövs för väg inom området.

Är staten väghållare inom ett område med detaljplan där kommunen är huvudman för allmänna platser, skall kommunen tillhandahålla den mark *eller det utrymme* som behövs för väg inom området.

15 §⁶²

För byggande av väg skall upprättas en arbetsplan.

I arbetsplanen skall anges den mark som behöver tas i anspråk för väganordningar och för att genomföra vägbyggnadsprojektet. Planen skall innehålla en miljökonsekvensbeskrivning och de uppgifter som i övrigt behövs för att genomföra projektet. Miljökonsekvensbeskrivningen skall godkännas av berörda länsstyrelser innan den tas in i arbetsplanen.

I arbetsplanen skall anges den mark *eller det utrymme* som behöver tas i anspråk för väganordningar och för att genomföra vägbyggnadsprojektet. Planen skall innehålla en miljökonsekvensbeskrivning och de uppgifter som i övrigt behövs för att genomföra projektet. Miljökonsekvensbeskrivningen skall godkännas av berörda länsstyrelser innan den tas in i arbetsplanen.

När det gäller kraven på miljökonsekvensbeskrivningen samt planer och planeringsunderlag skall 6 kap. 3 §, 7 § och 10–12 §§ miljöbalken tillämpas.

16 §⁶³

Vid utarbetande av en arbetsplan skall samråd i fråga om vägens sträckning och vägförslaget utformning i övrigt ske med berörda fastighetsägare och myndigheter samt andra som kan ha ett väsentligt intresse i saken. Samråd skall alltid ske med de miljöförhållningsmyndigheter som berörs. I de fall länsstyrelsen under förstudien har beslutat att vägprojektet kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, skall ett utökat samråd med miljökonsekvensbedömning ske enligt 6 kap. 5-6 §§ miljöbalken, om inte ett sådant samråd har skett enligt 14 b §.

⁶¹ Senaste lydelse 1987:459.

⁶² Senaste lydelse 1998:832.

⁶³ Senaste lydelse 1998:832.

Förfarandet enligt första stycket får efter omständigheterna förenklas i fråga om en arbetsplan för väg, som är förutsatt i en detaljplan eller i områdesbestämmelser.

Avser arbetsplan endast ombyggnad av väg, får förfarandet enligt första stycket efter omständigheterna förenklas med iakttagande av att ägare till en fastighet, av vilken mark skall tas i anspråk, alltid skall beredas tillfälle att yttra sig. Detta skall även tillämpas på en arbetsplan som innefattar endast ändring av planen för ett vägbyggnadsprojekt som ännu inte är färdigställt.

Avser arbetsplan endast ombyggnad av väg, får förfarandet enligt första stycket efter omständigheterna förenklas med iakttagande av att ägare till en fastighet, av vilken mark *eller utrymme* skall tas i anspråk, alltid skall beredas tillfälle att yttra sig. Detta skall även tillämpas på en arbetsplan som innefattar endast ändring av planen för ett vägbyggnadsprojekt som ännu inte är färdigställt.

17 §⁶⁴

En arbetsplan skall ställas ut för granskning. Därvid gäller vad som i 6 kap. 8 § första stycket miljöbalken sägs om att miljökonsekvensbeskrivning skall kungöras och hållas tillgänglig för allmänheten.

En arbetsplan för väg, som är förutsatt i en detaljplan eller i områdesbestämmelser, behöver inte ställas ut.

Inte heller behöver en arbetsplan som avser endast ombyggnad av väg ställas ut, om inte mark behöver tas i anspråk med vägrätt eller rätt som avses i 35 § eller om ett sådant ianspråktagande skriftligen medgivits av berörda fastighetsägare och innehavare av nyttjanderätt eller servitutsrätt. Under samma förutsättningar kan utställelse underlåtas i fråga om en arbetsplan som innefattar endast ändring av planen för ett vägbyggnadsprojekt som ännu inte är färdigställt.

Inte heller behöver en arbetsplan som avser endast ombyggnad av väg ställas ut, om inte mark *eller utrymme* behöver tas i anspråk med vägrätt eller rätt som avses i 35 § eller om ett sådant ianspråktagande skriftligen medgivits av berörda fastighetsägare och innehavare av nyttjanderätt eller servitutsrätt. Under samma förutsättningar kan utställelse underlåtas i fråga om en arbetsplan som innefattar endast ändring av planen för ett vägbyggnadsprojekt som ännu inte är färdigställt.

Om en väg som avses i andra eller tredje stycket av länsstyrelsen har antagits medföra en betydande miljöpåverkan, skall arbetsplanen ändå ställas ut enligt första stycket.

18 §⁶⁵

Arbetsplan fastställs av Vägverket efter samråd med länsstyrelsen. Om Vägverket och länsstyrelsen har olika uppfattning, hänskjuts frågan om fastställelse av planen till regeringens prövning. Innehållet i

⁶⁴ Senaste lydelse 1998:832.

⁶⁵ Senaste lydelse 1998:832.

miljökonsekvensbeskrivningen samt resultatet av samråd och yttranden skall beaktas då arbetsplanen fastställs.

I sådana fall då utställelse har underlåtit med stöd av 17 § tredje stycket behöver fastställelse inte ske.

Ett beslut om fastställelse av en arbetsplan är förfallet, om inte inom fem år från utgången av det år, under vilket beslutet vann laga kraft, vägens sträckning har blivit i sin helhet tydligt utmärkt på marken och det i arbetsplanen angivna vägbyggnadsarbetet har påbörjats. Om synnerliga skäl föreligger, kan regeringen eller, efter regeringens bemyndigande, Vägverket förlänga tiden, varje gång med högst tre år.

Ett beslut om fastställelse av en arbetsplan är förfallet, om inte inom fem år från utgången av det år, under vilket beslutet vann laga kraft, vägens sträckning har blivit i sin helhet tydligt utmärkt på marken *eller, om vägen tar ianspråk enbart ett utrymme, på karta* och det i arbetsplanen angivna vägbyggnadsarbetet har påbörjats. Om synnerliga skäl föreligger, kan regeringen eller, efter regeringens bemyndigande, Vägverket förlänga tiden, varje gång med högst tre år.

Ett beslut om fastställelse av en arbetsplan eller en förlängning av giltighetstiden skall kungöras. Har samråd enligt 6 kap. 6 § miljöbalken hållits med ansvarig myndighet i annat land skall denna informeras.

20 §

Vid byggande av väg får endast oväsentlig avvikelse göras från arbetsplanen. Göres sådan avvikelse i fråga om den mark som enligt arbetsplanen skulle tagas i anspråk för vägen, skall detta utan dröjsmål anmärkas i tillägg till planen.

Vid byggande av väg får endast oväsentlig avvikelse göras från arbetsplanen. Göres sådan avvikelse i fråga om den mark *eller det utrymme* som enligt arbetsplanen skulle tagas i anspråk för vägen, skall detta utan dröjsmål anmärkas i tillägg till planen.

28 §⁶⁶

Behöver för en väganordning, vars utförande ingår i drift av väg, tas i anspråk mark utöver *den* som redan hör till vägen, skall upprättas en arbetsplan, vari anges den mark som behöver tas i anspråk. Bestämmelserna i 13–20 §§ skall därvid tillämpas. Såvitt angår tillämpningen av 16 § tredje stycket, 17 § tredje stycket och 18 § andra stycket skall arbetsplanen anses som en sådan plan som avser endast ombyggnad av väg.

Behöver för en väganordning, vars utförande ingår i drift av väg, tas i anspråk mark *eller utrymme* utöver *vad* som redan hör till vägen, skall upprättas en arbetsplan, vari anges den mark *eller det utrymme* som behöver tas i anspråk. Bestämmelserna i 13–20 §§ skall därvid tillämpas. Såvitt angår tillämpningen av 16 § tredje stycket, 17 § tredje stycket och 18 § andra stycket skall arbetsplanen anses som en sådan plan som avser endast ombyggnad av väg.

⁶⁶ Senaste lydelse 1998:832.

30 §

Vägrätt innefattar befogenhet för väghållaren att, utan hinder av den rätt som annan kan äga till fastigheten, nyttja mark som behövs för väg och, i den mån inskränkning ej gjorts i arbetsplan eller i beslut om förändring av enskild väg till allmän, även i övrigt i fastighetsägarens ställe bestämma över markens användning under den tid vägrätten består samt tillgodogöra sig alster och andra tillgångar som kan utvinnas ur marken.

Vägrätt innefattar befogenhet för väghållaren att, utan hinder av den rätt som annan kan äga till fastigheten, nyttja mark *eller utrymme* som behövs för väg och, i den mån inskränkning ej gjorts i arbetsplan eller i beslut om förändring av enskild väg till allmän, även i övrigt i fastighetsägarens ställe bestämma över markens *eller utrymmets* användning under den tid vägrätten består samt tillgodogöra sig alster och andra tillgångar som kan utvinnas ur marken *eller utrymmet*.

31 §

Vägrätt uppkommer genom att väghållaren tar i anspråk mark för väg med stöd av upprättad och, i fall då så behövs, fastställd arbetsplan. Vägrätt uppkommer även genom att väghållaren övertager mark med stöd av beslut om enskild vägs förändring till allmän.

Mark skall anses ha tagits i anspråk för väg, när vägens sträckning över fastigheten blivit tydligt utmärkt på marken och i arbetsplanen angivet vägarbete påbörjats på fastigheten.

Vägrätt uppkommer genom att väghållaren tar i anspråk *mark eller utrymme* för väg med stöd av upprättad och, i fall då så behövs, fastställd arbetsplan. Vägrätt uppkommer även genom att väghållaren övertager mark *eller utrymme* med stöd av beslut om enskild vägs förändring till allmän.

Mark *eller utrymme* skall anses ha tagits i anspråk för väg, när vägens sträckning över fastigheten blivit tydligt utmärkt på marken *eller, om vägen tar i anspråk enbart ett utrymme, på karta* och i arbetsplanen angivet vägarbete påbörjats på fastigheten.

32 §⁶⁷

Vägrätt upphör när vägen dras in. Väghållaren är skyldig att i den omfattning det behövs ställa i ordning vägområdet och vidta åtgärder för att förebygga att områdets skick vållar störningar och olägenheter i framtiden. Väghållaren får föra bort vad som har anbringats inom vägområdet för vägändamål, om inte länsstyrelsen bestämmer annat med hänsyn till att fråga har

Vägrätt upphör när vägen dras in. Väghållaren är skyldig att i den omfattning det behövs ställa i ordning vägområdet och vidta åtgärder för att förebygga att områdets skick vållar störningar och olägenheter i framtiden. Väghållaren får föra bort vad som har anbringats inom vägområdet för vägändamål, om inte länsstyrelsen bestämmer annat med hänsyn till att fråga har uppkommit om

⁶⁷ Senaste lydelse 1998:832.

uppkommit om markens markens *eller utrymmets* användning som enskild väg. användning som enskild väg.

Vad som inte har förts bort inom ett år efter det att vägen dragits in tillfaller fastighetens ägare. Länsstyrelsen kan förlänga tiden, om särskilda skäl föreligger.

33 §⁶⁸

I fråga om mark till väg, som enligt en detaljplan där kommunen är huvudman för allmänna platser är avsedd till allmän plats, tillämpas inte 30–32 §§, sedan marken tagits i anspråk av kommunen för avsett ändamål.

I fråga om mark *eller utrymme* till väg, som enligt en detaljplan där kommunen är huvudman för allmänna platser är avsedd till allmän plats, tillämpas inte 30–32 §§, sedan marken *eller utrymmet* tagits i anspråk av kommunen för avsett ändamål.

35 §⁶⁹

Har i fastställd arbetsplan för vägbyggnadsprojekt mark i närheten av det i arbetsplanen upptagna vägområdet avsatts för upplag eller liknande ändamål i samband med byggandet av vägen, skall till väghållaren upplåtas nyttjanderätt till marken för den tid som angivits i planen.

Har i fastställd arbetsplan för vägbyggnadsprojekt mark *eller utrymme* i närheten av det i arbetsplanen upptagna vägområdet avsatts för upplag eller liknande ändamål i samband med byggandet av vägen, skall till väghållaren upplåtas nyttjanderätt till marken *eller utrymmet* för den tid som angivits i planen.

36 §

Kan på grund av pågående arbete eller till följd av jordras eller översvämning eller av annan orsak väg ej användas utan risk för olyckshändelse, kan länsstyrelsen på framställning av väghållningsmyndigheten föreskriva att nyttjanderätt till mark för tillfällig väg skall upplåtas för den tid sådan väg behövs till följd av hindret.

Kan på grund av pågående arbete eller till följd av jordras eller översvämning eller av annan orsak väg ej användas utan risk för olyckshändelse, kan länsstyrelsen på framställning av väghållningsmyndigheten föreskriva att nyttjanderätt till mark *eller utrymme* för tillfällig väg skall upplåtas för den tid sådan väg behövs till följd av hindret.

37 §

Länsstyrelsen kan på framställning av väghållningsmyndigheten föreskriva att nyttjanderätt till mark intill vägområde skall upplåtas för uppsättande av snöskärm.

Länsstyrelsen kan på framställning av väghållningsmyndigheten föreskriva att nyttjanderätt till mark *eller utrymme* intill vägområde skall upplåtas för uppsättande av snöskärm.

⁶⁸ Senaste lydelse 1987:459.

⁶⁹ Senaste lydelse 1998:832.

55 §⁷⁰

Har väghållare erhållit vägrätt, är fastighetens ägare berättigad att av väghållaren få intrångsersättning och ersättning för annan skada till följd av vägens byggande eller begagnande, om det ej avtalats eller uppenbarligen förutsatts att ersättning ej skall lämnas. Samma rätt till ersättning har innehavare av nyttjanderätt eller annan särskild rätt till fastighet, såvida rätten inte upplåtits efter det att marken togs i anspråk.

Vid ersättningsens bestämmande gäller 4 kap. expropriationslagen (1972:719) i tillämpliga delar. 4 kap. 3 § nämnda lag skall härvid tillämpas i fråga om värdeökning som ägt rum under tiden från dagen tio år före det talan väcktes vid domstol.

På ersättningen utgår ränta enligt 5 § räntelagen (1975:635) från den dag då marken togs i anspråk till och med den dag då betalning skall ske och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

Har väghållare erhållit vägrätt, är fastighetens ägare berättigad att av väghållaren få intrångsersättning och ersättning för annan skada till följd av vägens byggande eller begagnande, om det ej avtalats eller uppenbarligen förutsatts att ersättning ej skall lämnas. Samma rätt till ersättning har innehavare av nyttjanderätt eller annan särskild rätt till fastighet, såvida rätten inte upplåtits efter det att marken *eller utrymmet* togs i anspråk.

På ersättningen utgår ränta enligt 5 § räntelagen (1975:635) från den dag då marken *eller utrymmet* togs i anspråk till och med den dag då betalning skall ske och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

57 §⁷¹

Om mark till väg inom en detaljplan där kommunen är huvudman för allmänna platser har tagits i anspråk av kommunen som allmän plats, skall väghållaren fullgöra dessförinnan uppkommen ersättnings- och inlösningskyldighet enligt 55 och 56 §§, trots att vägrätten har upphört till följd av 33 §.

Om mark *eller utrymme* till väg inom en detaljplan där kommunen är huvudman för allmänna platser har tagits i anspråk av kommunen som allmän plats, skall väghållaren fullgöra dessförinnan uppkommen ersättnings- och inlösningskyldighet enligt 55 och 56 §§, trots att vägrätten har upphört till följd av 33 §.

60 §⁷²

För att minska de olägenheter, som genom vägran av tillstånd som avses i 39 § eller genom föreskrift eller förordnande som meddelats med stöd av 39–41 § uppkommer för fastighet som haft

För att minska de olägenheter, som genom vägran av tillstånd som avses i 39 § eller genom föreskrift eller förordnande som meddelats med stöd av 39–41 § uppkommer för fastighet som haft

⁷⁰ Senaste lydelse 1993:38.

⁷¹ Senaste lydelse 1987:459.

⁷² Senaste lydelse 1973:1158.

utfart till allmän väg, får väghållaren själv bygga nödvändig utfartsväg för fastigheten. Väghållaren får därvid, i den mån det behövs för företagets genomförande, göra gällande den rätt att påkalla förrättning enligt anläggningslagen (1973:1149) för ianspråktagande av annan fastighet *tillhörig mark* och att föra talan vid förrättningen, som tillkommer ägaren av fastighet, vars behov av utfartsväg skall tillgodoses.

utfart till allmän väg, får väghållaren själv bygga nödvändig utfartsväg för fastigheten. Väghållaren får därvid, i den mån det behövs för företagets genomförande, göra gällande den rätt att påkalla förrättning enligt anläggningslagen (1973:1149) för ianspråktagande av *mark eller utrymme som tillhör* annan fastighet och att föra talan vid förrättningen, som tillkommer ägaren av fastighet, vars behov av utfartsväg skall tillgodoses.

63 §⁷³

Väghållaren skall ersätta skador till följd av att han har förvärvat rätt

1. att inrätta särskild vinterväg,
2. att nyttja mark i närheten av vägområde för upplag eller liknande ändamål i samband med byggande av väg,
3. att anordna tillfällig väg,
4. att intill vägområde sätta upp snöskärm.

2. att nyttja mark *eller utrymme* i närheten av vägområde för upplag eller liknande ändamål i samband med byggande av väg,

Väghållaren skall också ersätta skador till följd av åtgärder som avses i 34 §, 45 § fjärde stycket eller 53 § eller till följd av ett föreläggande som har meddelats med stöd av 52 §. För skador som har uppstått till följd av åtgärder som avses i 53 § utgår ersättning endast om skadorna är avsevärda.

Bestämmelserna i första och andra styckena gäller inte om det har avtalats eller uppenbarligen förutsatts att ersättning inte skall lämnas.

68 §⁷⁴

Om en borgenär som avses i 67 § första stycket lider förlust till följd av att nedsättning inte har skett, är han berättigad att av väghållaren få gottgörelse för förlusten mot avskrivning på fordringshandlingen. Detsamma gäller, om borgenären lider förlust därigenom, att ersättning enligt 55, 58 eller 61 § blivit för lågt beräknad och ersättningen till följd av överenskommelse mellan väghållaren och fastighetens ägare eller av annan anledning inte har prövats av domstol. I fråga om sådan gottgörelse skall 65 § tillämpas på förhållandet mellan väghållaren och borgenären.

Om mark till väg inom en detaljplan där kommunen är huvudman för allmänna platser har tagits i anspråk av kommunen som allmän plats, skall väghållaren fullgöra dessförinnan uppkommen

Om mark *eller utrymme* till väg inom en detaljplan där kommunen är huvudman för allmänna platser har tagits i anspråk av kommunen som allmän plats, skall väghållaren fullgöra dessförinnan

⁷³ Senaste lydelse 1998:832.

⁷⁴ Senaste lydelse 1987:459.

skyldighet enligt första stycket, trots att vägrätten har upphört till följd av 33 §. uppkommen skyldighet enligt första stycket, trots att vägrätten har upphört till följd av 33 §. Bilaga 5

Talan om gottgörelse väcks vid den fastighetsdomstol som anges i 66 §.

70 §⁷⁵

Om en kommun enligt 7 § har tillhandahållit staten mark för väg, är kommunen berättigad att av staten erhålla ersättning för skäligen kostnader efter avdrag för förvaltningskostnad.

Om en kommun enligt 7 § har tillhandahållit staten mark *eller utrymme* för väg, är kommunen berättigad att av staten erhålla ersättning för skäligen kostnader efter avdrag för förvaltningskostnad.

Framställning om ersättning görs hos Vägverket. Om en överenskommelse inte kan träffas, väcks talan om ersättning vid den fastighetsdomstol som anges i 66 §.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2003.

⁷⁵ Senaste lydelse 1987:459.

Härigenom föreskrivs att 1 kap. 2 §, 2 kap. 1 § samt 4 kap. 1, 3 och 3 a §§ expropriationslagen (1972:719) skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 kap.

2 §

I denna lag förstås med särskild rätt till fastighet nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft samt liknande rätt. Utan hinder av att tomträtt enligt 13 kap. 26 § jordabalken vid expropriation är likställd med fast egendom får sådan rätt upphävas eller begränsas genom expropriation. Bestämmelsen i 1 § om särskild rätt gäller ej renskötselrätt enligt rennäringslagen (1971:437) eller vägrätt.

Bestämmelserna i denna lag om fastighet äger motsvarande tillämpning i fråga om byggnad eller annan anläggning på annans mark.

Bestämmelserna i denna lag om fastighet äger motsvarande tillämpning i fråga om byggnad eller annan anläggning *som är belägen* på annans mark *eller inom annans utrymme*.

2 kap.

1 §⁷⁶

Expropriation får ske för att ge kommun möjlighet att förfoga över mark som med hänsyn till den framtida utvecklingen kräves för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning.

Expropriation för ändamål som anges i första stycket får avse endast mark *som är belägen* inom kommunens eget område.

Inom tätbebyggt område får expropriation ske endast om det med skäl kan antagas att marken inom överskådlig tid kommer att beröras av byggnads- eller anläggningsåtgärd, som är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt, eller om det till främjande av planmässigt byggnadsskick eller av annan därmed jämförlig orsak är angeläget att kommunen får rådighet över marken.

Expropriation får ske för att ge kommun möjlighet att förfoga över mark *eller utrymme* som med hänsyn till den framtida utvecklingen *krävs* för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning.

Expropriation för ändamål som anges i första stycket får avse endast mark *eller utrymme* inom kommunens eget område.

Inom tätbebyggt område får expropriation ske endast om det med skäl kan antagas att marken *eller utrymmet* inom överskådlig tid kommer att beröras av byggnads- eller anläggningsåtgärd, som är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt, eller om det till främjande av planmässigt byggnadsskick eller av annan därmed jämförlig orsak är angeläget att kommunen får rådighet över marken *eller utrymmet*.

⁷⁶ Senaste lydelse 1979:896.

Med motsvarande tillämpning av första–tredje styckena får expropriation ske till förmån för landstingskommun eller kommunalförbund, som handhar sådan angelägenhet som första stycket avser att främja. Bilaga 5

4 kap.

1 §⁷⁷

För fastighet, som exproprieras i sin helhet, skall, i den mån ej annat följer av vad som sägs nedan, betalas löseskilling med belopp som motsvarar fastighetens marknadsvärde. Exproprieras del av fastighet, skall intrångsersättning betalas med belopp som motsvarar den minskning av fastighetens marknadsvärde, som uppkommer genom expropriationen. Uppkommer i övrigt skada för ägaren genom expropriationen, skall även sådan skada ersättas. Expropriationsersättning skall dock inte betalas för mark som ingår i allmän väg och som enligt en detaljplan är avsedd för sådan allmän plats för vilken kommunen är huvudman.

Har den exproprierande åtagit sig att vidtaga åtgärd för att minska skada, skall hänsyn tagas till det vid bestämmande av expropriationsersättning, om åtagandet är sådant att det skäligen bör godtagas av den ersättningsberättigade.

Exproprieras fastighet till vilken den exproprierande har nyttjanderätt eller servitutsrätt, skall vid bestämmande av fastighetens värde hänsyn icke tagas till förbättring, vilken fastigheten vunnit genom arbete eller kostnad, som den exproprierande eller föregående innehavare, vars rätt övergått till denne, nedlagt på fastigheten utöver vad som ålegat honom.

3 §⁷⁸

Vid bestämmande av löseskilling skall sådan ökning av fastighetens marknadsvärde av någon betydelse som ägt rum under tiden från dagen tio år före ansökningen om expropriation, dock högst femton år före talans väckande vid domstol, räknas ägaren tillgodo endast i den mån det blir utrett, att den beror på

Vid bestämmande av löseskilling skall sådan ökning av fastighetens marknadsvärde av någon betydelse som ägt rum under tiden från dagen tio år före ansökningen om expropriation, dock högst femton år före talans väckande vid domstol, räknas ägaren tillgodo endast i den mån det blir utrett, att den beror på

⁷⁷ Senaste lydelse 1987:123.

⁷⁸ Senaste lydelse 1987:123.

annat än förväntningar om ändring i markens tillåtna användningssätt. Avser expropriationen del av fastighet, skall vad som sagts nu om beräkning av marknadsvärde tillämpas i fråga om värdet före expropriationen. Värderingen skall ske med hänsyn till fastighetens skick när ersättningsfrågan avgöres eller, om fastigheten dessförinnan har tillträtts eller övergått på den exproprierande enligt 6 kap. 10 §, när tillträdet eller övergången skedde.

Har beslut om en detaljplan, enligt vilken marken avses för enskilt bebyggande, meddelats före ansökningsfrågan om expropriation, skall första stycket tillämpas endast på värdestegring som inträffat efter beslutet.

Avser expropriationen bebyggd fastighet som innehas i huvudsakligt syfte att bereda bostad åt ägaren och honom närstående, gäller den begränsningen för tillämpningen av första stycket att löseskillingen ej i något fall får bestämmas till lägre belopp än som fordras för anskaffning av annan likvärdig bostadsfastighet.

I den mån det blir utrett att värdestegringen utan att ha samband med förväntningar om ändring i markens tillåtna användningssätt beror på inverkan av det företag för vars genomförande expropriation äger rum, gäller 2 §.

annat än förväntningar om ändring i markens *eller utrymmets* tillåtna användningssätt. Avser expropriationen del av fastighet, skall vad som sagts nu om beräkning av marknadsvärde tillämpas i fråga om värdet före expropriationen. Värderingen skall ske med hänsyn till fastighetens skick när ersättningsfrågan avgöres eller, om fastigheten dessförinnan har tillträtts eller övergått på den exproprierande enligt 6 kap. 10 §, när tillträdet eller övergången skedde.

Har beslut om en detaljplan, enligt vilken marken *eller utrymmet* avses för enskilt bebyggande, meddelats före ansökningsfrågan om expropriation, skall första stycket tillämpas endast på värdestegring som inträffat efter beslutet.

I den mån det blir utrett att värdestegringen utan att ha samband med förväntningar om ändring i markens *eller utrymmets* tillåtna användningssätt beror på inverkan av det företag för vars genomförande expropriation äger rum, gäller 2 §.

3 a §⁷⁹

Expropriationsersättning för mark som enligt en detaljplan är avsedd för allmän plats skall bestämmas med hänsyn till de planförhållanden som rådde närmast innan marken angavs som allmän plats.

Expropriationsersättning för mark *eller utrymme* som enligt en detaljplan är avsedd för allmän plats skall bestämmas med hänsyn till de planförhållanden som rådde närmast innan marken *eller utrymmet* angavs som allmän plats.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2003.

⁷⁹ Senaste lydelse 1987:123.

Härigenom föreskrivs att 19 § lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

19 §⁸⁰

Föreningen skall vid förvaltningen tillgodose medlemmarnas gemensamma bästa. Varje medlems enskilda intressen skall även beaktas i skälig omfattning.

Om en samfällighetsförening förvaltar gemensamhetsanläggning som är av kommunalteknisk natur eller annars av större värde och som är inrättad för småhusfastigheter eller för sådana fastigheter jämte hyresfastigheter eller bostadsrättsfastigheter, skall samfällighetsföreningen avsätta medel till en fond för att säkerställa underhåll och förnyelse av gemensamhetsanläggningen. Föreningens styrelse skall i sådant fall också upprätta en underhålls- och förnyelseplan som skall innehålla de upplysningar som är av betydelse för att fondavsättningarnas storlek skall kunna bedömas.

I följande fall skall en samfällighetsförening som förvaltar en gemensamhetsanläggning avsätta medel till en fond för att säkerställa underhåll och förnyelse av gemensamhetsanläggningen, nämligen när gemensamhetsanläggningen

1. är av kommunalteknisk natur eller annars av större värde samt inrättad för småhusfastigheter eller för sådana fastigheter jämte hyresfastigheter eller bostadsrättsfastigheter, eller

2. tillförsäkrar en anläggningsfastighet eller ett anläggningsutrymme sådana rättigheter som avses i 3 kap. 1 a § första stycket 2 fastighetsbildningslagen (1970:988).

I de fall som avses i andra stycket skall föreningens styrelse också upprätta en underhålls- och förnyelseplan. Den skall innehålla de upplysningar som är av betydelse för att fondavsättningarnas storlek skall kunna bedömas.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2003.

⁸⁰ Senaste lydelse 1989:727.

Härigenom föreskrivs i fråga om plan- och bygglagen (1987:10)⁸¹ dels att 5 kap. 2, 19, 24 och 30 §§, 6 kap. 17–22, 24 och 38 §§, 14 kap. 1 och 2 §§ samt 15 kap. 7 § skall ha följande lydelse, dels att det i lagen skall införas en ny paragraf, 8 kap. 17 §, av följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse***5 kap.****2 §**

Vid utformningen av en detaljplan skall skälig hänsyn tas till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande.

I de delar som planen medför att mark eller särskild rätt till mark kan komma att tas i anspråk enligt 6 kap. 17–19 §§ skall planen dessutom utformas så att de fördelar som kan vinnas med den överväger de olägenheter som planen orsakar enskilda.

I de delar som planen medför att mark *eller utrymme* eller särskild rätt till mark *eller utrymme* kan komma att tas i anspråk enligt 6 kap. 17–19 §§ skall planen dessutom utformas så att de fördelar som kan vinnas med den överväger de olägenheter som planen orsakar enskilda.

Detaljplanen får inte omfatta ett större område än som är befogat med hänsyn till syftet med planen och den tid för att genomföra den som skall bestämmas enligt 5 §.

19 §

När förslag till detaljplan upprättas skall det, om det inte är uppenbart onödigt, finnas en eller flera för ändamålet avsedda kartor (grundkarta) och en fastighetsförteckning. I fastighetsförteckningen skall i den mån de berörs av planen redovisas

1. fastigheter, *mark som är samfällad för flera fastigheter* och andra områden samt ägare till och innehavare av annan särskild rätt än bostadsrätt och hyresrätt i nämnda egendom,

1. fastigheter, *samfällad mark, samfällda utrymmen* och andra områden samt ägare till och innehavare av annan särskild rätt än bostadsrätt och hyresrätt i nämnda egendom,

2. gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen (1973:1149) samt ägarna till de fastigheter som deltar i anläggningen.

Om en samfällighetsförening enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter förvaltar samfällighet, särskild rätt eller gemensamhetsanläggning skall i stället för ägare eller innehavare anges föreningen.

24 §

Kungörelse om utställningen av planförslaget skall minst en vecka före utställningstidens början anslås på kommunens anslagstavla och införas i

⁸¹ Lagen omtryckt 1992:1769.

ortstidning. Kungörandet får dock ske senast den dag då utställningstiden börjar, om denna bestämts till minst fyra veckor. Av kungörelsen skall framgå

1. var planområdet ligger,
2. om förslaget avviker från översiktsplanen,
3. vilken mark eller särskild rätt till mark som till följd av planens antagande kan komma att tas i anspråk enligt 6 kap. 17–19 §§,
3. i vilken utsträckning mark eller utrymme eller särskild rätt till mark eller utrymme till följd av planens antagande kan komma att tas i anspråk enligt 6 kap. 17–19 §§,
4. var utställningen äger rum,
5. inom vilken tid, på vilket sätt och till vem synpunkter på förslaget skall lämnas,
6. att den som inte senast under utställningstiden framfört synpunkter på förslaget enligt 13 kap. 5 § kan förlora rätten att överklaga beslut att anta planen.

För kungörandet skall gälla vad som är föreskrivet i lagen (1977:654) om kungörande i mål och ärenden hos myndighet m.m.

Ett exemplar av förslaget med en planbeskrivning enligt 26 §, en genomförandebeskrivning enligt 6 kap. 1 § och samrådsredogörelsen skall, innan förslaget ställs ut, sändas till länsstyrelsen och kommuner som berörs av förslaget.

30 §

Senast dagen efter det att justeringen av protokollet med beslut om antagande av detaljplanen har tillkännagetts på kommunens anslagstavla skall meddelande om tillkännagivandet, protokollsutdrag med beslutet samt uppgift om vad den som vill överklaga beslutet har att iaktta sändas i brev till

1. länsstyrelsen samt regionplaneorgan och kommuner som berörs av planen,
2. sakägare, bostadsrättshavare, hyresgäster och boende samt sådan organisation eller förening som avses i 25 § första stycket 2, om de senast under utställningstiden eller under den i 28 § andra stycket angivna tiden skriftligen har lämnat synpunkter i ärendet som inte har blivit tillgodosedda eller om de har rätt att överklaga på grund av bestämmelsen i 13 kap. 5 § andra stycket första meningen.

Om ett stort antal personer skall underrättas enligt första stycket 2 och det skulle innebära större kostnad och besvär än som är försvarligt med hänsyn till ändamålet med underrättelsen att sända den till var och en av dem, får underrättelse i stället ske genom kungörande på det sätt som anges i 24 § eller genom en kungörelse som anslås på kommunens anslagstavla, informationsblad om kungörelsen som

Om ett stort antal personer skall underrättas enligt första stycket 2 och det skulle innebära större kostnad och besvär än som är försvarligt med hänsyn till ändamålet med underrättelsen att sända den till var och en av dem, får underrättelse i stället ske genom kungörande på det sätt som anges i 24 § eller genom en kungörelse som anslås på kommunens anslagstavla, informationsblad om kungörelsen som

sprids till de boende som berörs av beslutet och brev till sådana sakägare och sådan organisation eller förening som avses i första stycket 2. Ägare av sådan mark och innehavare av sådan särskild rätt till mark som kan komma att tas i anspråk enligt 6 kap. 17–19 §§ skall dock alltid underrättas enligt första stycket. Detsamma gäller den som har meddelats ett föreläggande enligt 28 a §.

Av kungörelse som avses i andra stycket skall framgå vad beslutet avser, tidpunkten för beslutets tillkännagivande på kommunens anslagstavla och vad den som vill överklaga beslutet har att iaktta. Om kungörelsen införs i ortstidningen, skall detta ske samma dag som beslutet tillkännages på anslagstavlan.

6 kap. 17§

Kommunen får lösa mark som enligt en detaljplan skall användas för allmänna platser för vilka kommunen är huvudman.

Annan mark som enligt planen skall användas för annat än enskilt bebyggande får kommunen lösa, om markens användning för avsett ändamål inte ändå kan anses säkerställd.

Besväras mark som kommunen får lösa enligt första eller andra stycket av särskild rätt, får rättigheten lösas.

Bestämmelser om skyldighet för kommunen att lösa mark i vissa fall finns i 14 kap.

sprids till de boende som berörs av beslutet och brev till sådana sakägare och sådan organisation eller förening som avses i första stycket 2. Ägare av sådan mark eller *sådant utrymme* och innehavare av sådan särskild rätt till mark *eller utrymme* som kan komma att tas i anspråk enligt 6 kap. 17–19 §§ skall dock alltid underrättas enligt första stycket. Detsamma gäller den som har meddelats ett föreläggande enligt 28 a §.

Kommunen får lösa mark *eller utrymme* som enligt en detaljplan skall användas för allmänna platser för vilka kommunen är huvudman.

Annan mark *eller annat utrymme* som enligt planen skall användas för annat än enskilt bebyggande får kommunen lösa, om markens *eller utrymmets* användning för avsett ändamål inte ändå kan anses säkerställd.

Besväras mark *eller utrymme* som kommunen får lösa enligt första eller andra stycket av särskild rätt, får rättigheten lösas.

Bestämmelser om skyldighet för kommunen att lösa mark *eller utrymme* i vissa fall finns i 14 kap.

18 §

Om kommunen inte skall vara huvudman för allmänna platser, är den som äger obebyggd mark som enligt detaljplanen *är avsedd* för allmän plats, skyldig att utan ersättning upplåta marken, *om den* behövs för att kvartersmark som tillhörde *honom* när planen antogs skall kunna användas för avsett ändamål.

Om kommunen inte skall vara huvudman för allmänna platser, är den som äger obebyggd mark *eller obebyggt utrymme* som enligt detaljplanen *skall användas* för allmän plats, skyldig att utan ersättning upplåta marken *eller utrymmet*. *Detta gäller dock endast om marken eller utrymmet* behövs för att kvartersmark som tillhörde *fastighetsägaren* när planen antogs skall kunna användas för avsett ändamål.

19 §

På ansökan av kommunen får länsstyrelsen förordna att mark, som för områdets ändamålsenliga användning enligt upprättat förslag till detaljplan behövs för sådana allmänna platser för vilka kommunen är huvudman eller för allmänna byggnader, utan ersättning skall avstås till kommunen. På ansökan av kommunen får länsstyrelsen också förordna att mark som skall användas för allmänna platser för vilka kommunen inte skall vara huvudman, utan ersättning skall upplåtas till huvudmannen. Antagandet av detaljplanen skall anstå till dess ansökningen har avgjorts genom beslut som vunnit laga kraft.

På ansökan av kommunen får länsstyrelsen förordna att mark *eller utrymme*, som för områdets ändamålsenliga användning enligt upprättat förslag till detaljplan behövs för sådana allmänna platser för vilka kommunen är huvudman eller för allmänna byggnader, utan ersättning skall avstås till kommunen. På ansökan av kommunen får länsstyrelsen också förordna att mark *eller utrymme* som skall användas för allmänna platser för vilka kommunen inte skall vara huvudman, utan ersättning skall upplåtas till huvudmannen. Antagandet av detaljplanen skall anstå till dess ansökningen har avgjorts genom beslut som vunnit laga kraft.

Förordnande får meddelas endast i den mån det kan anses skäligt med hänsyn till den nytta markens ägare kan väntas få av planen och till övriga omständigheter.

Förordnande får meddelas endast i den mån det kan anses skäligt med hänsyn till den nytta markens *eller utrymmets* ägare kan väntas få av planen och till övriga omständigheter.

Den mark som förordnandet avser skall anges till läge och gränser. Marken skall avträdas eller upplåtas när den behöver tas i anspråk för avsett ändamål.

Den mark eller *det utrymme* som förordnandet avser skall anges till läge och gränser. Marken *eller utrymmet* skall avträdas eller upplåtas när den behöver tas i anspråk för avsett ändamål.

Skall detaljplanen ändras, får länsstyrelsen på ansökan av kommunen förordna att mark, som

Skall detaljplanen ändras, får länsstyrelsen på ansökan av kommunen förordna att mark *eller*

har avståtts eller skall upplåtas, byts ut mot annan mark, om det är lämpligt och kan ske utan olägenhet för ägaren.

utrymme som har avståtts eller *mark eller utrymme* som skall upplåtas, byts ut mot annan mark *eller annat utrymme*, om det är lämpligt och kan ske utan olägenhet för ägaren.

20 §⁸²

När en fråga har väckts om tillämpning av 19 §, skall kommunen genast anmäla detta till lantmäterimyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets allmänna del. Överlåtelse av mark, som sker efter det att sådan anmälan har inkommit, inverkar inte på den bedömning som skall ske enligt 19 § andra stycket.

När en fråga har väckts om tillämpning av 19 §, skall kommunen genast anmäla detta till lantmäterimyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets allmänna del. Överlåtelse av mark *eller utrymme*, som sker efter det att sådan anmälan har inkommit, inverkar inte på den bedömning som skall ske enligt 19 § andra stycket.

21 §

Den som har avstått mark enligt 19 § skall frigöra marken från in-teckning och annan särskild rätt. Kan detta inte ske, är han skyldig att ersätta skada som uppkommer för den som marken har avståtts till.

Den som har avstått mark *eller utrymme* enligt 19 § skall frigöra marken *eller utrymmet* från in-teckning och annan särskild rätt. Kan detta inte ske, är han skyldig att ersätta skada som uppkommer för den som marken *eller utrymmet* har avståtts till.

22 §

I ett förordnande enligt 19 § får länsstyrelsen, i den mån det är skäligt, på kommunens begäran föreskriva att markens ägare skall vara skyldig att i den ordning som länsstyrelsen bestämmer bekosta anläggande av gator och vägar samt anordningar för vattenförsörjning och avlopp.

I ett förordnande enligt 19 § får länsstyrelsen, i den mån det är skäligt, på kommunens begäran föreskriva att markens *eller utrymmets* ägare skall vara skyldig att i den ordning som länsstyrelsen bestämmer bekosta anläggande av gator och vägar samt anordningar för vattenförsörjning och avlopp.

24 §

Om kommunen är huvudman för allmänna platser, får kommunen efter genomförandetidens utgång lösa fastigheter eller delar av fastigheter som tillhör olika ägare och som enligt fastighetsplanen skall utgöra en fastighet.

En kommun som är huvudman för allmänna platser får efter genomförandetidens utgång även

En kommun som är huvudman för allmänna platser får efter genomförandetidens utgång även

⁸² Senaste lydelse 2000:248.

lösa mark, som inte har bebyggt i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplanen. Lösenrätt föreligger dock inte så länge det finns ett bygglov som kan tas i anspråk.

Besväras mark som avses i första och andra styckena av särskild rätt, får rättigheten lösas.

lösa mark *eller utrymme* som inte har bebyggt i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplanen. Lösenrätt föreligger dock inte så länge det finns ett bygglov som kan tas i anspråk.

Besväras mark *eller utrymme* som avses i första och andra styckena av särskild rätt, får rättigheten lösas.

38 §

Vad som föreskrivs i detta kapitel om fastigheter skall tillämpas även på *mark som är samfälld för flera fastigheter*. Med fastighetsägare avses därvid ägarna av de fastigheter som har del i samfälligheten. Är samfälligheten inte avsedd för bebyggelse, skall den anses bebyggd när den väsentligen tagits i anspråk för angivet ändamål. Den högsta tillåtna byggnadshöjden antas därvid vara medeltalet av vad som gäller för de fastigheter som har del i samfälligheten.

Vad som föreskrivs i detta kapitel om fastigheter skall tillämpas även på *samfälld mark eller samfällt utrymme*. Med fastighetsägare avses därvid ägarna av de fastigheter som har del i samfälligheten. Är samfälligheten inte avsedd för bebyggelse, skall den anses bebyggd när den väsentligen tagits i anspråk för angivet ändamål. Den högsta tillåtna byggnadshöjden antas därvid vara medeltalet av vad som gäller för de fastigheter som har del i samfälligheten.

8 kap.

17 §⁸³

En ansökan om rivningslov får inte bifallas, om den gäller en del av en sådan byggnad som avses i 3 kap. 5 § jordabalken och den begärda åtgärden skulle kunna medföra att en fastighet som inte omfattas av ansökan inte skulle kunna användas på ett ändamålsenligt sätt.

14 kap.

1 §⁸⁴

Mark som enligt en detaljplan skall användas för allmänna platser för vilka kommunen är huvudman samt annan mark som enligt planen skall användas för annat än enskilt bebyggande är

Mark *eller utrymme* som enligt en detaljplan skall användas för allmänna platser för vilka kommunen är huvudman samt annan mark *eller annat utrymme* som enligt planen skall användas

⁸³ Tidigare 8 kap. 17 § upphävd genom 1994:819.

⁸⁴ Senaste lydelse 1997:618.

kommunen skyldig att lösa, om fastighetsägaren begär det. Mark som enligt planen skall användas för allmänna platser för vilka någon annan än kommunen är huvudman, är den samfällighet som finns eller skall bildas för ändamålet skyldig att förvärva med äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt, om fastighetsägaren begär det. Motsvarande skyldighet gäller för staten eller kommunen som väghållare enligt väglagen (1971:948). Samfälligheten eller väghållaren får bestämma om förvärvet skall avse äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt.

Om detaljplanen medger tillfällig användning av mark, skall första stycket inte tillämpas beträffande marken under den tid då sådan användning får pågå.

I fråga om mark som är belägen inom ett samverkansområde enligt lagen (1987:11) om exploaterings-samverkan gäller särskilda bestämmelser.

Finns det i en detaljplan bestämmelser att mark som är avsedd för enskilt bebyggande, skall användas även för en allmän trafik-anläggning, för en trafik-anläggning som är gemensam för flera fastigheter eller för en allmän ledning, skall den som skall vara huvudman för anläggningen förvärva nyttjanderätt eller annan särskild rätt i den omfattning som behövs för ändamålet, om fastighetsägaren begär det. Huvudmannen får bestämma vilken rätt förvärvet skall avse.

för annat än enskilt bebyggande är kommunen skyldig att lösa, om fastighetsägaren begär det. Mark eller utrymme som enligt planen skall användas för allmänna platser för vilka någon annan än kommunen är huvudman, är den samfällighet som finns eller skall bildas för ändamålet skyldig att förvärva med äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt, om fastighetsägaren begär det. Motsvarande skyldighet gäller för staten eller kommunen som väghållare enligt väglagen (1971:948). Samfälligheten eller väghållaren får bestämma om förvärvet skall avse äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt.

Om detaljplanen medger tillfällig användning av mark eller utrymme, skall första stycket inte tillämpas beträffande marken eller utrymmet under den tid då sådan användning får pågå.

I fråga om mark eller utrymme inom ett samverkansområde enligt lagen (1987:11) om exploaterings-samverkan gäller särskilda bestämmelser.

2 §

Finns det i en detaljplan bestämmelser att mark eller utrymme som skall användas för enskilt bebyggande, skall användas även för en allmän trafik-anläggning, för en trafik-anläggning som är gemensam för flera fastigheter eller för en allmän ledning, skall den som skall vara huvudman för anläggningen förvärva nyttjanderätt eller annan särskild rätt i den omfattning som behövs för ändamålet, om fastighetsägaren begär det. Huvudmannen får bestämma vilken rätt förvärvet skall avse.

15 kap.

7 §

Om den ersättning som har

Om den ersättning som har

fastställts i ett mål om inlösen inte har nedsatts på det sätt som föreskrivs i expropriationslagen (1972:719) skall följande gälla. Om någon som är berättigad till ersättning begär det, skall den väckta frågan om avstående av mark förfalla såvitt den rör hans rätt, under förutsättning att marken inte har tillträtts eller övergått enligt 6 kap. 10 § expropriationslagen.

fastställts i ett mål om inlösen inte har nedsatts på det sätt som föreskrivs i expropriationslagen (1972:719) skall följande gälla. Om någon som är berättigad till ersättning begär det, skall den väckta frågan om avstående av mark *eller utrymme* förfalla såvitt den rör hans rätt, under förutsättning att marken *eller utrymmet* inte har tillträtts eller övergått enligt 6 kap. 10 § expropriationslagen.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2003.

Härigenom föreskrivs att 1 kap. 5 §, 2 kap. 1 c, 2, 3 och 6–8 §§, 3 kap. 2–4 §§ samt 4 kap. 1, 2 och 4 §§ lagen (1995:1649) om byggande av järnväg skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 kap.

5 §

Inom område som omfattas av detaljplan eller områdesbestämmelser får en järnväg inte byggas i strid mot planen eller bestämmelserna. Om syftet med planen eller bestämmelserna inte motverkas, får dock mindre avvikelser göras.

En järnväg får inte byggas så att syftet med skyddsföreskrifter eller andra särskilda bestämmelser för användning av bebyggelse, mark eller vatten motverkas. Om det finns särskilda skäl får regeringen, eller den myndighet som regeringen bestämmer, medge undantag från sådana bestämmelser.

En järnväg får inte byggas så att syftet med skyddsföreskrifter eller andra särskilda bestämmelser för användning av bebyggelse, mark, *utrymme* eller vatten motverkas. Om det finns särskilda skäl får regeringen, eller den myndighet som regeringen bestämmer, medge undantag från sådana bestämmelser.

2 kap.

1 c⁸⁵

Den som avser att bygga en järnväg skall upprätta en järnvägsplan. En järnvägsplan behöver dock inte upprättas för anläggande av industrispår eller hamnspår uteslutande på egen fastighet. En järnvägsplan får upprättas för avstängning av plankorsning, även när denna åtgärd inte är att betrakta som byggande av järnväg.

I de delar som planen medför att mark eller särskild rätt till mark kan komma att tas i anspråk enligt 4 kap. 1 § skall planen utformas så att de fördelar som kan vinnas med den överväger de olägenheter som planen orsakar enskilda.

I de delar som planen medför att mark *eller utrymme* eller särskild rätt till mark *eller utrymme* kan komma att tas i anspråk enligt 4 kap. 1 § skall planen utformas så att de fördelar som kan vinnas med den överväger de olägenheter som planen orsakar enskilda.

2 §⁸⁶

I järnvägsplanen skall den mark och de särskilda rättigheter anges som behöver tas i anspråk för järnvägen och för byggandet av järnvägen. Om mark behöver tas i

I järnvägsplanen skall den mark och *det utrymme samt* de särskilda rättigheter anges som behöver tas i anspråk för järnvägen och för byggandet av järnvägen. Om mark

⁸⁵ Senaste lydelse 1998:850.

⁸⁶ Senaste lydelse 1998:850.

anspråk med tillfällig nyttjanderätt, skall det av planen framgå vilken mark som avses och under vilken tid *den* skall nyttjas. Planen skall innehålla en miljökonsekvensbeskrivning. I de fall länsstyrelsen under förstudien har beslutat att järnvägsprojektet kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, skall miljökonsekvensbeskrivningen föregås av ett utökat samråd enligt 6 kap. 5–6 §§ miljöbalken, om inte sådant samråd har skett enligt 1 a §. Miljökonsekvensbeskrivningen skall godkännas av berörda länsstyrelser innan den tas in i järnvägsplanen.

eller utrymme behöver tas in i anspråk med tillfällig nyttjanderätt, skall det av planen framgå vilken mark *eller vilket utrymme* som avses och under vilken tid *marken eller utrymmet* skall nyttjas. Planen skall innehålla en miljökonsekvensbeskrivning. I de fall länsstyrelsen under förstudien har beslutat att järnvägsprojektet kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, skall miljökonsekvensbeskrivningen föregås av ett utökat samråd enligt 6 kap. 5–6 §§ miljöbalken, om inte sådant samråd har skett enligt 1 a §. Miljökonsekvensbeskrivningen skall godkännas av berörda länsstyrelser innan den tas in i järnvägsplanen.

När det gäller kraven på miljökonsekvensbeskrivningen samt planer och planeringsunderlag skall 6 kap. 3 §, 7 § och 10-12 §§ miljöbalken tillämpas.

De skyddsåtgärder och försiktighetsmått som behövs för att förebygga störningar och andra olägenheter från trafiken eller anläggningen skall anges särskilt i planen. Till planen skall en genomförandebeskrivning fogas. I beskrivningen skall de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av planen redovisas.

3 §⁸⁷

Till järnvägsplanen skall en fastighetsförteckning fogas. I fastighetsförteckningen skall, i den mån de berörs av planen, redovisas

1. fastigheter och ägare till dessa,
2. *mark- och vattenområden* som är samfälliga för flera fastigheter samt ägare till dessa fastigheter,
2. *markområden, vattenområden och utrymmen* som är samfälliga för flera fastigheter samt ägare till dessa fastigheter,
3. innehavare av annan särskild rätt än bostadsrätt och hyresrätt,
4. gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen (1973:1149) och samfälligheter enligt lagen (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet samt ägarna till de fastigheter som deltar i anläggningarna och samfälligheterna,
5. vägsamfälligheter och vägföreningar.

Om en samfällighetsförening enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter förvaltar samfällighet, särskild rätt eller gemensamhetsanläggning, skall föreningen anges i stället för ägare eller innehavare.

⁸⁷ Senaste lydelse 1998:850.

6 §

Avser en järnvägsplan endast ändring av den plan som gäller för ett ännu inte färdigställt järnvägsbygge, får ett efter omständigheterna förenklat samrådsförfarande tillämpas.

Ägare till sådan mark som kan komma att tas i anspråk eller till sådant vattenområde som kan komma att påverkas skall alltid ges tillfälle att yttra sig. Detsamma gäller innehavare av särskild rätt till sådan mark eller sådant vattenområde.

Ägare till sådan mark *eller sådant utrymme* som kan komma att tas i anspråk eller till sådant vattenområde som kan komma att påverkas skall alltid ges tillfälle att yttra sig. Detsamma gäller innehavare av särskild rätt till sådan mark eller sådant *utrymme eller vattenområde*.

7 §⁸⁸

Banverket skall ställa ut en järnvägsplan för granskning. Därvid gäller vad som i 6 kap. 8 § första stycket miljöbalken sägs om att miljökonsekvensbeskrivning skall kungöras och hållas tillgänglig för allmänheten.

En järnvägsplan som enbart avser ombyggnad av järnväg behöver dock ställas ut endast

1. om ombyggnaden bedöms komma att medföra betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med naturresurser, eller

2. om någon annans mark behöver tas i anspråk eller särskild rättighet behöver upphävas eller begränsas och ett sådant ianspråktagande eller upphävande eller en sådan begränsning inte skriftligen medgivits av berörda fastighetsägare och innehavare av särskild rätt.

2. om någon annans mark *eller utrymme* behöver tas i anspråk eller särskild rättighet behöver upphävas eller begränsas och ett sådant ianspråktagande eller upphävande eller en sådan begränsning inte skriftligen medgivits av berörda fastighetsägare och innehavare av särskild rätt.

Vad som sägs i andra stycket gäller också i fråga om en järnvägsplan som endast innefattar ändring av planen för ett järnvägsbygge som ännu inte är färdigställt.

8 §⁸⁹

En järnvägsplan fastställs av Banverket efter samråd med berörda länsstyrelser. Om Banverket och en länsstyrelse har olika uppfattningar, skall Banverket hänskjuta frågan om att fastställa planen till regeringens prövning. Om det i annat fall finns särskilda skäl, får Banverket hänskjuta frågan till regeringens prövning.

Om planen innebär att mark eller särskild rätt kan tas i anspråk enligt 4 kap. 1 §, skall Banverket särskilt pröva om de fördelar som kan vinnas med planen överväger de olägenheter som denna orsakar

Om planen innebär att mark, *utrymme* eller särskild rätt kan tas i anspråk enligt 4 kap. 1 §, skall Banverket särskilt pröva om de fördelar som kan vinnas med planen överväger de olägenheter

⁸⁸ Senaste lydelse 1998:850.

⁸⁹ Senaste lydelse 1998:850.

enskilda. Av beslutet att fastställa planen skall framgå om planen ger rätt till sådant ianspråktagande.

som denna orsakar enskilda. Av beslutet att fastställa planen skall framgå om planen ger rätt till sådant ianspråktagande.

Innehållet i miljökonsekvensbeskrivningen samt resultatet av samråd och yttranden skall beaktas då järnvägsplanen fastställs.

Ett beslut om fastställelse av en järnvägsplan skall kungöras. Har samråd enligt 6 kap. 6 § miljöbalken hållits med ansvarig myndighet i annat land skall denna informeras.

3 kap.

2§

På den *järnvägsmark* som anges i en fastställd järnvägsplan får inte utan tillstånd av Banverket uppföras byggnader, göras tillbyggnader, utföras andra anläggningar eller vidtas andra åtgärder som väsentligt kan försvåra områdets användning för järnvägsändamål. Förbudet gäller från det att beslut att fastställa järnvägsplanen meddelas och upphör att gälla om beslut meddelas att upphäva fastställelsebeslutet eller om planen annars upphör att gälla.

På den *mark eller inom det utrymme* som enligt en fastställd järnvägsplan skall användas för järnväg får inte utan tillstånd av Banverket uppföras byggnader, göras tillbyggnader, utföras andra anläggningar eller vidtas andra åtgärder som väsentligt kan försvåra områdets användning för järnvägsändamål. Förbudet gäller från det att beslut att fastställa järnvägsplanen meddelas och upphör att gälla om beslut meddelas att upphäva fastställelsebeslutet eller om planen annars upphör att gälla.

Förbudet är inte tillämpligt i fråga om åtgärder som lagligen har påbörjats innan förbudet började gälla.

Om åtgärder vidtagits i strid med första stycket, får Banverket vidta de åtgärder som behövs för rättelse. Polismyndigheten skall lämna det biträde som behövs för att rättelse skall kunna ske.

3 §

Om mark i närheten av *järnvägsmarken* i en fastställd järnvägsplan avsatts för upplag eller liknande ändamål i samband med byggandet av järnvägen, skall länsstyrelsen på begäran av den som avser att bygga järnvägen besluta att marken får tas i anspråk med nyttjanderätt för den tid som angetts i planen. I samband med beslutet får länsstyrelsen meddela de villkor som behövs.

Om mark *eller utrymme* i närheten av *den mark eller det utrymme* som enligt en fastställd järnvägsplan skall användas för järnväg har avsatts för upplag eller liknande ändamål i samband med byggandet av järnvägen, skall länsstyrelsen på begäran av den som avser att bygga järnvägen besluta att marken *eller utrymmet* får tas i anspråk med nyttjanderätt för den tid som angetts i planen. I samband med beslutet får länsstyrelsen meddela de villkor som behövs.

4 §

Om träd eller buskar intill järnvägsmark medför olägenheter för trafik- eller driftsäkerheten på järnvägen, får länsstyrelsen besluta att de skall avlägsnas eller beskäras genom järnvägsinnehavarens försorg. I samband med beslutet får länsstyrelsen meddela de villkor som behövs.

Om träd eller buskar intill *mark eller utrymme som skall användas för järnväg* medför olägenheter för trafik- eller driftsäkerheten på järnvägen, får länsstyrelsen besluta att de skall avlägsnas eller beskäras genom järnvägsinnehavarens försorg. I samband med beslutet får länsstyrelsen meddela de villkor som behövs.

4 kap.

1 §

Den som i enlighet med en gällande järnvägsplan skall bygga en järnväg som tillgodoser ett allmänt transportbehov får lösa sådan mark som enligt planen inte endast tillfälligt skall användas för järnvägsändamål.

Besväras sådan mark som får lösas enligt första stycket av särskild rätt, får rättigheten lösas.

Den som i enlighet med en gällande järnvägsplan skall bygga en järnväg som tillgodoser ett allmänt transportbehov får lösa sådan mark *eller sådant utrymme* som enligt planen inte endast tillfälligt skall användas för järnvägsändamål.

Besväras sådan mark *eller sådant utrymme* som får lösas enligt första stycket av särskild rätt, får rättigheten lösas.

2 §

Om fastighetsägaren begär det, skall den som i enlighet med en gällande järnvägsplan skall bygga en sådan järnväg som avses i 1 § lösa sådan mark som enligt planen inte endast tillfälligt skall användas för järnvägsändamål.

Om fastighetsägaren begär det, skall den som i enlighet med en gällande järnvägsplan skall bygga en sådan järnväg som avses i 1 § lösa sådan mark *eller sådant utrymme* som enligt planen inte endast tillfälligt skall användas för järnvägsändamål.

4 §

Den som avser att bygga en järnväg skall ersätta skador till följd av åtgärder som avses i 3 kap. 1 § och skador till följd av att han förvärvat rätt att nyttja mark enligt 3 kap. 3 §. Järnvägsinnehavaren skall ersätta skador till följd av åtgärder som avses i 3 kap. 4 §.

Den som avser att bygga en järnväg skall ersätta skador till följd av åtgärder som avses i 3 kap. 1 § och skador till följd av att han förvärvat rätt att nyttja mark *eller utrymme* enligt 3 kap. 3 §. Järnvägsinnehavaren skall ersätta skador till följd av åtgärder som avses i 3 kap. 4 §.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2003.

Förteckning över deltagarna vid Justitiedepartementets remissmöte den 11 oktober 2002

Bilaga 6

Vid Justitiedepartementets remissmöte om tredimensionell fastighetsindelning den 11 oktober 2002 deltog representanter från Svea hovrätt, Umeå tingsrätt, Riksskatteverket, Länsstyrelsen i Stockholms län, Kungl. Tekniska Högskolan, Boverket, Lantmäteriverket, Vägverket, Statens järnvägar, Stockholms kommun, Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun, Göteborgs kommun, Lantmäterimyndigheten i Göteborgs kommun, Svenska Kommunförbundet, Sveriges Advokatsamfund, Sveriges Försäkringsförbund, Svenska Bankföreningen, Fastighetsägarna Sverige, Föreningen Sveriges kronofogdar, HSB Riksförbund, HSB Bostad AB, Institutet för Fastighetsrättslig Forskning, JM AB, Sveriges Bostadsrätts Centrum och Sveriges Lantmätareförening.

Förteckning över remissinstanser som har lämnat skriftliga remissvar i anslutning till Justitiedepartementets remissmöte den 11 oktober 2002

Bilaga 7

Följande remissinstanser har lämnat skriftliga remissvar i anslutning till Justitiedepartementets remissmöte om tredimensionell fastighetsindelning den 11 oktober 2002: Malmö tingsrätt, Kammarrätten i Sundsvall, Länsstyrelsen i Västra Götalands län, Banverket, Lantmäterimyndigheten i Göteborgs kommun, Svenska Kommunförbundet, Lantbrukarnas Riksförbund, Svenska Bankföreningen, Fastighetsägarna Sverige, JM AB, Konkursförvaltarkollegiernas förening, Riksbyggen, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, Sveriges Bostadsrätts Centrum och Sveriges Lantmätareförening.