

## Sammanfattning av betänkandet Tredimensionell fastighetsindelning (SOU 1996:87)

Prop. 2002/03:116  
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 intecknas 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 servitutsförhållande 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 således 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 samfälliga 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 grävningssarbeten 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.

## 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, förrättnings-*

*karta tillsammans med handlingar, innehav och andra omständigheter kan antas ha varit avsedd.*

Prop. 2002/03:116  
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 §<sup>1</sup>

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

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

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 §<sup>2</sup>

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 underlätas. Skadan skall dock ersättas enligt bestämmelserna i miljöskadelagen. Om det begärs, skall

<sup>1</sup> Senaste lydelse 1992:1460

<sup>2</sup> Senaste lydelse 1992:1209

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.*

*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.*

#### 5 §<sup>3</sup>

*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 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. utsökningsbalken ställas hos länsstyrelsen för ersättningen innan arbetet börjar*

#### 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 synnerligen 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 synnerligen 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*

<sup>3</sup> Senaste lydelse 1992:1209.

*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. utskökningsbalken 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 §<sup>4</sup>

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,

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* före intrånget har upplåtits med

<sup>4</sup> Senaste lydelse 1992:1209.



är tomträttshavaren berättigad till ersättning för det intrång som anläggningen medför för honom.

tomträtt, är tomträttshavaren berättigad till ersättning för det intrång som anläggningen medför för honom.

Prop. 2002/03:116  
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 §<sup>1</sup>**

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 anläggning 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*

<sup>1</sup> Senaste lydelse 1987:124

*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 företrädare vars del av anläggningen hade det största värdet. Om flera delar av anläggningen hade lika värde, har den företrädare 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.

## 15 §

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.

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.

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.

## 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*

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 avvikelser från bestämmelsen inte sker i otillbörligt syfte.

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

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. Besvärar fastigheten av gemensam inteckning, fordras dessutom de medgivanden från fastighetsägare och fordringshavare som i 22 kap. 11 § jordabalken föreskrives för relaxation. Medgivande av rättsägare behövs ej, om anläggningens inrättande är väsentligen utan betydelse för honom.

#### 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.

Prop. 2002/03:116  
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 §<sup>1</sup>

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.

<sup>1</sup> Senaste lydelse 1989:727.

Härigenom föreskrivs i fråga om miljöskadelagen (1986:225) att 5 § skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

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.

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.

5 §

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.

---

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 §<sup>1</sup>

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 långsiktig 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.

<sup>1</sup> Senaste lydelse 1993:419.

## Förteckning över remissinstanser som har yttrat sig över betänkandet Tredimensionell fastighetsindelning (SOU 1996:87)

Prop.2002/03:116  
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

Prop.2002/03:116  
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 jordabalken<sup>1</sup>

*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 §<sup>2</sup>*

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

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

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

<sup>2</sup> Senaste lydelse 1973:1145.

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 (1973:1114) förordnats att rätten skall höra till fastigheten.

*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 (1973:1114) *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. 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 föremål som avses i första eller andra stycket till den del av byggnaden där det är beläget.*

## 3 kap.

### 3 §<sup>3</sup>

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

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.

<sup>3</sup> Senaste lydelse 1998:861.

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 §<sup>4</sup>

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.

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 §<sup>5</sup>

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 eller ett anläggningsutrymme.*

*Om en anläggning eller en del av denna hör till en tomträtt,*

<sup>4</sup> Senaste lydelse 1992:1209.

<sup>5</sup> Tidigare 3 kap. 4 § upphävd genom 1986:226.



6 §<sup>6</sup>

*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*

<sup>6</sup> 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

7 §<sup>7</sup>

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 tomt rätt, är tomt rättshavaren berättigad till ersättning för det intrång som anläggningen medför för honom.

10 §

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 tomt rätt, är tomt rättshavaren 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.

*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.

<sup>7</sup> Senaste lydelse 1992:1209.

9 §

*I fråga om köp av mark som är samfällad för flera fastigheter eller av fastighets andel i sådan mark äger 7 § motsvarande tillämpning.*

*Vad som sägs i 7 § gäller också vid köp av samfällad mark, samfällt utrymme eller en fastighets andel i sådan mark eller sådant utrymme.*

**6 kap.**

16 §

Sammanlægges fastighet eller del av fastighet med annan fastighet eller fastighetsdel, omfattar inteckning som besväras 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 samfällad 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 *samfällad* mark eller *samfällt utrymme* har *inte* verkan som upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft.

29 §<sup>8</sup>

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

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

<sup>8</sup> Senaste lydelse 1995:1397.

gällde mot avträdaren. I annat fall gäller avtalet mot *honom*.

Att lantmäterimyndigheten kan förordna att en rättighet skall 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.

tillträdet *säga upp* hyresavtal som gällde mot avträdaren. I annat fall gäller avtalet mot *tillträdaren*.

Att lantmäterimyndigheten kan förordna att en rättighet skall fortsätta 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.

Prop.2002/03:116  
Bilaga 5

## 8 kap.

### 4 §<sup>9</sup>

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.

<sup>9</sup> Senaste lydelse 1989:722.

**10 kap.**  
5 §<sup>10</sup>

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 §<sup>11</sup>

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,

<sup>10</sup> Senaste lydelse 1987:132.

<sup>11</sup> Senaste lydelse 1973:187.

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.

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 ersättningsens bestämmande endast om åtgärden vidtagits i enlighet med arrendeavtalet.

## 12 kap.

### 18 a §<sup>12</sup>

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

1. kontinuerlig uppvärmning,
2. kontinuerlig tillgång till varmt och kallt vatten för hushåll och hygien,
3. avlopp för spillvatten,

<sup>12</sup> Senaste lydelse 1997:62.

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 §<sup>13</sup>

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 Väcker fastighetsägaren eller

<sup>13</sup> Senaste lydelse 2002:29.



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 om fastighetens användning och bebyggelse.

Har avgälden för den kommande perioden ej bestämts enligt första eller andra stycket, skall den utgå med samma belopp som förut.

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 om fastighetens användning och bebyggelse.

## 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)<sup>1</sup>

*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

*Om ett servitut* eller *någon* annan särskild rättighet som hör

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

betydelse för fastigheten endast om viss mark hör till denna, följer rättigheten marken vid ändring i fastighetsindelningen. Vad som nu sagts gäller *icke*, om annat *bestäm- mes* vid fastighetsbildningen.

till *en* fastighet är av betydelse för fastigheten endast om viss mark *eller visst utrymme* hör till denna, följer rättigheten marken *eller utrymmet* vid ändring i fastighetsindelningen. Vad som nu *har* sagts gäller *dock inte*, om annat *bestäms* vid fastighetsbildningen.

### 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 anlägg-*

*ningsfastighet 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 §<sup>2</sup>**

*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 §<sup>3</sup>**

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.

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

<sup>3</sup> Senaste lydelse 1995:1394.

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.

#### 14 §<sup>4</sup>

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.

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 §<sup>5</sup>

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

Sedan de 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*

<sup>4</sup> Senaste lydelse 1995:1394.

<sup>5</sup> Senaste lydelse 2001:890.

*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 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 *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 förrättnings 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 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 förrättnings 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 §<sup>6</sup>

Genom fastighetsreglering får

1. mark överföras från en fastighet eller samfällighet till en 1. mark *eller utrymme* överföras från en fastighet eller samfällighet

<sup>6</sup> Senaste lydelse 2001:890.

annan sådan enhet, till en annan sådan enhet,  
2. andelar i samfälligheter överförs från en fastighet till en annan,  
3. samfälligheter bildas,  
4. servitut bildas, ändras eller upphävas, och  
5. byggnader eller andra anläggningar som hör till en fastighet överförs till en annan fastighet.

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

## 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 överförs 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 *överförs* till annan fastighet eller samfällighet. *Mark på vilken finns byggnad som tillhör innehavare av servitut eller nyttjanderätt* får dock överförs, om byggnadens ägare tillförsäkras motsvarande rätt att efter regleringen behålla byggnaden på

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 överförs, om *byggnaden tillhör innehavare av servitut eller nyttjanderätt och byggnadens ägare tillförsäkras* motsvarande rätt att efter reg-



samma mark.

Under förutsättning att väsentlig olägenhet för sakägare *ej uppkommer*, får mark överföras 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.

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 besväras 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 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 §§.

leringen behålla byggnaden på samma mark *eller inom samma utrymme*.

Under förutsättning att *det inte uppkommer någon* väsentlig olägenhet för sakägare, får 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 *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 besväras 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 §<sup>7</sup>

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

<sup>7</sup> Senaste lydelse 1995:1650.

Detsamma gäller i fråga om bildande av servitut på sådan mark och upphävande av servitut som besvärar sådan mark.

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*.

#### 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* värdeförändring som föranleds av servitutsåtgärd eller av att byggnad eller annan anläggning genom regleringen övergår till någon annan ägare.

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.*

Ersättning enligt första stycket bestäms på grundval av värdering (likvidvärdering).

#### 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 §<sup>8</sup>

Om samfälld mark som förvaltas av en samfällighetsförening berörs

Om samfälld mark *eller samfällt utrymme* som förvaltas av en

<sup>8</sup> Senaste lydelse 1995:1394.

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 bildas, ändras eller upphävs.

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. Detsamma gäller ersättning med anledning av att servitut bildas, ändras eller upphävs.

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 delägars 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 §<sup>9</sup>

*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*

*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**

<sup>9</sup> Senaste lydelse 1995:1394.

fardag som inträffar närmast efter sex månader från det att arrendatorn fick underrättelse om att regleringen påkallats.

*utrymmet* dock tidigast på den fardag som inträffar närmast efter sex månader från det att arrendatorn fick underrättelse om att regleringen påkallats.

31 §<sup>10</sup>

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 §<sup>11</sup>

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 *nyttjanderättens 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 nyttjande-

<sup>10</sup> Senaste lydelse 2000:233.

<sup>11</sup> Senaste lydelse 1995:1394.

33 a §<sup>12</sup>

Om en nyttjanderätt gäller i 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.

<sup>12</sup> Senaste lydelse 2000:233.

5 §

Bestämmelserna i 1–3 §§ *äger motsvarande tillämpning* när fråga uppkommer att överföra mark till samfällighet i utbyte mot andel i 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.

Bestämmelserna i 1–3 §§ *tillämpas också* när fråga uppkommer att överföra mark *eller utrymme* till *en* samfällighet i utbyte 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 samfällad 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 samfällad 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 §<sup>13</sup>

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 §.

<sup>13</sup> Senaste lydelse 1995:1394.

**8 kap.**

*5 §<sup>14</sup>*

*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 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 överförs 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 kom-*

<sup>14</sup> Tidigare 8 kap. 5 § upphävd genom 1992:1212.

*mer att få fortsatt användning för sitt ändamål inom en nära framtid.*

Prop.2002/03:116  
Bilaga 5

6 §<sup>15</sup>

*Om en anläggning, som i sin helhet hör till en anläggningsfastighet eller ett anläggningsutrymme, har skadats eller förlitits 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 §<sup>16</sup>

*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*

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

<sup>15</sup> Tidigare 8 kap. 6 § upphävd genom 1992:1212.

<sup>16</sup> Tidigare 8 kap. 8 § upphävd genom 1977:362.



kallas styckningslott och återstoden av fastigheten stamfastighet. Med styckningsdel avses såväl stamfastighet som styckningslott.

styckningslott och återstoden av fastigheten stamfastighet. Med styckningsdel avses såväl stamfastighet som styckningslott.

## 2 §<sup>17</sup>

Även samfällighet eller *viss ägovidd* av samfällighet kan avstyckas. Såsom stamfastighet anses varje fastighet som *äger del* i samfälligheten.

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 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. Besvärastigheten 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.

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. Besvärastigheten 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*.

I fråga om fördelning av inbetalda medel äger 5 kap. 16 § andra stycket motsvarande tillämpning.

## 5 §<sup>18</sup>

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

Vid avstyckning av *ägovidd* från fastighet som *har del* i samfällad väg kan styckningsloten såsom servitut i stamfastigheten tilläggas rätt att nyttja vägen. *Sådant*

Vid avstyckning av *mark eller utrymme* från fastighet som *har del* i samfällad väg kan styckningsloten såsom servitut i stamfastigheten tilläggas rätt att nyttja

<sup>17</sup> Senaste lydelse 1995:1394.

<sup>18</sup> Senaste lydelse 2001:890.

servitut får dock *ej* bildas, om styckningslottens behov av väg kan tillgodoses bättre på annat sätt.

vägen. *Ett sådant* servitut får dock *inte* bildas, om styckningslottens behov av väg kan tillgodoses bättre på annat sätt.

Prop.2002/03:116  
Bilaga 5

## 11 kap.

### 4 §

Fastighetens enskilda mark och dess andelar i samfälld 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 delägarrens 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 samfälld 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 delägarrens 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 delägarrens andel i fastighetens graderingsvärde skall hänsyn tagas till avstyckning eller därmed jämförlig åtgärd varigenom visst område avskilts från andel i fastigheten.

### 6 §<sup>19</sup>

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

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

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 samfälld 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

Vid *tillämpningen* av 5 § *skall* inskrivning för servitut, nyttjanderätt eller rätt till elektrisk kraft *inte*

<sup>19</sup> Senaste lydelse 2001:890.

kraft, om rättigheten *icke* rör mark som skall ingå i sammanläggningen. Hänsyn *tages ej* heller till sådan in-teckning som avses i 10 kap. 2 § andra stycket eller till inskrivning beträffande vilken ansökan gjorts om dödning eller relaxation i fastighet som ingår i sammanläggningen, såvida hinder mot åtgärden *icke föreligger* om fastighetsbildningen *genomföres*.

*beaktas*, om rättigheten *inte* rör mark *eller utrymme* som skall ingå i sammanläggningen. Hänsyn *skall inte* heller *tas* till sådan in-teckning som avses i 10 kap. 2 § andra stycket eller till inskrivning be-träffande vilken ansökan gjorts 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. Än-dringen skall ske genom fastighets-reglering eller avstyckning. Om det är nödvändigt, får fastighets-bildningen 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.

Består samfällighet av mark inom olika kommuner, skall fastighetsindelningen genom fas-tighetsreglering eller avstyckning anpassas till den kommunala indelningen, om det kan ske utan att denna lag *åsidosättes*.

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. Än-dringen skall ske genom fastighets-reglering eller avstyckning. Om det är nödvändigt, får fastighets-bildningen genomföras utan att de i 3 kap. föreskrivna villkoren *iakt-tas*. Vid fastighetsreglering får av-steg göras även från 5 kap. 4 §, om sakägare *inte* motsätter sig detta.

Består *en* samfällighet av mark *eller utrymme* inom olika kom-muner, skall fastighetsindelningen genom fastighetsreglering eller av-styckning anpassas till den kom-munala 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 indelnings-ändringen fått andel i samfällighet inom annan kommun, skall skiljas från andelen.

Vid avstyckning från fastighets-enskilda mark skall som styck-

Vid avstyckning från *en* fastig-hets enskilda mark *eller utrymme*

ningslott avskiljas den del vars *ägovidd* är minst, om *ej* särskilda förhållanden föranleder annat.

skall som styckningslott avskiljas den del vars *värde* är minst, om *inte* särskilda förhållanden föranleder annat.

Prop.2002/03:116  
Bilaga 5

## 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 *de berörda fastigheterna* är *belägna*. Ligger *fastigheterna* under flera fastighetsdomstolar, *skall* talan *tas upp* av den domstol under vilken huvuddelen ligger.

### 2 §<sup>20</sup>

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 §,

3. beslutat i fråga om förskott enligt 5 kap. 30 § fjärde stycket eller tidpunkt för rättighetshavares skyldighet att avträda mark *eller utrymme* 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.

<sup>20</sup> Senaste lydelse 1995:1394.

## 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. 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.

I mål om inlösenersättning skall dock sakägare som avstår mark, *utrymme* eller särskild rättighet få gottgörelse för sin kostnad oberoende av utgången i målet. 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).

## 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

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

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 upptagas i hovrätten endast om synnerliga skäl föreligger.

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.

Prop.2002/03:116  
Bilaga 5

---

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.

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*

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.

*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.

Om fastighet eller samfällighet bildas av mark från flera kommuner, skall myndigheten bestämma till vilken av kommunerna den nya enheten skall höra.

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*

*Föreslagen lydelse*

1 §

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 §<sup>1</sup>

*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 *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 §<sup>2</sup>

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.

<sup>1</sup> Senaste lydelse 1995:1400.

<sup>2</sup> 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.

Prop.2002/03:116  
Bilaga 5

---

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 §<sup>1</sup>

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 §<sup>2</sup>

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 §<sup>3</sup>

Vid utarbetande av en arbetsplan skall samråd i fråga om vägens sträckning och vägförslagets 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 miljövårdsmyndigheter 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. 56 §§ miljöbalken, om inte ett sådant samråd har skett enligt 14 b §.

<sup>1</sup> Senaste lydelse 1987:459.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 1998:832.

<sup>3</sup> 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 §<sup>4</sup>

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 §<sup>5</sup>

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 miljökonsekvensbeskrivningen samt resultatet av samråd och yttranden skall beaktas då arbetsplanen fastställs.

<sup>4</sup> Senaste lydelse 1998:832.

<sup>5</sup> Senaste lydelse 1998:832.

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 §<sup>6</sup>

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.

#### 30 §

Vägrätt innefattar befogenhet

Vägrätt innefattar befogenhet

<sup>6</sup> Senaste lydelse 1998:832.

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.

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 §<sup>7</sup>

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 markens användning som enskild väg.

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 markens *eller utrymmets* användning som enskild väg.

<sup>7</sup> Senaste lydelse 1998:832.

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.

Prop.2002/03:116  
Bilaga 5

### 33 §<sup>8</sup>

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 §<sup>9</sup>

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.

<sup>8</sup> Senaste lydelse 1987:459.

<sup>9</sup> Senaste lydelse 1998:832.

55 §<sup>10</sup>

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 ersättningens 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 §<sup>11</sup>

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 §<sup>12</sup>

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 utfart till allmän väg, får väg-

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 utfart till allmän väg, får väg-

<sup>10</sup> Senaste lydelse 1993:38.

<sup>11</sup> Senaste lydelse 1987:459.

<sup>12</sup> Senaste lydelse 1973:1158.

hållaren 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.

hållaren 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 §<sup>13</sup>

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.

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 §<sup>14</sup>

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 skyldighet enligt första stycket,

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 skyldighet enligt

<sup>13</sup> Senaste lydelse 1998:832.

<sup>14</sup> Senaste lydelse 1987:459.

trots att vägrätten har upphört till följd av 33 §. första stycket, trots att vägrätten har upphört till följd av 33 §. Prop.2002/03:116 Bilaga 5

Talan om gottgörelse väcks vid den fastighetsdomstol som anges i 66 §.

70 §<sup>15</sup>

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.

<sup>15</sup> 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 §<sup>1</sup>

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

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

<sup>1</sup> Senaste lydelse 1979:896.

rådighet över marken.

kommunen får rådighet över marken *eller utrymmet*.

Prop.2002/03:116  
Bilaga 5

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.

#### 4 kap.

##### 1 §<sup>2</sup>

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.

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 *eller utrymme* 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 §<sup>3</sup>

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

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

<sup>2</sup> Senaste lydelse 1987:123.

<sup>3</sup> Senaste lydelse 1987:123.

väckande vid domstol, räknas ägaren tillgodo endast i den mån det blir utrett, att den beror på 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 §.

väckande vid domstol, räknas ägaren tillgodo endast i den mån det blir utrett, att den beror på 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 §<sup>4</sup>

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.

<sup>4</sup> Senaste lydelse 1987:123.

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

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

19 §<sup>1</sup>

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.

<sup>1</sup> Senaste lydelse 1989:727.

Häri genom föreskrivs i fråga om plan och bygglagen (1987:10)<sup>1</sup> 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.

<sup>1</sup> Lagen omtryckt 1992:1769.

Kungörelse om utställningen av planförslaget skall minst en vecka före utställningstidens början anslås på kommunens anslagstavla och införas i 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

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 §.

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 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 §.

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.

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 §<sup>2</sup>

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

<sup>2</sup> 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 §<sup>3</sup>

*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 §<sup>4</sup>

Mark som enligt en detaljplan skall användas för allmänna platser för vilka kommunen är huvudman samt annan mark som

*Mark eller utrymme* som enligt en detaljplan skall användas för allmänna platser för vilka kommunen är huvudman samt

<sup>3</sup> Tidigare 8 kap. 17 § upphävd genom 1994:819.

<sup>4</sup> Senaste lydelse 1997:618.

enligt planen skall användas för annat än enskilt bebyggande är 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.

annan mark *eller annat utrymme* som enligt planen skall användas 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 §

Prop.2002/03:116

Bilaga 5

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.

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 *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 c<sup>1</sup>**

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 §<sup>2</sup>**

I järnvägsplanen skall den mark och de särskilda rättigheter anges

I järnvägsplanen skall den mark och *det utrymme samt* de särskilda

<sup>1</sup> Senaste lydelse 1998:850.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 1998:850.

som behöver tas i anspråk för järnvägen och för byggandet av järnvägen. Om mark behöver tas i 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.

rättigheter anges som behöver tas i anspråk för järnvägen och för byggandet av järnvägen. Om mark *eller utrymme* behöver tas 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 1012 §§ 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 §<sup>3</sup>

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.

<sup>3</sup> 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 §<sup>4</sup>

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 §<sup>5</sup>

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

<sup>4</sup> Senaste lydelse 1998:850.

<sup>5</sup> Senaste lydelse 1998:850.

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.

som denna orsakar enskilda. Av beslutet att fastställa planen skall framgå om planen ger rätt till sådant ianspråktagande.

Prop.2002/03:116  
Bilaga 5

### 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.



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.

4 §  
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.

1 §  
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.

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 *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 §.

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 §.

## Förteckning över deltagarna vid Justitiedepartementets remissmöte den 11 oktober 2002

Prop.2002/03:116  
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

Prop.2002/03:116  
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.

## Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken<sup>1</sup>

*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 §<sup>2</sup>*

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

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

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

<sup>2</sup> Senaste lydelse 1973:1145.

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.

*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. 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 ett sådant föremål som avses i första eller andra stycket till den del av byggnaden där det finns.*

## 3 kap.

### 3 §<sup>3</sup>

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

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.

<sup>3</sup> Senaste lydelse 1998:861.

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 tomt rätt, skall åtgärden i stället bekostas av tomträttshavaren.

#### 5 §<sup>4</sup>

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.

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 tomt rätt, skall åtgärden i stället bekostas av tomträttshavaren.

#### 4 §<sup>5</sup>

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 eller ett anläggningsutrymme.*

*Om en anläggning eller en del av denna hör till en tomt rätt,*

<sup>4</sup> Senaste lydelse 1992:1209.

<sup>5</sup> Tidigare 3 kap. 4 § upphävd genom 1986:226.

6 §<sup>6</sup>

*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 ersättningen ställas hos länsstyrelsen innan arbetet börjar. Därvid tillämpas 2 kap. utökningsbalken.*

<sup>6</sup> 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 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 §<sup>7</sup>

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 §<sup>8</sup>

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,

<sup>7</sup> Senaste lydelse 1987:132.

<sup>8</sup> Senaste lydelse 1973:187.

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 §<sup>9</sup>

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

1. kontinuerlig uppvärmning,
2. kontinuerlig tillgång till varmt och kallt vatten för hushåll och hygien,
3. avlopp för spillvatten,

<sup>9</sup> Senaste lydelse 1997:62.

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 §<sup>10</sup>

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.

<sup>10</sup> Senaste lydelse 2002:29.

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.

Härigenom föreskrivs i fråga om fastighetsbildningslagen  
(1970:988)<sup>1</sup>

*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-*

<sup>1</sup> 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 §<sup>2</sup>

*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 §<sup>3</sup>

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 §<sup>4</sup>

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

Sedan de 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

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

<sup>3</sup> Senaste lydelse 1995:1394.

<sup>4</sup> 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 *genomföres* 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.*

Prop.2002/03:116

Bilaga 8

## **8 kap.**

### *5 §<sup>5</sup>*

*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-*

<sup>5</sup> 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 §<sup>6</sup>

*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 §<sup>7</sup>

*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*

<sup>6</sup> Tidigare 8 kap. 6 § upphävd genom 1992:1212.

<sup>7</sup> 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.*

Prop.2002/03:116  
Bilaga 8

## **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.

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

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

19 §<sup>1</sup>

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.

<sup>1</sup> Senaste lydelse 1989:727.

## LAGRÅDET

Utdrag ur protokoll vid sammanträde 2003-02-27

**Närvarande:** justitierådet Nina Pripp, regeringsrådet Bengt-Åke Nilsson, f.d. kammarrättspresidenten Jan Francke.

Enligt en lagrådsremiss den 19 december 2002 (Justitiedepartementet) har regeringen beslutat 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.

Förslagen har inför Lagrådet föredragits av kanslirådet Mikael Gulliksson. Under föredragningen har enhetschefen Barbro Julstad, Lantmäteriverket, lämnat vissa upplysningar om fastighetsbildningsverksamheten.

Förslagen föranleder följande yttrande av Lagrådet:

### Allmänt

Förslagen i lagrådsremissen innefattar en betydande utveckling av den centrala lagstiftningen om fast egendom. Vid sidan av traditionella fastigheter införs en ny typ av fastigheter, s.k. anläggningsfastigheter. Medan de traditionella fastigheterna avgränsas genom gränslinjer i markplanet är det typiska för de nya fastigheterna att de avgränsas tredimensionellt, dvs. även i såväl höjd- som djupled. Syftet anges vara att man med de nya fastigheterna skapar möjligheter till ett bättre fastighetsutnyttjande. Med ett tredimensionellt utnyttjande får man bättre förutsättningar för exempelvis bostadsbyggande ovanpå befintliga kommersiella byggnader och lämpligare fastighetsindelning vid infrastrukturinvesteringar i form av bl.a. broar, berggrum och tunnlar.

De nya fastigheterna skall i huvudsak följa samma regelverk som i dag gäller för fastigheter av traditionellt slag. De kommer att nybildas och ombildas enligt fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, och de kommer att kunna överlåtas, lagfäras och intecknas som andra fastigheter.

### Beredningen – ikraftträdandet

De föreslagna lagändringarna avses träda i kraft den 1 juli 2003. I remissen noteras att förslagen aktualiserar olika ändringar på skatteområdet, främst i fråga om fastighetstaxeringen, och att inom Finansdepartementet pågår arbete för att ta fram förslag. Under föredragningen har upplysts att en promemoria med sådana förslag kommer att bli klar ungefär samtidigt med att proposition i detta lagstiftningsärende beräknas

bli förelagd riksdagen, dvs. under våren 2003. Proposition beträffande skattefrågorna planeras till hösten 2003.

Prop. 2002/03:116  
Bilaga 9

Lagrådet anser att reglerna på skatteområdet och den civilrättsliga regleringen har ett så påtagligt samband att utformningen av bestämmelserna på ömse håll kan komma att påverka varandra. Vissa regler om fastighetstaxering av den nya typen av fastigheter, t.ex. om värdering, kommer förmodligen att kräva lösningar, vilka inte kan uteslutas få civilrättsliga effekter.

Lagrådet finner det mot den angivna bakgrunden otillfredsställande att förslag på så näraliggande områden på detta sätt delas upp i separata lagstiftningsärenden. Detta gör det svårare att i lagstiftningsprocessen göra en helhetsbedömning av effekterna av ändringarna i lagstiftningen på respektive områden och den eventuella inverkan skattebestämmelserna kan ha på de nu föreslagna lagändringarna.

Av lagrådsremissen och det remissförfarande som föregick denna framgår vidare att ett inte obetydligt arbete återstår för främst Boverket att utfärda föreskrifter och allmänna råd för tillämpning av lagstiftningen innan de föreslagna lagändringarna kan få full effekt.

Mot angivna bakgrund ifrågasätter Lagrådet om inte ikraftträdandet av de nu föreslagna lagändringarna bör anstå, åtminstone till den tidpunkt när de nya bestämmelserna på skatteområdet har arbetats fram och effekterna av dem kan överblickas.

#### Behovet av lagstiftning om tredimensionell fastighetsindelning

Lagförslagen grundas på ett betänkande från Utredningen om tredimensionellt fastighetsutnyttjande (SOU 1996:87). Enligt lagrådsremissen delar regeringen utredningens bedömning att det finns ett behov av lagstiftning på området. Man tar som exempel större, kapitalkrävande projekt i form av byggnader och andra anläggningar, vilka rymmer eller är avsedda att rymma skilda verksamheter. Det framhålls i remissen att i de fall där större anläggningar kommit till stånd, har de rättsliga lösningarna ofta blivit komplicerade och i vissa fall t.o.m. hamnat i en gråzon mellan vad som kan respektive inte kan anses tillåtet enligt reglerna om fastighetsbildning.

Från kommunikationsområdet hämtas exempel på broar och tunnlar för väg och järnvägstrafik som skär rakt igenom fastigheter och anläggningar såsom den s.k. Cityterminalen i Stockholm, som hyser bussterminaler m.m. integrerade med butiker, kontor och bostäder.

I framför allt de stora städerna föreligger brist på mark för nybebyggelse. Detta har resulterat i projekt som förutsätter ett utnyttjande av utrymmen ovanför eller under befintliga anläggningar. Det handlar ofta om att bygga på höjden så att exempelvis utrymmen ovanpå kommersiella byggnader används för bostadsbyggande. Det kan också vara fråga om

underjordiska anläggningar för exempelvis lager eller andra kommersiella ändamål.

Prop. 2002/03:116  
Bilaga 9

Lagrådsremissen förutser tillämpning av en lagstiftning om tredimensionella fastigheter också för att kunna skikta byggnader och andra anläggningar i separata delar, t. ex. en del för kommersiella ändamål och en del för bostadsändamål. Detta kommer ofta att medföra bättre förutsättningar för en ändamålsenlig förvaltning. Som exempel anges byggnader som ägs av bostadsrättsföreningar och som innehåller både bostäder och kommersiella lokaler. Föreningen fungerar då som hyresvärd för lokalhyresgästen, en uppgift som föreningen i vissa fall upplever som ett främmande inslag i verksamheten och som dessutom kan medföra ett ur föreningens synvinkel onödigt ekonomiskt risktagande.

I fråga om det framtida behovet av tredimensionella fastighetsutnyttjanden gör man i remissen bedömningen att detta kommer att öka efter hand. Framtida byggnation i tätorterna kommer att i ökad omfattning ske i anslutning till redan befintliga anläggningar och önskemål om nya förvaltningsformer kommer att verka i riktning mot att förvaltningsansvaret för att bli ändamålsenligt behöver delas upp på de skilda verksamheter och funktioner som ingår i anläggningarna.

Lagrådet anser att man i remissen på ett övertygande sätt visat att det finns behov av möjligheter till en tredimensionell fastighetsindelning.

#### Förslagets allmänna inriktning

De grundläggande bestämmelserna om fastigheter och dess gränser finns i 1 kap. jordabalken (JB). I 1 kap. 1 § första stycket anges att fast egendom är jord och att denna är indelad i fastigheter. Jord anses omfatta inte bara markytan utan också kringliggande utrymmen i höjd och djupled (se Westerlind, Kommentar till jordabalken 1–5 kap. s. 50 med hänvisningar). Dessa utrymmen begränsas i sidled av fastighetens gränser i markplanet. Förslaget innebär att man i fortsättningen skall kunna avgränsa dessa utrymmen tredimensionellt.

Inledningsvis avfärdas i remissen alternativa lösningar genom ändrade regler om servitut, nyttjanderätt och liknande rättigheter. Man slår fast att det nya regelverket bör ha som utgångspunkt att de utrymmen som avgränsas tredimensionellt skall tjäna ett varaktigt ändamål, utgöra självständiga fastigheter, kunna registreras och därmed även kunna tjäna som kreditsäkerhet samt även i övrigt följa principerna inom fastighetsrätten. Lagförslagen bygger följaktligen på att tredimensionella fastigheter skall i lagstiftningen i görligaste mån behandlas som traditionella fastigheter. De särbestämmelser som likväl anses nödvändiga, utgör kompletteringar till den gällande lagstiftningen på fastighetsområdet.

Lagstiftningsmodellen ger möjlighet att i stor utsträckning applicera nuvarande regler om hur fastigheter bildas och nyttjas också på tredimensionella fastigheter. Sådana kräver emellertid särlösningar i vissa avseenden. Det ligger i sakens natur att de är mera beroende av sin

omgivning än traditionella fastigheter. Särskild uppmärksamhet har därför ägnats frågor av grannelagsrättslig och liknande karaktär. Vidare uppkommer för dessa fastigheter ett betydligt större behov av gemensamhetsanläggningar t.ex. för ledningar av olika slag, bärande byggnadskonstruktioner m.m.

För att infoga de tredimensionella fastigheterna i fastighetsrätten har det ansetts nödvändigt att uttryckligen klargöra att begreppet ”mark” omfattar även utrymme såväl under som över markytan.

Lagrådet ansluter sig till den föreslagna lagstiftningens inriktning och anser att, även om den utgör en väsentlig förändring i fastighetsbildningssystemet, den väl passar in i detta. Vidare ger förslagen förutsättningar för att täcka de angivna behoven. Lagrådet har emellertid vissa synpunkter på enskildheter i förslagen, vilka kommer att behandlas i det följande.

### Plan och bygglagstiftningen

Plan- och bygglagen (1987:10 ), PBL, har inte annat än i vissa detaljer behandlats i remissen. Lagrådet saknar underlag för att bedöma behovet av ändringar i denna lag, men vill peka på att vissa bestämmelser i PBL kan ha betydelse för tillämpningen av de föreslagna lagändringarna.

Detta gäller i första hand planfrågor. Liksom för traditionell fastighetsbildning förutsätts en nära samverkan mellan lantmäterimyndigheten och kommunen. Även i fråga om bildandet av en tredimensionell fastighet kommer att gälla att fastighetsbildningen inte får ske i strid mot gällande detaljplan, fastighetsplan eller områdesbestämmelser (3 kap. 2 § FBL).

Det kan säkert vara i kommunernas intresse att tredimensionella fastigheter bildas, inte minst för att främja bostadsbyggandet, men det torde inte vara möjligt att förutse i vilken utsträckning kommunerna kommer att inom plansystemets ram verka för att så sker. Det är så till vida klart att en del planer och bestämmelser som gäller när den nya lagstiftningen träder i kraft kan komma att utgöra ett hinder mot att bilda tredimensionella fastigheter. Det kan därför på sina håll komma att ta en längre tid innan den nya lagstiftningen får genomslag. Detta gäller inte endast i de fall det vid ikraftträdandet finns detaljplaner där exempelvis byggrätten redan har utnyttjats fullt ut. Framför allt kan gällande fastighetsplaner och tomtindelningar enligt äldre lagstiftning ha ett innehåll som kan hindra att tredimensionella fastigheter bildas. Enligt vad som upplysts under föredragningen av lagrådsremissen fanns det i riket vid årsskiftet ca 3.000 fastighetsplaner och ca 90.000 äldre tomtindelningar som alltjämt är gällande.

En annan fråga med anknytning till PBL är förslaget om rätt till inlösen av ”onyttiga” fastigheter. Även om man i remissen kortfattat behandlat vissa offentlighetsrättsliga instrument hade en närmare belysning av möjligheterna enligt PBL att komma till rätta med bristfälligt underhållna eller



på annat sätt vanvårdade fastigheter varit på sin plats. Lagrådet återkommer i detta hänseende i kommentaren till 8 kap. FBL nedan.

Prop. 2002/03:116  
Bilaga 9

### Lagstiftningens räckvidd

Efter en genomgång av lagrådsremissen är det samlade intrycket att avgränsningen rörande möjligheterna att bilda tredimensionella fastigheter är oklar. Man har anbefallt restriktivitet i tillämpningen. Lagtexten är emellertid allmänt hållen och torde enligt sin lydelse tillåta fastighetsbildningar som enligt motiven inte synes avsedda. Lagrådet ifrågasätter därför om lagstiftarens intentioner kommit till tillräckligt tydligt uttryck i lagtext och motivuttalande för att ge de tillämpande myndigheterna tillfredsställande vägledning.

Detta gäller särskilt i fråga om möjligheten att fastighetsindela utrymmen i byggnader. I remissen har man framhållit att den nya lagstiftningen inte får leda till en ”fragmentisering” av fastighetsbeståndet men detta har enligt Lagrådets mening inte kommit till klart uttryck. Behovet av tydlighet är särskilt framträdande, eftersom man här skall tillämpa bestämmelser som rör en ny typ av fastigheter. Lagrådet återkommer i denna fråga i anslutning till kommentarerna beträffande 3 kap. 1 § och 1 a § FBL.

### Namnen på de nya fastighetstyperna

De nya fastighetstyperna föreslås i remissen få namnen anläggningsfastighet respektive anläggningsutrymme. Förslaget förutsätter visserligen att det skall vara en anläggning som motiverar den nya formen av fastighetsbildning, men Lagrådet vill ändå ifrågasätta om inte lämpligare namn kan väljas. Begreppet anläggning är mångtydigt. Det kan – så som det här är att förstå – innefatta allt från mycket stora byggkonstruktioner till mindre enheter, t.ex. endast ett utrymme i en byggnad eller annan anläggning. Begreppet kan ge felaktiga associationer till gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen (1973:1149). På skatteområdet och i redovisningssammanhang (”anläggningstillgång”) används begreppet med ytterligare annan innebörd.

Lagrrådet vill förorda att ”tredimensionell fastighet ”respektive” tredimensionellt fastighetsutrymme” väljs. Det kan visserligen mot detta förslag invändas att även en traditionellt indelad fastighet är tredimensionell, fastän de övre och nedre gränserna inte bestämts genom fastighetsbildningsbeslutet. Namnet ”tredimensionell fastighet”, som förordas också av flera remissinstanser, används dock ofta redan i diskussionerna om denna nya fastighetstyp. Namnet får också anses bättre associera till den nya fastighetstypen än det i remissen föreslagna namnet.

Lagrrådet använder sig i detta yttrande av de namn som Lagrådet nu förordat.

Med förslaget om tredimensionell fastighetsindelning införs en ny form för fastighetsbildning i svensk rätt. Gränserna för enskilda fastigheter har hittills fastställs enbart i markplanet. Det har inte ansetts möjligt att genom fastighetsbildning avgränsa fastigheter i vertikalplanet. Inte heller har en fastighet ansetts kunna bli avgränsad så att den helt eller delvis sträcker sig över eller under en annan fastighet. Med remissförslaget blir det emellertid möjligt att fastställa gränser för fastigheten i utrymme ovan och under markplanet.

Fastighetsgränser som fastställs i markplanet avses även i fortsättningen bli den vanligaste formen för att bestämma gränser. Att en fastighetsgränser kan komma att avgränsas antingen på traditionellt sätt eller tredimensionellt bör enligt Lagrådets mening komma till klart uttryck redan i JB:s inledning. Lagrådet förordar därför ett tillägg enligt följande (här markerat med kursivstil):

1 kap. 1 § första stycket

”Fast egendom är jord. Denna är indelad i fastigheter. En fastighet avgränsas antingen horisontellt eller både horisontellt och vertikalt. Om fastighetsbildning finns särskilda bestämmelser.”

1 kap. 1 a §

Lagrådet har inledningsvis under rubriken Namnen på de nya fastighetstyperna förordat andra namn än vad som föreslagits i remissen. Lagrådet förordar därför och även i förtydligande syfte att första stycket ges följande lydelse (de föreslagna ändringarna markerade med kursiv stil):

”I denna balk betyder

1. *tredimensionell fastighet*: en fastighet som i sin helhet är avgränsad både horisontellt och vertikalt,
2. *tredimensionellt fastighetsutrymme*: ett utrymme som ingår i en annan fastighet än en tredimensionell fastighet och som är avgränsat både horisontellt och vertikalt.”

Det föreslagna andra stycket innehåller en s.k. trolleribestämmelse. En motsvarande bestämmelse föreslås bli intagen även i FBL, men i övrigt avses frågan om behovet och lämpligheten av liknande bestämmelser i andra lagar bedömas i kommande översyner av respektive lagar. Lagrådet kan ha viss förståelse för den valda lösningen. Hur ordet ”mark” skall förstås i andra lagar som ännu inte setts över torde få prövas mot bakgrund av de bakomliggande motiven för regleringen i varje enskilt fall ställt mot den utvidgade betydelse ordet getts i JB och FBL. Lagrådet anser det dock inte tillfredsställande att kommande översyner avvaktas innan en genomgång sker av de bestämmelser som innefattar rätt att tvångsvis ta i anspråk eller på annat sätt förfoga över ”mark” i t.ex. expropriationslagen (1972:219), PBL, lagen (1987:11) om exploateringssamverkan och minerallagen (1991:45). Det är här fråga om be-

stämmelser som i princip skall tolkas restriktivt, varför det är angeläget att översynen av dem sker utan onödig tidsutdräkt.

Prop. 2002/03:116  
Bilaga 9

3 kap. 5 – 9 §§

Om Lagrådets förslag till namn på de tredimensionellt avgränsade fastigheterna/utrymmena godtas, bör orden ”anläggningsfastighet” och ”anläggningsutrymme” i 5 § första stycket 2 bytas ut till ”tredimensionell fastighet” respektive ”tredimensionellt fastighetsutrymme”.

I 6 § första stycket hänvisas inledningsvis till bestämmelserna om ”grävning eller liknande arbete” i 3 § första och andra styckena samt 4 §. Hänvisningen i citerade delar synes något missvisande, varför Lagrådet föreslår att den utgår. Eftersom det redan i 3 § första stycket finns en hänvisning till ersättningsbestämmelserna i 32 kap. miljöbalken synes även 6 § fjärde stycket kunna utgå.

Lagrådet förordar att 9 § delas upp i två paragrafer, där de föreslagna första och andra styckena ges beteckningen 9 § och de resterande tredje – femte styckena beteckningen 10 §. Det innebär att den hänvisning som i remissförslaget 9 § tredje och fjärde stycken görs till paragrafens första stycke får i den av Lagrådet föreslagna 10 § ändras till ”9 § första stycket”. Om förslaget godtas får nuvarande 7 § betecknas 11 §.

#### Förslaget till lag om ändring i miljöbalken

32 kap. 5 a §

Den nya 5 a § är föranledd av förslaget i 3 kap. 6 § JB om ansvar vid byggnadsarbeten på en del av en anläggning som är uppdelad mellan olika fastigheter på sätt som anges i 3 kap. 5 § samma balk. Enligt författningskommentaren är avsikten att den som försummar att vidta nödvändiga skyddsåtgärder skall vara ansvarig för skador som skulle ha undvikits om skyddsåtgärder hade vidtagits. Vidare skall byggherren svara för skada som beror på att han eller hon i annat hänseende har brustit i omsorg (med den begränsningen att ansvaret bara gäller skador på andra delar av den anläggning där arbetena utförs).

I andra stycket har tagits in bestämmelser om strikt ansvar. Förslaget har getts en något annorlunda utformning än motsvarande bestämmelser i 32 kap. 5 § andra stycket miljöbalken om strikt ansvar, enligt författningskommentaren beroende på att det ansetts inte helt klart hur ansvaret enligt det stycket ställer sig för skador som uppkommer vid mindre farliga åtgärder.

Det är uppenbart att ett byggnadsarbete i sig kan vara mer eller mindre ingripande eller riskfyllt och också att det inom ramen för ett sådant arbete kan ingå moment av skiftande karaktär. Enligt Lagrådets mening skulle den föreslagna regleringen om skadeståndsansvar och om strikt ansvar bli överskådligare och tydligare, om den fick ett utan hänvisning

till 32 kap. 5 § fristående innehåll. Lagrådet föreslår därför att paragrafen ges följande lydelse:

Prop. 2002/03:116  
Bilaga 9

”I andra fall än som anges i 3 eller 4 § skall skadestånd betalas för skador som orsakas inom ramen för sådant byggnadsarbete som avses i 3 kap. 6 § jordabalken och som uppkommer på annan del av den anläggning där arbetena utförs, om

1. den som utför eller låter utföra arbetet har försummat att vidta sådana skyddsåtgärder som anges i 3 kap. 3 § jordabalken, eller
2. denne i ett annat hänseende har brustit i omsorg vid arbetets utförande.

Om en åtgärd inom ramen för ett sådant byggnadsarbete som avses i första stycket är särskilt ingripande eller av annan anledning medför särskild risk, skall den skada som orsakas av åtgärden ersättas även om den som utför eller låter utföra åtgärden inte varit försumlig.”

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

##### 1 kap. 1 a §

I paragrafen ges – i likhet med vad som föreslagits i den nya 1 kap. 1 a § JB – definitioner på de nya tredimensionella fastigheterna och fastighetsutrymmena. Lagrådet föreslår att paragrafen ges motsvarande lydelse som Lagrådet föreslagit för 1 kap. 1 a § JB.

Enligt remissen avses de föreslagna nya tredimensionella fastigheterna ges samma slag av registerbeteckningar som andra fastigheter. Det har dock samtidigt framhållits att fastighetsregistret, inkl. registerkarta, bör innehålla bl.a. sådana uppgifter att de tredimensionella fastigheterna särskiljs från andra fastigheter samt att det också är 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 tredimensionell fastighet. Lagrådet vill instämma i detta och som ytterligare exempel på information av betydelse nämna uppgift om att en fastighet har avstått ett tredimensionellt fastighetsutrymme till annan fastighet.

##### 3 kap. 1 § och 1 a §

I 3 kap. finns föreskrifter om gällande villkor för fastighetsbildning. I remissen föreslås att dessa föreskrifter skall gälla även vid bildandet av tredimensionella fastigheter. Dessutom föreslås ett nytt tredje stycke i 1 § och en ny paragraf, 1 a §, med kompletterande föreskrifter gällande förutsättningarna för tredimensionell fastighetsindelning.

Möjligheten att tredimensionellt avgränsa en fastighet skall enligt remissen användas med återhållsamhet. Om det finns andra fastighetsbildningsåtgärder som skulle kunna vara lämpliga, bör enligt uttalande i remissen en tredimensionell fastighetsbildningsåtgärd dock kunna genomföras, men endast om åtgärden är lämpligare än andra åtgärder.

Förslaget om tredimensionell fastighetsindelning har framsprungit ur behovet av att fastighetsrättsligt trygga större, kapitalkrävande och många gånger komplicerade anläggningar. Förslaget avser emellertid att öppna möjlighet för tredimensionell fastighetsbildning även i andra fall. I remissen har nämnts önskemålet att främst i tätorter kunna utnyttja marken mer intensivt och önskemålet att av förvaltnings- eller finansieringsskäl dela upp fastigheter och anläggningar eller delar av dem så att de likt självständiga fastigheter kan ägas och pantsättas för sig.

I remissen sägs att den valda modellen har fördelen att den 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 horisontal- och vertikalplanet avgränsat utrymme utanför fastighetens gränser i markplanet. Vidare sägs att lösningen synes kunna användas i praktiskt taget alla situationer av tredimensionellt fastighetsutnyttjande där ett behov av ändrade regler gör sig gällande. Modellen sägs vara särskilt väl ägnad att tillgodose intresset av förtätning av stadsbebyggelse.

Hur långt lagstiftarens avsikter sträcker sig synes dock inte klart. Den beskrivning som nu redovisats är allmänt hållen och mot denna står uttalanden på annat håll i remissen att möjligheten att bilda tredimensionella fastigheter skall tillämpas med viss restriktivitet.

Den lagstiftning som nu föreslås har mötts av stort intresse inte minst vad gäller möjligheten att fastighetsindela utrymmen i byggnader som innehåller bostäder och lokaler. I remissen har lämnats en del exempel på fall då en tredimensionell fastighetsindelning skulle kunna komma i fråga. Huruvida exemplen är avsedda att vara uttömmande inom sina områden, alternativt valda för att ge uttryck för den restriktivitet som anses böra iaktas står dock inte alltid klart. För rättstillämpningen vore det värdefullt med fler och så långt möjligt klagörande exempel. Lagrådet vill här peka på några situationer där ett klagörande vore värdefullt.

Det gäller bl.a. frågan om tredimensionell indelning av kommersiella lokaler i ett flerbostadshus. Som exempel har i remissen nämnts att en bostadsrättsförening kan vilja avbördas sig förvaltningsansvaret för sådana lokaler. Ett sådant intresse torde kunna finnas också hos andra fastighetsägare.

En annan situation gäller möjligheten att tredimensionellt indela tillbyggnader av bostadslägenheter – en möjlighet som enligt remissen kan bli aktuell av finansieringsskäl vid en önskad förtätning av stadskärnor. Som exempel nämns tillbyggnad på en kommersiell anläggning, men intresse kan uppenbarligen finnas också av att få fastighetsindelade tillbyggnader på befintliga bostadshus, antingen tillbyggnaden innehåller bostäder upplåtna i samma form som bostäderna i huset (t.ex. en tillbyggnad med hyresbostäder tillförd ett hyreshus) eller

en tillbyggnad med bostäder upplåtna i annan form (t.ex. en tillbyggnad med bostadsrättslägenheter tillförd ett hyreshus).

Prop. 2002/03:116  
Bilaga 9

Enligt 3 kap. 1 a § första stycket 4 skall en tredimensionellt indelad fastighet för bostadsändamål vara ägnad att omfatta minst fem bostadslägenheter. Något krav på att lägenheterna skall rymmas inom en sammanhållen enhet är inte uppställt och det kan kanske finnas skäl för detta. En följd av förslaget blir att det inte synes föreligga något hinder i sig mot att en tillbyggnad kan omfatta exempelvis endast en bostadslägenhet, om tillbyggnaden tillåts ingå i en fastighetsbildning omfattande även minst fyra andra redan befintliga bostadslägenheter i huset.

Även andra exempel finns som skulle vara förtjänta av kommentarer. Här kan nämnas frågan om och under vilka förutsättningar en fastighetsindelning av lokaler i kommersiella anläggningar lämpligen bör kunna komma i fråga och hur lagstiftaren ser på möjligheten att i övrigt fastighetsindela en byggnad för skilda verksamheter och med skilda upplåtelseformer, t.ex. butikslokaler, kontor och bostadslägenheter, upplåtna med hyres- eller bostadsrätt.

Att utforma en lagtext som ger uttryck för de skilda omständigheter som anses böra beaktas är inte helt lätt. En möjlighet vore att något omarbetat föra upp det lämplighetskriterium som föreslagits i 1 a § första stycket 3 till det förslagna nya tredje stycket i 1 §, där det synes bättre höra hemma, och att i 1 a § första stycket 3 så långt möjligt genom exemplifiering ge uttryck för att särskilda omständigheter utöver de i 1 § och 1 a § i övrigt föreskrivna måste föreligga för att tredimensionell fastighetsbildning skall kunna ske. Ett exempel på hur punkten 3 i 1 a § första stycket skulle kunna lyda ges i följande utkast, som utformats med utgångspunkt i de motivuttalande som regeringen gjort i remissen. Ändringsförslagen har kursiverats.

### 3 kap. 1 § tredje stycket

”En tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme får ny eller ombildas endast om det står klart att åtgärden är lämpligare än andra åtgärder för att tillgodose det avsedda ändamålet. Vid tillämpningen av första och andra styckena skall en sådan fastighetsbildnings särskilda karaktär beaktas. Därutöver gäller vad som föreskrivs i 1 a §.”

### 3 kap. 1 a § första stycket

”Fastighetsbildning som medför att en tredimensionell fastighet nybildas eller ombildas får ske endast om

1. fastigheten avses rymma en byggnad eller annan anläggning eller en del av en sådan,
2. fastigheten tillförsäkras de ---- ett ändamålsenligt sätt,
3. det står klart att fastighetsbildningen är motiverad med hänsyn till anläggningens konstruktion och användning, förutsättningarna för finansieringen av uppförandet av anläggningen eller för en ändamålsenlig förvaltning eller av någon annan särskild omständighet, och

3 kap. 1 a § tredje stycket

Om Lagrådets förslag på annat namn för ”anläggningsutrymme” godtas, bör en följdändring göras i tredje stycket.

Enligt 9 § gäller att en fastighetsbildning får äga rum, även om fastighet som nybildas eller ombildas inte blir varaktigt lämpad för sitt ändamål, såvida fastighetsindelningen förbättras och en mer ändamålsenlig indelning inte motverkas. I författningskommentaren till 3 kap. 1 a § har uttalats att det inte går att göra avsteg från bestämmelserna i 3 kap. 1 a § första och andra styckena med hänvisning till 9 §. Lagrådet ställer sig något frågande till detta uttalande. Det torde inte råda någon tvekan om att de särskilda villkor som ställts upp i 1 a § inte kan frångås med stöd av 9 §, i vart fall inte såvitt gäller 1 a § första stycket eller andra stycket 1. Däremot skulle uttalandet kunna förstås så, att bestämmelsen i 9 § om undantag från varaktighetskriteriet – som återfinns i 1 § och kommer att gälla vid såväl traditionell som tredimensionell fastighetsbildning – inte skulle kunna tillämpas vid tredimensionell fastighetsbildning, i vart fall inte i sådana fall som avses i 1 a § andra stycket (jfr punkten 2). Lagrådet efterlyser ett förtydligande.

4 kap. 27 §

I tredje stycket har förts in nya bestämmelser som gör det möjligt att beskriva gränser för en tredimensionell fastighet eller ett sådant fastighetsutrymme på karta eller i andra förrättningshandlingar. Hur gränsen bestäms blir av betydelse bl.a. när det gäller att avgöra vem som har underhållsansvaret och åtföljande ansvar för skador som kan uppkomma på grund av brister i underhållet, antingen ansvaret ligger på en enskild fastighetsägare, en samfällighetsförening eller annan. Det kan gälla ansvaret för bärande konstruktioner, ventilationsanordningar och ledningar som går i gränsen mellan eller inom skilda fastigheter. Med det nya tredje stycket bör det finnas goda möjligheter att beskriva gränserna tydligt i förrättningshandlingarna, inte minst när det gäller att redovisa gränser i väggar, golv och tak som består av olika skikt. Lagrådet vill i detta sammanhang framhålla betydelsen av att det av förrättningshandlingarna klart framgår var fastighetsgränserna är redovisade.

Enligt första stycket tredje meningen i paragrafen får en utstakning som endast i mindre mån avviker från fastighetsbildningsbeslutet 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. Någon motsvarande möjlighet kommer inte att finnas vid tredimensionell fastighetsbildning, eftersom någon utstakning normalt inte blir aktuell. För tredimensionella fastigheter och utrymmen i byggnader kommer fastigheternas gränser att bli beroende av det exakta läget av byggnaden. Om byggnaden inte är uppförd när fastighetsbildningsbeslutet meddelas, kan det visa sig när byggnaden har uppförts

att det behöver göras smärre jämkningar av fastighetsgränserna. För att förebygga problem när anläggningen i vissa avseenden visar sig avvika från den planerade har det i remissens författningskommentar hänvisats till att avvikelserna kan åtgärdas genom en fastighetsregleringsåtgärd. Enligt Lagrådets mening kan det finnas skäl att överväga om en möjlighet bör införas att under enklare former i fastighetsbildningsärendet – innan detta avslutats – kunna företa smärre justeringar av gränserna när en jämkning befinns påkallad, i vart fall när sakägarna är ense i frågan (jfr dock prop. 1969:128 s. B 282 f., se också Landahl m.fl., Fastighetsbildningslagen, 2 uppl. 1991, s. 149).

#### 8 kap. 5 – 9 §§

Enligt förslaget införs i 8 kap. FBL ett antal särskilda bestämmelser om inlösen som gäller endast för tredimensionella fastigheter och utrymmen som blivit ”onyttiga”, antingen genom att en byggnad eller annan anläggning skadats eller förslitits eller genom att någon anläggning inte uppförts inom den bestämda tiden. Inlösen förutsätts ske genom fastighetsreglering och innebär bl.a. att ägaren tvångsvis kan frånhändas äganderätten till fastigheten eller utrymmet. Förfarandet kan även leda till att en fastighet eller ett utrymme överförs till ägaren av stamfastigheten mot dennes vilja.

Motiven för dessa särskilda bestämmelser om inlösen anges vara att en tredimensionell fastighet eller utrymme där en byggnad eller annan anläggning på grund av skada eller förslitning blivit onyttig (inte längre tjänar sitt ändamål) försvårar en rationell användning av kringliggande utrymmen. Vidare har intresset av ordning och reda i fastighetsindelningen ansetts tala för att sådana fastigheter och utrymmen vid angivna förhållanden eller då de inte utnyttjats för sitt ändamål inte bör tillåtas att bestå.

Enligt Lagrådets mening kan motsvarande olägenheter uppkomma i fråga om traditionella fastigheter, särskilt om byggnader eller andra anläggningar är sammanbyggda men är belägna på skilda fastigheter, utan att detta förhållande i sig grundar någon rätt till inlösen med dess långtgående konsekvenser för fastighetsägaren.

En första fråga är då om inte de åtgärder som står till buds när motsvarande situationer uppkommer i fråga om traditionella fastigheter kan vara tillräckliga. I remissen redovisas ett antal offentlighetsrättsliga instrument, främst i PBL, som kommunen kan tillgripa vid fall av vanvård eller andra brister beträffande byggnad eller annan anläggning. Vidare redovisas civilrättsliga bestämmelser, bl.a. inom grannelagsrättens område, som en fastighetsägare kan åberopa mot grannar som vanvårdar sina fastigheter.

Vad gäller behovet av särskilda bestämmelser om inlösen avseende tredimensionella fastigheter och utrymmen finns det, enligt Lagrådets mening, skäl att anta att risken för negativ påverkan på angränsade fastigheter typiskt sett är större när det är fråga om en byggnad eller



annan anläggning på en sådan fastighet än på en traditionell fastighet. Därför kan det, även med den i förslaget givna utgångspunkten att såvitt möjligt ha samma regelsystem för olika kategorier av fastigheter, inte anses opåkallat med särskilda bestämmelser om inlösen i vissa fall av tredimensionella fastigheter och utrymmen.

De behov av särbestämmelser som enligt förslaget föreligger har tillgodosetts genom ändringar i FBL. Huruvida syftena till någon del kunde ha uppnåtts genom ändringar i andra lagar, t.ex. PBL, har inte närmare övervägts.

De generella förutsättningar för inlösen som angetts i lagförslaget är att en byggnad eller annan anläggning på en tredimensionell fastighet eller utrymme skadats eller förslitits i sådan utsträckning att den måste ersättas med en ny för att tjäna sitt ändamål eller också att en anläggning inte har uppförts inom den tid som bestämts vid en förrättning vid vilken en tredimensionell fastighet bildats innan anläggningen uppförts. Möjligheterna till fastighetsreglering innefattande inlösen är i de angivna fallen långtgående och de begränsningar som annars gäller enligt FBL 3 kap. 2 § om fastighetsbildning i strid med plan, 5 kap. 7 § om överföring av byggnad genom fastighetsreglering samt 8 kap. 1 - 3 §§ om bl.a. avsevärd olägenhet för ägare eller brukare är inte tillämpliga i de aktuella fallen av inlösen. Den enda begränsning som angetts i de särskilda bestämmelserna om inlösen är att inlösen i fall av skadad eller försliten anläggning inte får ske om det kan antas att fastigheten eller utrymmet kommer att få fortsatt användning för sitt ändamål inom en nära framtid.

En fråga är om inlösen på endera av de angivna grunderna och i alla förekommande fall tjänar ett sådant angeläget allmänt intresse att även en tvångsvis genomförd överföring av en fastighet eller ett utrymme är förenlig med bestämmelserna om egendomsskydd i 2 kap. 18 § regeringsformen. Enligt Lagrådets mening kan detta starkt ifrågasättas, i vart fall om man ser enbart till hur förutsättningarna för inlösen angetts i den föreslagna lagtexten. De motiv som redovisats för bestämmelserna kan emellertid sägas ge ett något tydligare uttryck för de begränsningar som gäller i fråga om möjligheter till tvångsvisa förfoganden över egendom. Detta bör komma till klart uttryck i lagtexten genom att där anges ytterligare en förutsättning för inlösen, förslagsvis genom tillägg till 8 kap. 5 § första stycket 3 enligt följande: "... sitt ändamål och detta förhållande väsentligt försvårar en ändamålsenligt användning av angränsande fastighet.". Ett motsvarande tillägg bör då göras till 8 kap. 6 §. Det får då förutsättas att påverkan vad gäller användningen enligt gällande plan av angränsande fastighet/fastigheter är så omfattande att det kan anses vara ett angeläget allmänt intresse att olägenheterna undanröjs genom inlösen. Om förutsättningarna för inlösen anges på detta sätt och fastighetsägaren, i enlighet med förslaget, är garanterad rätt till ersättning, har Lagrådet ingen erinran mot förslaget i denna del.

Inom ramen för ett inlösenförfarande kan enligt förslaget en tredimensionell fastighet eller utrymme överföras till den fastighet som de hört till om några tredimensionella fastigheter inte hade bildats, även

om ägaren av den mottagande fastigheten motsätter sig en sådan överföring. Om en överföring kan antas medföra olägenhet av betydelse för mottagaren, får dock överföring inte ske. Som exempel på en sådan olägenhet anges i motiven att en överföring leder till kostnader för sanering av det mottagna området.

Vad gäller frågan om tilldelning av mark mot den mottagande fastighetsägarens vilja noterar Lagrådet inledningsvis att bestämmelserna i övrigt i 8 kap. FBL bara avser avstående av mark, inte tilldelningen. I fråga om vilka begränsningar som gäller för tvångsvis tilldelning av mark vid inlösen enligt 8 kap. FBL uttalade Lagrådet vid behandlingen av 5 kap. 8 § i det remitterade förslaget till FBL följande (prop. 1969:128 s. B 1112).

Det remitterade förslaget innehåller i sista punkten en föreskrift, enligt vilken paragrafens skyddsbestämmelser inte utgör hinder mot inlösen enligt 8 kap. Av remissprotokollet synes framgå, att innebörden av denna undantagsföreskrift är avsedd vara att en fastighet genom inlösen kan minskas hur mycket som helst, eventuellt helt försvinna. Däremot torde avsikten ej vara att inlösen skall kunna leda till att en fastighetsägare påtvingas utökning av vilken omfattning som helst. Snarare torde meningen vara att skyddsbestämmelserna i förevarande paragraf skall gälla även vid inlösen till den del de avser skydd för mottagares intressen. För att detta skall framgå klarare hemställer lagrådet att undantagsföreskriften utformas på följande sätt: "Vad som sålunda föreskrivits utgör icke hinder mot förordnande enligt 8 kap. att fastighet eller del därav skall avstås genom inlösen."

Bestämmelsen utformades i enlighet med Lagrådets förslag. Lagrådet framhöll i detta sammanhang också att mottagaren vid inlösen av tomtedel enligt 8 kap. 4 § FBL aldrig blir påtvingad mark, eftersom marköverföringen i sådana fall kan ske endast på hans egen begäran.

I samma lagstiftningsärende återkom Lagrådet till frågan om tvångsvis tilldelning av mark i samband med inlösen i sin kommentar till 8 kap. 1 och 2 §§ FBL. Lagrådet anförde bl.a. följande (s. B 1142).

För att fastighetsbildningsmyndigheten skall få förordna om inlösen enligt 1 § krävs det inte, att yrkande härom framställts av ägaren till den fastighet med vilken det inlösta området skall förenas. Under erinran härom har lagrådet hemställt om en jämkning i 5 kap. 8 §, så att denna paragraf även vid inlösen skall ge en fastighetsägare skydd mot att påtvingas utökning av fastigheten i vilken omfattning som helst. Det finns överhuvudtaget anledning betona vikten av att fastighetsbildningsmyndigheten inte utan tvingande skäl beslutar inlösen i strid med önskemål hos ägaren av den mottagande fastigheten.

Vid inlösen i allmänhet gäller alltså den begränsning i fråga om tvångsvis tilldelning av mark som kommer till uttryck i 5 kap. 8 § FBL. Som framgår av de redovisade uttalandena i förarbetena till FBL avsågs en mycket restriktiv tillämpning vid sådan tilldelning av mark. Mot denna bakgrund finns det, enligt Lagrådets mening, skäl att särskilt överväga om de föreslagna bestämmelserna i 8 kap. 5 § tredje stycket FBL är motiverade.

Enligt 5 kap. 8 § FBL gäller vid fastighetsreglering i allmänhet att en fastighet inte får ökas i sådan omfattning att avsevärd olägenhet uppkommer för fastighetsägaren. Den restriktion som gäller i fråga om tilldelning av mark i detta fall uttrycks alltså så att avsevärd olägenhet inte får uppkomma för den mottagande fastighetsägaren. Det kan tilläggas att enligt 5 kap. 18 § första stycket FBL får avsteg göras från bestämmelserna i 5 kap. 8 § om fastighetens ägare medger det.

Syftet med regleringen i 8 kap. 5 § tredje stycket i förslaget torde vara att åstadkomma en något längre gående skyldighet att ta emot en tredimensionell fastighet eller utrymme än vad som kan följa enligt de allmänna reglerna i 5 kap. FBL. En överföring mot den mottagande fastighetsägarens vilja får dock enligt förslaget inte ske om den kan antas medföra ”olägenhet av betydelse” för mottagaren. Detta uttryck torde i sig beteckna en lägre grad av olägenhet än ”avsevärd” olägenhet. Det synes därför tveksamt om syftet med regleringen uppnås, särskilt som byggnaderna i de flesta fall lär vara så skadade eller förslitna att de har ett obetydligt värde när frågan om inlösen aktualiseras. Utifrån ett sådant resonemang kan det ifrågasättas om den föreslagna bestämmelsen i 8 kap. 5 § tredje stycket FBL i praktiken ger ökade möjligheter att överföra en tredimensionell fastighet eller utrymme till en fastighetsägare mot hans vilja, jämfört med de allmänna bestämmelserna i 5 kap. FBL.

Vid sidan av de nu redovisade aspekterna, i huvudsak av formell natur, noterar Lagrådet också att förslaget innebär att ägare av fastigheter från vilka tredimensionella fastigheter eller utrymmen avskilts kan sägas ha längre gående förpliktelser i fråga om den avskilda fastigheten eller utrymmet än vad som gäller i förhållandet stamfastigheten och traditionella avstyckningar. Enligt Lagrådets mening har det inte i förslaget redovisats några övertygande skäl för en sådan ordning.

De restriktioner för tvångsvis tilldelning av mark vid fastighetsreglering som redovisats ovan och övervägandena i övrigt leder Lagrådet till slutsatsen att förslaget inte innehåller tillräckliga skäl för att – utöver de möjligheter som de allmänna bestämmelserna om fastighetsreglering medger – också ge utrymme för tvångsvis tilldelning av mark i de särskilda bestämmelserna om inlösen av tredimensionella fastigheter och utrymmen. Därmed skulle de restriktioner som i allmänhet gäller vid tvångsvis tilldelning av mark vid fastighetsreglering och inlösen, bortsett från de undantag som angetts i 8 kap. 8 §, bli tillämpliga också vid inlösen av tredimensionella fastigheter och utrymmen. Bestämmelsen i sista meningen i samma stycke om ”olägenhet av betydelse” kan då utgå.

Allmänt gäller att en förrättning för fastighetsreglering alltid måste föregås av en ansökan från en behörig sökande. Klart är att en förrättning för inlösen enligt 8 kap. 5 § andra stycket FBL vanligen kommer att inledas efter ansökan om fastighetsreglering av någon fastighetsägare eller av kommunen men frågan om inlösen kan i sistnämnda fall komma upp endast om någon inlösenberättigad begär det under förrättningen. När det gäller inlösen enligt 8 kap. 5 § tredje stycket synes det något oklart under vilka förutsättningar en sådan fråga får tas upp. Enligt ett

uttalande i motiven är det inte tänkt att lantmäterimyndigheten skall ha någon rätt eller skyldighet att agera utan föregående ansökan, men det anges också att kommunen eller lantmäterimyndigheten skall ha befogenhet att ex officio ta upp fråga om inlösen enligt tredje stycket om ett sådant förfarande föregåtts av försök att få till stånd inlösen enligt andra stycket. Vilka förutsättningar som skall gälla för att en fråga om inlösen enligt tredje stycket skall kunna prövas utan föregående prövning enligt andra stycket synes något oklart. Med tanke på kopplingen mellan fastighetsreglering och inlösen i dessa fall är det, enligt Lagrådets mening, önskvärt att förutsättningarna för prövning förtydligas.

Den begränsning av rätten till inlösen enligt 8 kap. 5 och 6 §§ FBL som följer av 8 kap. 5 § fjärde stycket ("det kan antas att anläggningsfastigheten eller anläggningsutrymmet kommer att få användning för sitt ändamål inom en nära framtid") gäller inte för inlösen enligt 8 kap. 7 § FBL. En motsvarande begränsning av rätten till inlösen kan, enligt Lagrådets mening, inte alltid uppnås genom tillämpning av bestämmelsen i 4 kap. 25 § andra stycket FBL om förlängning av fristen för uppförande av anläggningen. Lagrådet föreslår därför att bestämmelsen i 8 kap. 5 § fjärde stycket får gälla även i fråga om inlösen enligt 8 kap. 7 §.

#### Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter

Lagrådet har förordat andra namn på de nya tredimensionella fastighetsbildningar som föreslås i remissprotokollet. Om Lagrådets förslag godtas bör "anläggningsfastighet" och "anläggningsutrymme" i 19 § andra stycket 2 ersättas med "tredimensionell fastighet" resp. "tredimensionellt fastighetsutrymme".

Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 8 maj 2003

Närvarande: statsministern Persson, ordförande, och statsråden Winberg, Sahlin, Pagrotsky, Östros, Messing, Engqvist, Lövdén, Ringholm, Bodström, Karlsson J. O., Sommestad, Karlsson H., Nykvist, Lund, Nuder, Johansson, Hallengren, Björklund

Föredragande: statsrådet Bodström

---

Regeringen beslutar proposition Tredimensionell fastighetsindelning