

# Regeringens proposition

## 2002/03:116

Tredimensionell fastighetsindelning

Prop.  
2002/03:116

---

Regeringen överlämnar denna proposition till riksdagen.

Stockholm den 8 maj 2003

*Göran Persson*

*Thomas Bodström*  
(Justitiedepartementet)

## Propositionens huvudsakliga innehåll

Enligt gällande ordning avgränsas fastigheter med gränslinjer i markplanet.

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

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

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

I propositionen föreslås ett antal särskilda regler för tredimensionella fastigheter, däribland att vissa särskilda villkor skall vara uppfyllda för att sådana fastigheter skall kunna bildas. I detta hänseende föreslås bl.a.

att fastigheter av det nya slaget alltid skall tillförsäkras nödvändiga rättigheter i förhållande till kringliggande fastigheter. Vidare föreslås nya regler på grannelagsrättens område när det gäller anläggningar som är uppdelade på flera fastigheter. Bland annat föreslås att fastighetsägare i vissa fall skall ha rätt till tillträde till annans fastighet för att utföra byggnadsarbete på den egna fastigheten. Det föreslås också att allmän domstol i vissa fall skall kunna förplikta ägaren av en vanvårdad fastighet att åtgärda bristerna på fastigheten.

De nya reglerna föreslås träda i kraft den 1 januari 2004.

1	Förslag till riksdagsbeslut.....	5
2	Lagtext.....	6
2.1	Förslag till lag om ändring i jordabalken .....	6
2.2	Förslag till lag om ändring i miljöbalken.....	15
2.3	Förslag till lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988).....	16
2.4	Förslag till lag om ändring i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter .....	23
3	Ärendet och dess beredning.....	24
4	Gällande system för fastighetsindelningen.....	25
5	Möjligheter till tredimensionellt fastighetsutnyttjande enligt gällande ordning .....	26
6	Behovet av lagstiftning.....	30
7	På vilket sätt bör behovet av nya regler tillgodoses? .....	38
8	Frågor om fastighetsbildning.....	44
8.1	Vissa lagtekniska frågor.....	44
8.2	Villkor för bildande av tredimensionella fastigheter .....	48
8.2.1	Allmänna bestämmelser om fastighetsbild- ning .....	48
8.2.2	Frågan om valet mellan tredimensionell fastighetsbildning och andra åtgärder .....	52
8.2.3	Vad skall den tredimensionella fastigheten vara avsedd för? .....	53
8.2.4	Andra särskilda förutsättningar för de nya fastighetsbildningarna .....	58
8.3	Fastighetsbildning för ännu inte uppförda anläggningar ..	60
8.4	Särskilt om samverkansfrågor vid tredimensionell fastighetsbildning .....	65
8.5	Gränser för tredimensionella fastigheter.....	67
8.6	Vad skall gälla om en tredimensionell fastighet inte längre tjänar sitt ändamål? .....	71
8.7	Frågor om registrering .....	79
9	Frågor om fastighetstillbehör .....	81
10	Vissa andra frågor om tredimensionella fastigheter.....	84
10.1	Frågor om överlåtelse av tredimensionella fastigheter m.m. ....	84
10.2	Frågor om expropriation och liknande tvångsförvärv .....	85
11	Frågor om grannelagsrätt m.m. ....	87
11.1	Störningar, sanitära olägenheter m.m. ....	87
11.2	Frågor om grävning och liknande arbeten .....	90
11.3	Frågor om skyddsåtgärder och tillträde i samband med byggnadsarbeten.....	91
11.4	Frågor om vanvård m.m. av tredimensionella fastig- heter.....	95

11.5	Rätten att använda luftrum inom en angränsande fastighet.....	104
11.6	Vem skall kunna åberopa bestämmelserna och mot vem?.....	105
12	Plan och byggfrågor m.m. ....	107
13	Kostnader m.m. ....	113
14	Ikraftträdande m.m. ....	116
15	Författningskommentar .....	117
15.1	Förslaget till lag om ändring i jordabalken .....	117
15.2	Förslaget till lag om ändring i miljöbalken.....	134
15.3	Förslaget till lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988).....	136
15.4	Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter .....	153
Bilaga 1	Sammanfattning av betänkandet Tredimensionell fastighetsindelning (SOU 1996:87).....	155
Bilaga 2	Lagförslagen i betänkandet Tredimensionell fastighetsindelning (SOU 1996:87).....	158
Bilaga 3	Förteckning över remissinstanser som har yttrat sig över betänkandet Tredimensionell fastighetsindelning (SOU 1996:87).....	174
Bilaga 4	Förteckning över deltagarna vid Justitiedepartementets hearing den 16 maj 2000 .....	175
Bilaga 5	Lagförslagen i utkastet till lagrådsremiss .....	176
Bilaga 6	Förteckning över deltagarna vid Justitiedepartementets remissmöte den 11 oktober 2002.....	236
Bilaga 7	Förteckning över remissinstanser som har lämnat skriftliga remissvar i anslutning till Justitiedepartementets remissmöte den 11 oktober 2002.....	237
Bilaga 8	Lagrådsremissen lagförslag .....	238
Bilaga 9	Lagrådets yttrande .....	255
	Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 8 maj 2003 .....	271

# 1 Förslag till riksdagsbeslut

Prop. 2002/03:116

Regeringen föreslår att riksdagen antar regeringens 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.

Regeringen har följande förslag till lagtext.

## 2.1 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. 11 §,

*dels* att 1 kap. 1 §, 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 sju nya paragrafer, 1 kap. 1 a § och 3 kap. 5–10 §§, av följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### 1 kap.

#### 1 §

Fast egendom är jord. Denna är indelad i fastigheter. Om fastighetsbildning finns särskilda bestämmelser.

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

Sämjedelning är utan verkan.

#### 1 a §

*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.

*Vad som sägs i denna balk om mark gäller också annat utrymme som ingår i en fastighet eller är samfällt för flera fastigheter.*

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

**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 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.

Till *en* fastighet hör byggnader, ledningar, stängsel och *andra anläggningar* som *har* anbragts *inom fastigheten* för stadigvarande bruk,

på rot stående träd och andra växter,

naturlig gödsel.

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

**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 maskinjölkning,

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.*

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

**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 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 tomtträtts-havaren.

**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 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.

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 *fastigheter*. Bestämmelser om ersättning för skador till följd av grävning eller liknande arbete finns i 32 kap. miljöbalken.

Om en byggnad eller någon annan anläggning som hör till en 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 tomtträtts-havaren.

**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 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.

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

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



5 §

*Bestämmelserna i 6–10 §§ 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 tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme.*

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

6 §<sup>6</sup>

*Bestämmelserna 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 §.*

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 be-*

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

<sup>6</sup> Tidigare 3 kap. 6 § upphävd genom 1986:226.

*hovet 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. utsökningsbalken.*

#### 8 §

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

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

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

#### 9 §

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

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

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

## 10 §

Vid prövningen av en fråga som avses i 9 § första stycket tillämpas 15 kap. 5 § tredje stycket, 6, 8 och 10 §§ rättegångsbalken.

Ett beslut enligt 9 § 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,

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

**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,

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 ersättningsens bestämmande 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.

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

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

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,
4. personlig hygien, omfattande toalett och tvättställ samt badkar eller dusch,
5. försörjning med elektrisk ström för normal hushållsbrukning,
6. matlagning, omfattande spis, diskho, kylskåp, förvaringsutrymmen och avställningsytor.

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

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

#### 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

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

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

tillbaka till en lägenhet i fastigheten efter ombyggnaden och kan anses vara berörd av den åtgärd det är fråga om.

tillbaka till en lägenhet i fastigheten efter ombyggnaden och kan anses vara berörd av den åtgärd det är fråga om.

Prop. 2002/03:116

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2004.

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 §*

*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.*

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2004.

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

*dels* att nuvarande 8 kap. 7 § skall betecknas 8 kap. 10 §,  
*dels* att 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. 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.*

*Vad som sägs i denna lag om mark gäller också annat utrymme som ingår i en fastighet eller är samfällt för flera fastigheter.*

### **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.

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



*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 §.*

*1 a §*

*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 rättigheter som behövs för att den skall kunna användas på ett ändamålsenligt sätt,*

*3. det står klart att åtgärden*

*a) är motiverad med hänsyn till anläggningens konstruktion och användning, och*

*b) är ägnad att leda till en mera ändamålsenlig förvaltning av anläggningen eller att trygga finansieringen eller uppförandet av anläggningen, och*

*4. fastigheten, 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 fastighetsbild-*

ning som innebär att ett tredimensionellt fastighetsutrymme ny- eller ombildas.

Prop. 2002/03:116

#### 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.

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

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

<sup>4</sup> Senaste lydelse 2001:890.

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

Sedan de i första stycket föreskrivna åtgärderna har utförts, skall myndigheten meddela beslut om fastighetsbildningen (fastighetsbildningsbeslut). Detta beslut skall ange hur fastighetsindelningen ändras, vilka servitutsåtgärder som vidtas och vilka byggnader eller andra anläggningar som överförs till en annan fastighet. I övrigt skall beslutet innehålla uttalanden i frågor som har ett omedelbart samband med fastighetsbildningen. Särskilda bestämmelser om vad beslutet i vissa fall skall innehålla finns i 5, 8 och 12 kap. *Vid fastighetsbildning enligt 3 kap. 1 a § andra stycket skall lantmäterimyndigheten bestämma en tid inom vilken anläggningen skall ha uppförts. Om det finns särskilda skäl, får lantmäterimyndigheten förlänga tiden.*

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 ord-

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

ning som beslutats enligt 20 § andra stycket. beslutats enligt 20 § andra stycket. Prop. 2002/03:116

*Om utstakning och utmärkning enligt första och andra styckena inte lämpligen kan ske på grund av fastighetens beskaffenhet, skall gränserna med tillräcklig noggrannhet beskrivas på den karta som upprättas enligt 28 § eller i andra förrättningshandlingar.*

## **8 kap.**

### *5 §<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 tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme, 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 och detta förhållande väsentligt försvårar en ändamålsenlig användning av en angränsande fastighet.*

*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 tredimensionella fastigheter och tredimensionella fastighetsutrymmen 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*

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

*fastighetsägare som först har begärt inlösen. Om det samtidigt genomförs ändringar i fastighetsindelningen med tillämpning av 5 kap., skall dessa beaktas vid uppskattningen.*

*Om förutsättningarna enligt första stycket föreligger men någon inlösen enligt andra stycket inte sker, skall lantmäterimyndigheten förordna att de tredimensionella fastigheter och tredimensionella fastighetsutrymmen som anläggningen eller anläggningsdelen hör till skall avstås genom inlösen och överföras till den fastighet som de skulle ha hört till om några tredimensionella fastigheter eller tredimensionella fastighetsutrymmen inte hade bildats.*

*Inlösen enligt andra eller tredje stycket får inte ske om det kan antas att den tredimensionella fastigheten eller det tredimensionella fastighetsutrymmet 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 tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme, har skadats eller förslitits i sådan utsträckning att den måste ersättas med en ny för att tjäna sitt ändamål och detta förhållande väsentligt försvårar en ändamålsenlig användning av en angränsande fastighet, tillämpas 5 § tredje och fjärde styckena.*

#### *7 §*

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

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

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 enligt 5–7 §§ av en del av en fastighet skulle medföra att en återstående del av fastigheten till följd därav inte längre kan användas för sitt ändamål, får inlösen ske endast om även denna del inlöses.*

**15 kap.**

## 1 §

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

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

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2004.

<sup>7</sup> Tidigare 8 kap. 8 § upphävd genom 1977:362.

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

Prop. 2002/03:116

Häri genom föreskrivs att 19 § lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter<sup>1</sup> skall ha följande lydelse.

### *Nuvarande lydelse*

### *Föreslagen lydelse*

#### 19 §<sup>2</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 tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme 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 januari 2004.

<sup>1</sup> Lagen omtryckt 1987:128.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 1989:727.

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

Vissa av utredningens förslag har redan lett till lagstiftning (se prop. 2000/01:138, bet. 2000/01:BoU2, rskr. 2001/02:137, SFS 2001:890892). I denna proposition behandlas återstoden av utredningens förslag.

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

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

Propositionen bygger på en överenskommelse mellan den socialdemokratiska regeringen, Vänsterpartiet och Miljöpartiet.

#### *Lagrådet*

Regeringen beslutade den 19 december 2002 att inhämta Lagrådets yttrande över de lagförslag som finns i *bilaga 8*. Lagrådets yttrande finns i *bilaga 9*. Regeringen behandlar Lagrådets synpunkter och de ändringar som med anledning av dessa har gjorts i förslaget i avsnitten 8.1, 8.2.4, 8.5, 8.6, 8.7, 10.2, 12 och 14 samt i författningskommentaren. Regeringen har i allt väsentligt följt Lagrådets förslag. Dessutom har vissa redaktionella ändringar gjorts i lagtexten.

#### *Skattefrågor*

Förslagen i detta ärende aktualiserar olika förändringar på skatteområdet, främst när det gäller fastighetstaxeringen. I betänkandet Tredimensionell



fastighetsindelning behandlades inga skattefrågor. Inom Finansdepartementet pågår därför ett arbete för att ta fram förslag på skatteområdet. En departementspromemoria med sådana förslag har remitterats (se Ds 2003:19). Enligt planeringen kommer en proposition där skattefrågorna behandlas att överlämnas till riksdagen under hösten 2003.

## 4 Gällande system för fastighetsindelningen

### *Fastigheters avgränsning*

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

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

### *Fastighetstillbehör*

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

### *Hur fastighetsindelningen ändras*

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

## 5 Möjligheter till tredimensionellt fastighetsutnyttjande enligt gällande ordning

Prop. 2002/03:116

### *Tredimensionellt fastighetsutnyttjande*

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

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

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

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

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

tillhandahåller för att möjliggöra tredimensionellt fastighetsutnyttjande av skilda slag.

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

### *Nyttjanderätt*

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

### *Servitut*

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

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

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

Vad särskilt gäller avtalsservitut kan ett sådant dessutom upphöra att gälla av olika anledningar, såsom i samband med en exekutiv försäljning av den tjänande fastigheten. Fastighetsbildningsservitut är mer stabila och har ett starkare sakrättsligt skydd än avtalsservitut. Men även här gäller att servitutet inte får innebära ett totalt ianspråktagande av den tjänande fastigheten och att det måste kunna knytas till en annan fastighet. Vidare gäller bl.a. att ett fastighetsbildningsservitut skall vara av *väsentlig* betydelse för den härskande fastighetens ändamålsenliga användning (7 kap. 1 § fastighetsbildningslagen). Det finns exempel på servitutsbildningar för tredimensionellt fastighetsutnyttjande där det kan ifrågasättas om kravet på väsentlig betydelse har varit uppfyllt. Det egentliga intresset förefaller i stället ha varit att tillgodose berörda intressenters önskemål om en uppdelning av ett byggnadsprojekt (Barbro Julstad, Tredimensionellt fastighetsutnyttjande genom fastighetsbildning s. 172 f.). Det har förekommit att fastigheter bildas med det enda, eller i vart fall huvudsakliga, syftet att vara härskande i ett servitutsförhållande. En sådan åtgärd står knappast i överensstämmelse med allmänna principer för fastighetsbildning.

### *Ledningsrätt*

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

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

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

### *Gemensamhetsanläggning*

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

Lantmäterimyndigheten får besluta att det utrymme inom annans fastighet som behövs för gemensamhetsanläggningen skall tas i anspråk under obegränsad tid. Liksom fastighetsbildningsservitut och ledningsrätt har en sådan rätt till utrymme ett starkt sakrättsligt skydd. Bestämmel-

serna om gemensamhetsanläggningar ger därför, i likhet med bl.a. fastighetsbildningsservitut, vissa möjligheter att trygga ett tredimensionellt fastighetsutnyttjande. Gemensamhetsanläggningens särskilda värde påverkar värdet på de deltagande fastigheterna och kan därmed utgöra kreditunderlag när dessa belånas.

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

### *Samäganderätt*

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

### *Rättsläget i vissa andra länder*

Utredningen har redogjort för rättsläget i Danmark, Norge och Australien om tredimensionellt fastighetsutnyttjande, bl.a. när det gäller regler som möjliggör ett ägande av enskilda bostadslägenheter i flerbostadshus (s.k. ägarlägenheter, se betänkandet s. 97–124). Av redogörelsen framgår bl.a. att det i dessa länder finns regelsystem som gör det möjligt att i större

eller mindre utsträckning bilda fastigheter som avgränsas både horisontellt och vertikalt. Det framgår också att reglerna skiljer sig åt mellan de olika länderna men att vissa likheter finns mellan norsk och dansk rätt under det att den australiska rätten skiljer sig väsentligt från rättssystemen i de nordiska länderna.

## 6 Behovet av lagstiftning

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

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

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

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

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

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

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

### Skälen för regeringens bedömning

#### Vilka behov finns?

Tredimensionellt fastighetsutnyttjande förekommer redan i dag i en inte obetydlig omfattning. Utredningen har redogjort för flera exempel på tredimensionellt fastighetsutnyttjande som inte lämpligen kan tryggas med de rättsliga instrument som har berörts i föregående avsnitt (se betänkandet s. 134–136). Det kan i och för sig synas tveksamt om dessa exempel är tillräckligt många för att motivera lagändringar av den genomgripande art som det här blir fråga om. Emellertid har ytterligare exempel framkommit sedan utredningen överlämnade sitt betänkande. I olika sammanhang, såsom vid Justitiedepartementets hearing i maj 2000,

har bl.a. kommuner och företag inom bygg och fastighetssektorn pekat på projekt där fastigheter, byggnader och andra anläggningar rymmer eller är avsedda att rymma skilda verksamheter och där det nuvarande regelverket framstår som otillräckligt. Det handlar ofta om större, kapitalkrävande och i vissa fall mycket komplicerade projekt. Projekten förekommer vanligen där markutnyttjandet är mera intensivt, främst i tätorter. Intressenterna vill ofta, t.ex. av förvaltnings eller finansierings-skäl, kunna dela upp fastigheter och anläggningar så att anläggningar eller delar därav kan, likt självständiga fastigheter, ägas och pantsättas var för sig.

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

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

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

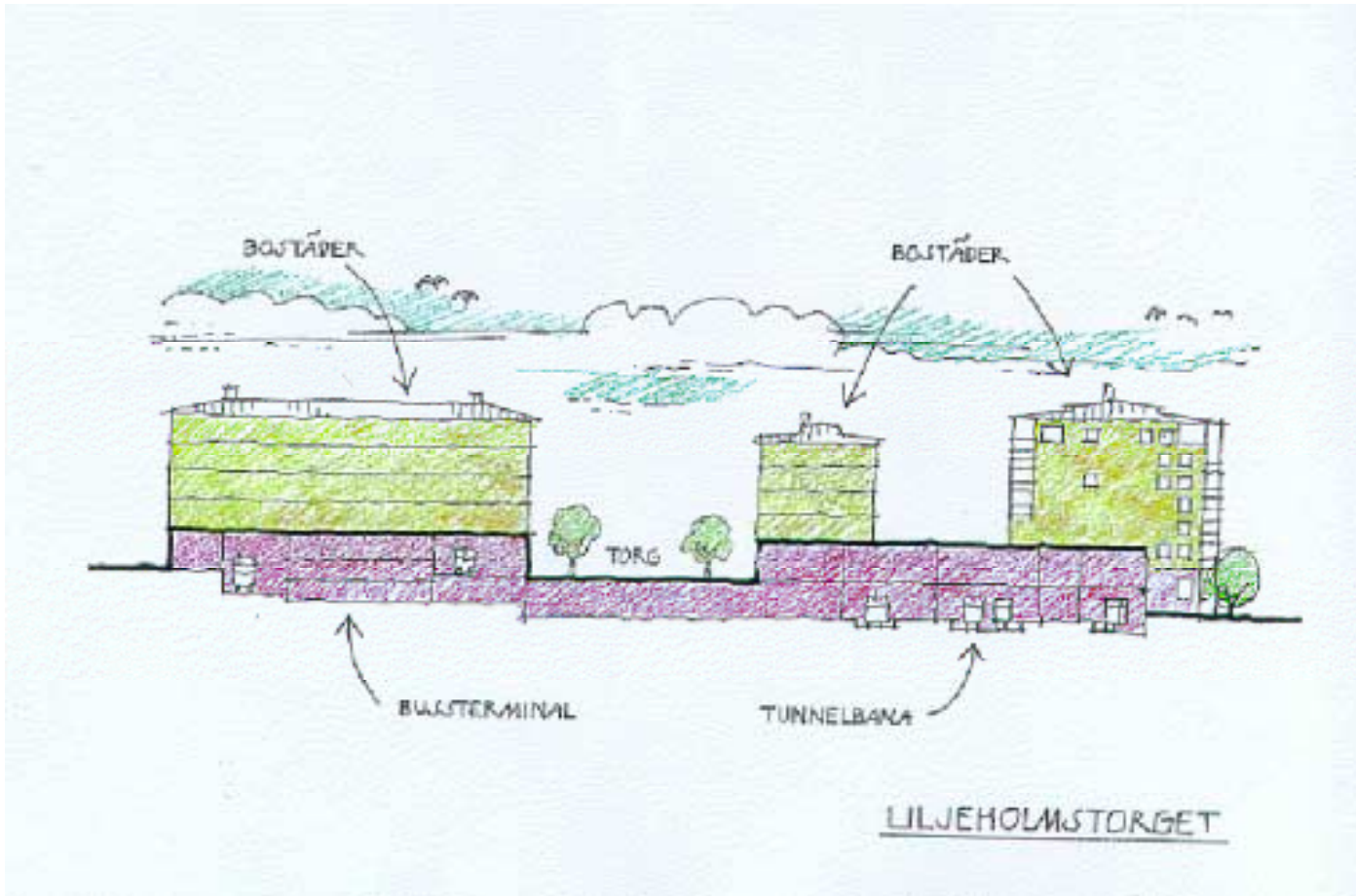
Det finns också andra planer på eller önskemål om att kunna skikta byggnader och andra anläggningar i flera separata delar, t.ex. en del för kommersiella ändamål och en del för bostadsändamål. Detta kan antas ge bättre förutsättningar för att varje del av byggnaden förvaltas på det sätt som är mest ändamålsenligt för just den delen. Genom en sådan skiktning av en byggnad blir det på ett helt annat sätt än i dag möjligt att låta ansvaret för förvaltningen av lokaler av ett visst slag ligga på den

som är inriktad på förvaltning av sådana lokaler. Som exempel kan nämnas de bostadshus som skall uppföras framför Eriksdalshallens entré i Stockholm. Byggnadernas bottenvåningar är avsedda att nyttjas för Eriksdalshallens behov, se skiss D.

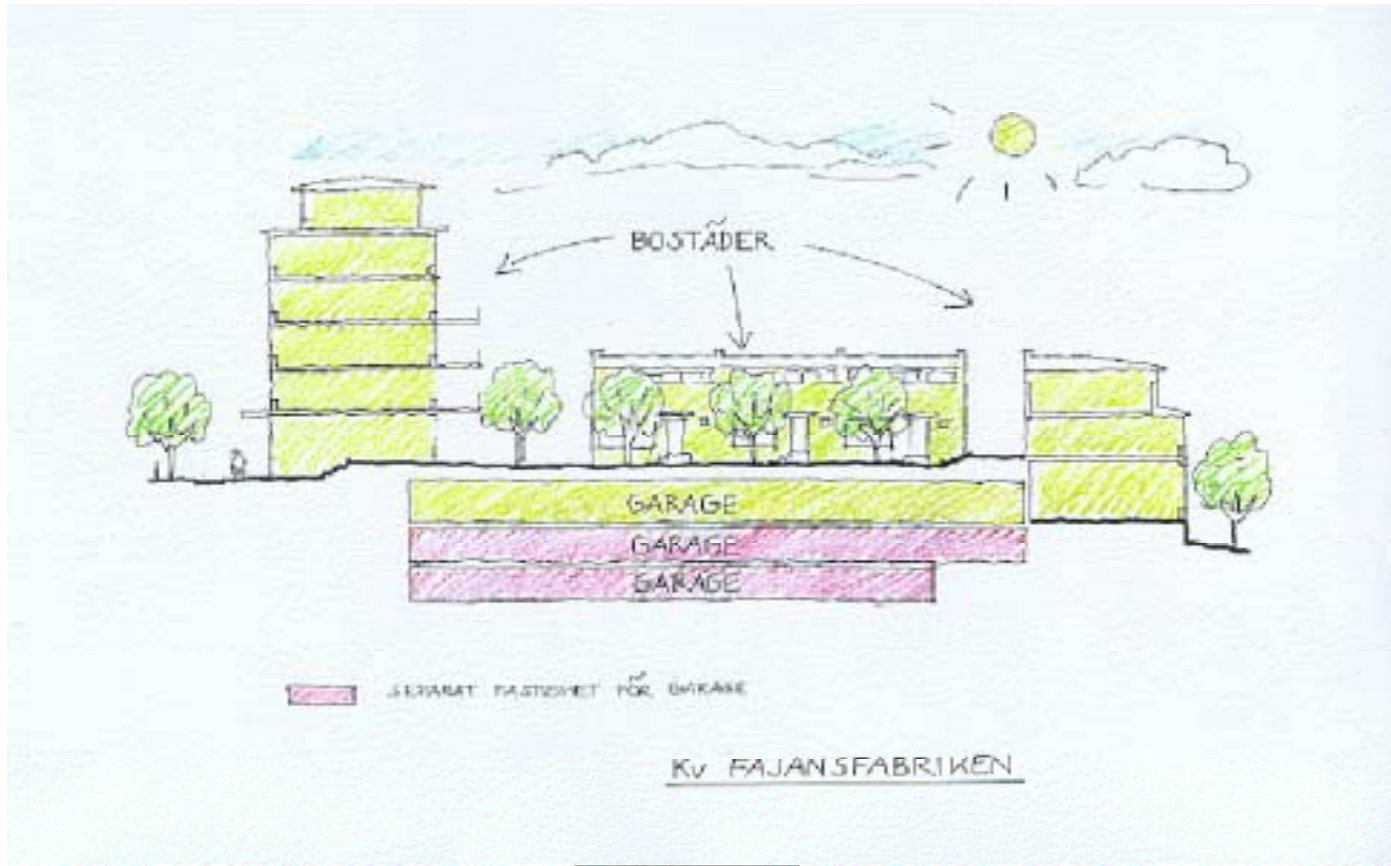
Att detta slag av uppdelning skulle kunna vara av värde från förvaltningssynpunkt är särskilt tydligt i fråga om byggnader som ägs av bostadsrättsföreningar. Sådana byggnader rymmer ibland inte bara bostäder utan även kommersiella lokaler. Bostadsrättsföreningen fungerar då som hyresvärd för lokalhyresgäster. Detta kan ibland vara en lämplig lösning. I vissa fall uppfattar föreningen dock lokalerna som ett främmande inslag och ett ekonomiskt risktagande. Dessutom krävs ofta att föreningen har särskilda kunskaper om förvaltning av kommersiella lokaler, något som föreningens lekmannastyrelse inte alltid har. Lokalerna kan då utgöra en belastning för föreningen.

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

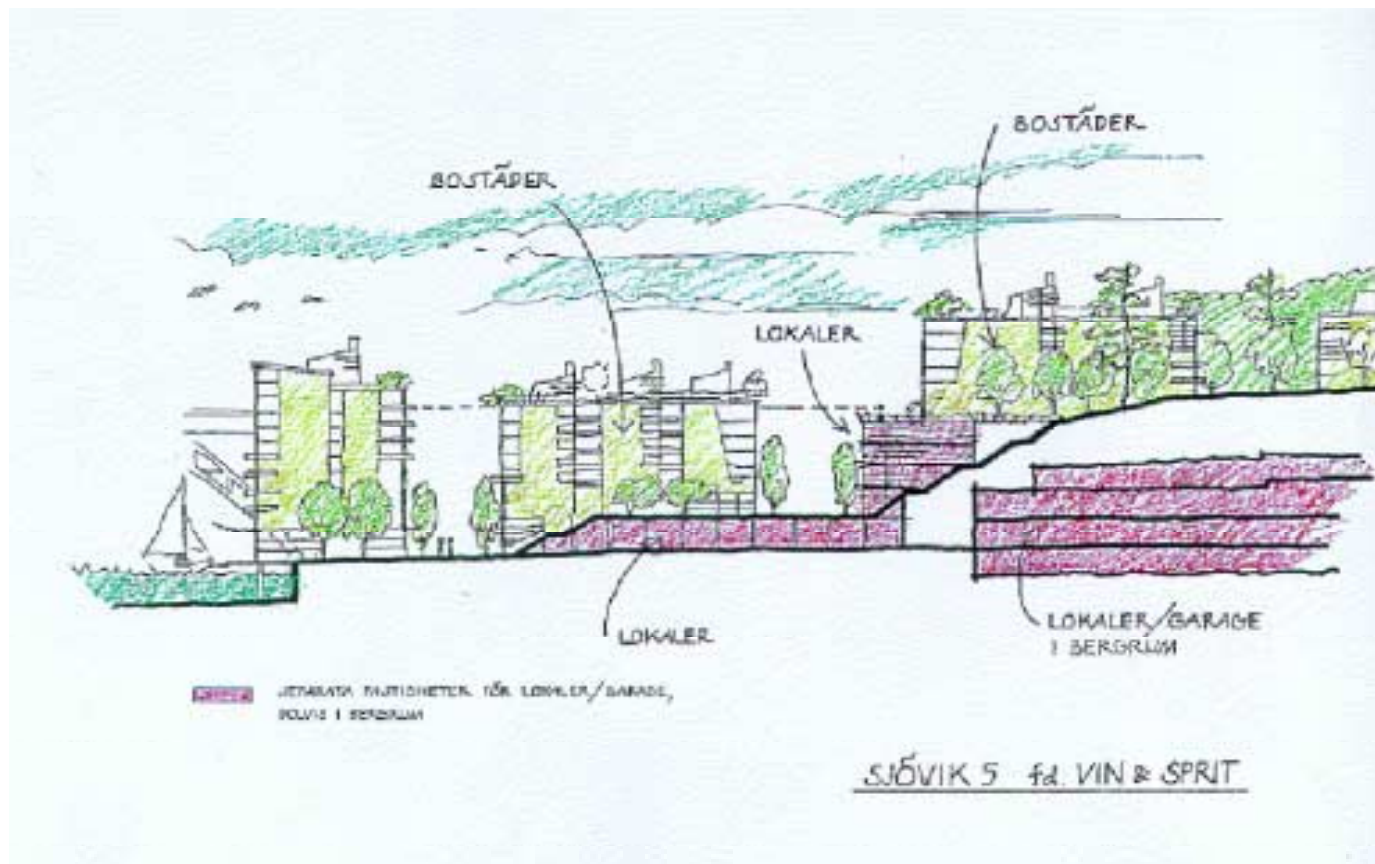




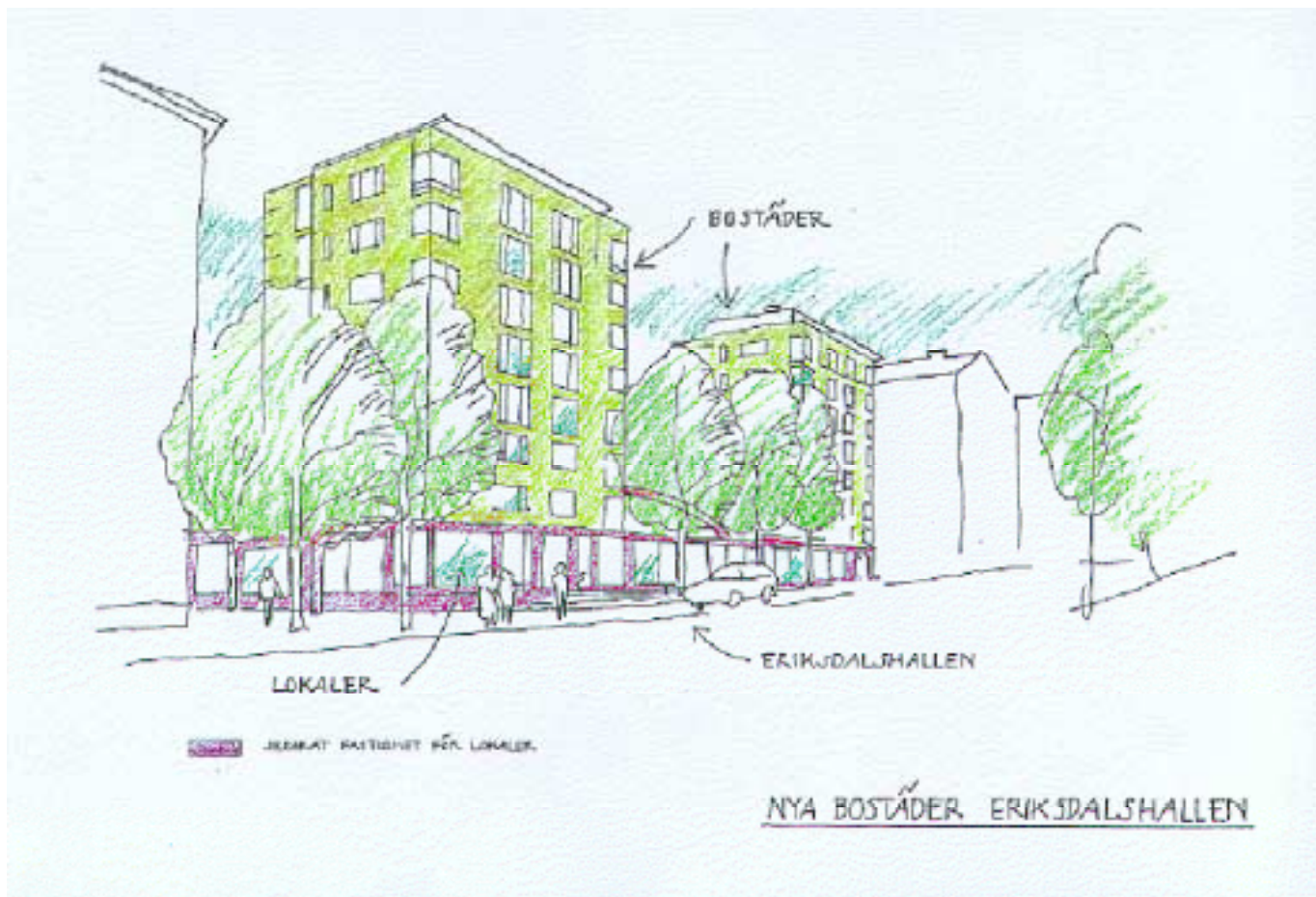
Skiss A



Skiss B



Skiss C



Skiss D

*De valda lösningarna har ibland hamnat i utkanten av reglernas tillämpningsområde*

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

*För vissa angelägna byggprojekt saknas tillämpliga regler*

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

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

projekt kan det antas att antalet fall där ny bebyggelse inte har kunnat komma till stånd på grund av det nuvarande regelverkets utformning inte är försumbart.

### *Nya regler behövs*

Det är bl.a. mot denna bakgrund som utredningen, med instämmande av flertalet remissinstanser, har ansett att ett mer ändamålsenligt och rätts-säkert fastighetsutnyttjande skulle kunna uppnås om anläggningar eller delar av anläggningar kunde, likt fastigheter, överlätas, pantsättas och förvaltas var för sig. Även regeringen är av denna uppfattning. Hur de nya reglerna bör vara utformade är dock inte självklart. Regeringen kommer att överväga frågan närmare i avsnitt 7.

## 7 På vilket sätt bör behovet av nya regler tillgodoses?

**Regeringens förslag:** Det införs regler om tredimensionell fastighetsindelning, dvs. regler som gör det möjligt att bilda ett nytt slag av fastigheter vilka avgränsas både horisontellt och vertikalt. De nya reglerna innebär att fastigheter skall kunna utgöras av tredimensionellt avgränsade utrymmen avsedda för byggnader och andra anläggningar eller delar därav.

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

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

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

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

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

### Skälen för regeringens förslag

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

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

### *Ändrade servitutsregler?*

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

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

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

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

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

#### *En ny form av nyttjanderätt?*

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

#### *Rätt till utrymme inom samägd fastighet?*

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

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



av innebörd att en försäljning av hela fastigheten kräver samtycke av samtliga delägare. Sammantaget framstår en sådan modell som onödigt komplicerad.

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

#### *Den valda modellen; tredimensionell fastighetsindelning*

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

#### *Modellen har betydande fördelar.....*

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

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

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

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

Modellen har alltså betydande fördelar jämfört med de ovan angivna. Det innebär emellertid inte nödvändigtvis att den är utan komplikationer och att den, om den väljs, bör ges ett vidsträckt användningsområde.

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

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

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

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

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

något skäl att avstå från den nu aktuella reformen. De andra diskuterade modellerna synes för övrigt ge upphov till liknande svårigheter.

Mot regler om tredimensionell fastighetsindelning kan också invändas att de riskerar att leda till en långtgående fragmentisering av fastighetsbeståndet; bestående fastigheter kan komma att delas upp i ett större antal fastigheter. En sådan fragmentisering är ägnad att öka samhällets kostnader för planläggning, infrastrukturåtgärder m.m. Enligt regeringens mening går det emellertid att bemästra det slaget av risker. Redan vid sedvanlig fastighetsbildning gäller ett antal principer som är ägnade att tillgodose intresset av ordning och överskådlighet i fastighetsindelningen, såsom att varje fastighet som ny eller ombildas skall vara varaktigt lämpad för sitt ändamål (se 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen). Dessa principer bör gälla även i ett system med tredimensionell fastighetsindelning. Det är även möjligt att ställa upp ytterligare villkor, såsom att tredimensionellt avgränsade fastigheter inte får bildas om andra lösningar är bättre eller lika bra. Genom det slaget av bestämmelser – som kommer att diskuteras mera utförligt i avsnitt 8.2 – kan en onödigt uppsplittring av fastighetsbeståndet liksom andra olämpliga fastighetsbildningar undvikas.

#### *Slutsats*

Regeringens slutsats är att modellen med tredimensionell fastighetsindelning är den mest ändamålsenliga av de tänkbara modellerna och att den därför bör väljas. De komplikationer som nyss har berörts ger dock anledning att omgärda den med begränsande villkor.

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

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

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

ringen kommer i det sammanhanget även att behandla vad *Lagrådet* har uttalat om att avgränsningen i lagrådsremissen rörande möjligheterna att bilda det nya slaget av fastigheter är oklar. Prop. 2002/03:116

## 8 Frågor om fastighetsbildning

### 8.1 Vissa lagtekniska frågor

**Regeringens förslag:** Fastigheter som i sin helhet avgränsas både horisontellt och vertikalt skall benämnas *tredimensionella fastigheter*. Utrymmen som avgränsas både horisontellt och vertikalt och som ingår i andra slag av fastigheter än tredimensionella fastigheter skall benämnas *tredimensionella fastighetsutrymmen*.

Det införs särskilda regler om ny och ombildning av tredimensionella fastigheter. Dessa regler skall tillämpas också i fråga om fastighetsbildningsåtgärder som berör tredimensionella fastighetsutrymmen.

**Utredningens förslag:** Överensstämmer delvis med regeringens förslag. Utredningen föreslog dock namnet anläggningsfastigheter för de nya fastigheterna. Utredningens förslag innehåller inte någon motsvarighet till uttrycket tredimensionellt fastighetsutrymme (se betänkandet s. 147–149).

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

**Förslaget i utkastet till lagrådsremiss:** Överensstämmer i allt väsentligt med regeringens förslag. I utkastet till lagrådsremiss förordades dock begreppen anläggningsfastigheter respektive anläggningsutrymmen som benämning på de nya fastigheterna och utrymmena (se s. 85–91 i utkastet till lagrådsremiss).

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

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

Nedan ges en schematisk beskrivning av skilda former av fastigheter. Avsikten är inte att på ett uttömmande sätt ange hur fastigheter av skilda slag kommer att kunna vara beskaffade, enbart att schematiskt beskriva karakteristiska skillnader mellan fastigheter av traditionellt slag och fastigheter av det nya slaget.

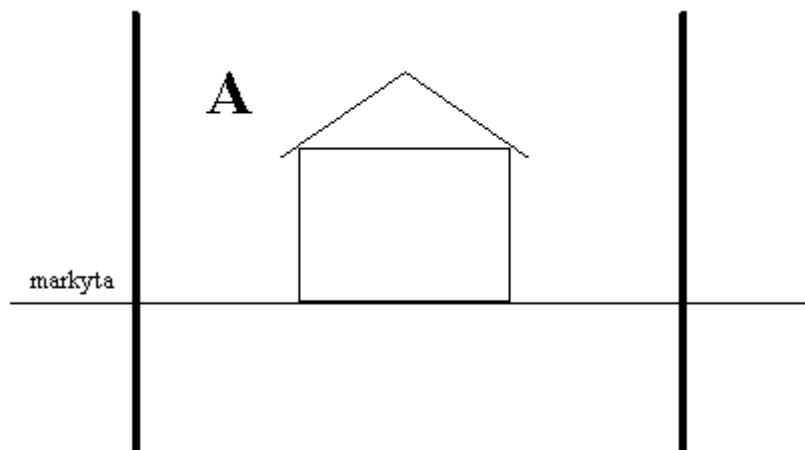


Bild 1

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

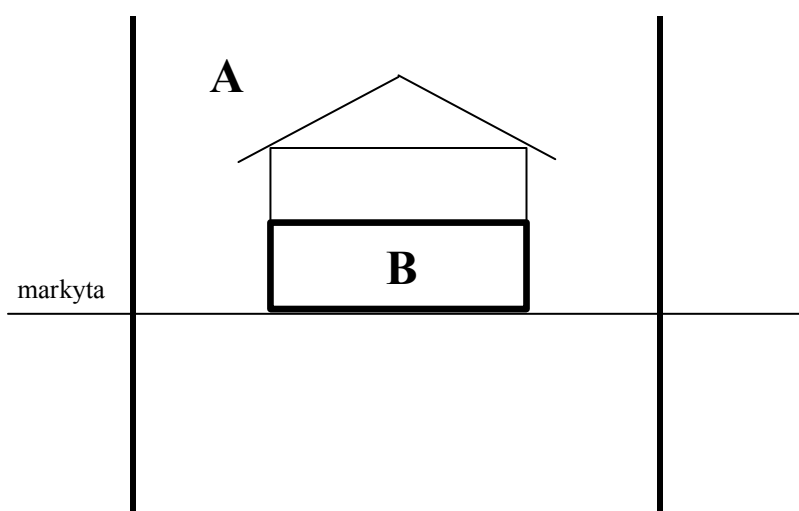


Bild 2

En annan kategori kommer att vara det nya slag av fastigheter som *till alla delar* avgränsas såväl horisontellt som vertikalt, dvs. vad som i avsnitt 7 har beskrivits som tredimensionellt avgränsade fastigheter (se fastigheten B i bild 2). Därmed blir det också nödvändigt att acceptera bildandet av fastigheter som i huvudsak är traditionellt avgränsade men som *inte* omfattar allt det utrymme som finns ovan och under markytan (se fastigheten A i bild 2).

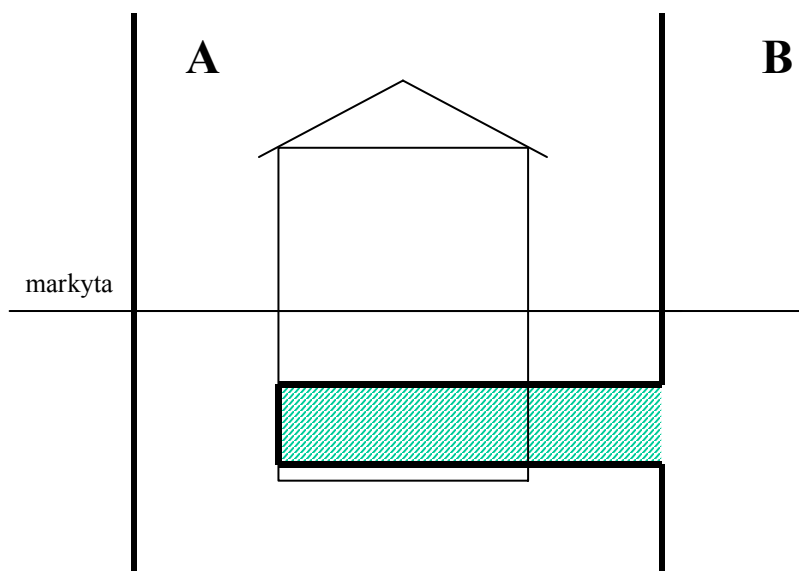


Bild 3

Det bör också vara möjligt att bilda fastigheter som till en del är traditionellt avgränsade och till en del är tredimensionellt avgränsade. Det kan sålunda finnas behov av att utöka en traditionellt avgränsad fastighet med ett tredimensionellt avgränsat utrymme utanför fastighetens gränser i markplanet (se det streckade området inom fastigheten B i bild 3).

En väsentlig fråga är i vilken mån olika former av fastigheter bör definieras och beskrivas i lagtexten. Det kan då först konstateras att svensk lagstiftning inte innehåller någon egentlig definition av begreppet fastighet. Enligt 19 kap. 1 § fastighetsbildningslagen kan såsom fastighet registreras *dels* enhet som var redovisad såsom fastighet i fastighetsregister den 1 januari 1972, *dels* fastighet som nybildas enligt fastighetsbildningslagen, *dels* enhet som skall registreras såsom fastighet enligt bestämmelse i annan författning. Av 10 § lagen om införande av nya jordabalken följer vidare att till fast egendom räknas bl.a. fiskeri som är upptaget i kronans jordebok om besittningsrätten består efter nya jordabalkens ikraftträdande. Begreppet fastighet är alltså inte entydigt. Inte heller kommer sättet för avgränsningen av de traditionella fastigheterna till direkt uttryck i lagtext. Uppenbarligen skulle en fullständig reglering av vad en fastighet är bli ganska omfattande. I detta lagstiftningsärende finns inte något underlag för att kunna ta ställning till behovet och lämpligheten av en sådan reglering.

Regeringen är därför inte beredd att föreslå några lagregler som definierar vad en fastighet är. Inte heller finns det anledning att i lagen beskriva "traditionella fastigheter" närmare. Såsom *Lagrådet* har föreslagit bör det däremot i jordabalkens inledning anges att fastigheter kan avgränsas på olika sätt, antingen – såsom i dag – horisontellt eller såväl horisontellt som vertikalt. Vidare bör lagen beskriva det nya slaget av fastigheter. Av lagtekniska och systematiska skäl är det naturligt att lagen också ger fastigheterna en särskild benämning. En sådan särskild benämning är nära nog nödvändig med tanke på de särskilda regler som enligt regeringens uppfattning bör gälla för dessa fastigheter (jfr följande avsnitt).

Frågan blir då vilken benämning som bör väljas.

Utredningen har föreslagit att det nya slaget av fastigheter benämns anläggningsfastigheter. Även i utkastet till lagrådsremiss, liksom i lagrådsremissen, förordades detta begrepp. Begreppet har den fördelen att det anknyter till grundtanken att fastigheten skall vara avsedd att rymma en anläggning eller en del av en sådan (se vidare avsnitt 8.2.3). *Lagrådet* har dock förordat att de nya fastigheterna får namnet tredimensionella fastigheter. Som skäl för det har Lagrådet uttalat bl.a. att begreppet anläggning är mångtydigt och kan ge felaktiga associationer till gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen (1973:1149). Regeringen godtar Lagrådets bedömning och föreslår därför att de nya fastigheterna ges benämningen tredimensionella fastigheter.

Såsom redan har framgått bör det vara möjligt att till en traditionell fastighet foga ett tredimensionellt avgränsat utrymme beläget utanför fastighetens gränser i markplanet. Det kan vara motiverat exempelvis när en på fastigheten belägen anläggning sträcker sig utanför fastighetens område (jfr betänkandet s. 155). Såsom *Lantmäteriverket* har anmärkt bör också detta slag av utrymme ges en särskild benämning. Regeringen förordade i lagrådsremissen begreppet anläggningsutrymme. *Lagrådet* har dock, av samma skäl som har redovisats ovan beträffande begreppet anläggningsfastigheter, för sin del förordat namnet tredimensionellt fastighetsutrymme. Regeringen godtar Lagrådets förslag också i detta avseende.

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

Som redan har framgått kommer det att behövas vissa kompletterande regler för tredimensionella fastigheter. Det gäller i synnerhet i fråga om ny och ombildning av sådana fastigheter (se vidare avsnitt 8.2). Det är naturligt att dessa särskilda regler i tillämpliga delar gäller även för tredimensionella fastighetsutrymmen. Att det i några avseenden kommer att gälla särskilda regler för de nya fastigheterna innebär emellertid inte att tredimensionella fastigheter i något avgörande avseende bör skilja sig från andra fastigheter. Tvärtom är en naturlig utgångspunkt att tredimensionella fastigheter i lagstiftningen bör behandlas på samma sätt som andra fastigheter. Exempelvis bör de nya fastigheterna kunna överlåtas, in-tecknas och pantsättas på samma sätt som andra fastigheter. Detta behöver emellertid inte påpekas särskilt i varje lagregel som berörs. Så blir utan vidare fallet i och med att tredimensionella fastigheter blir att anse som fastigheter.

En lagteknisk komplikation är att begreppet mark i central fastighetsrättslig lagstiftning vanligen används för att beteckna en fastighet eller en del av en fastighet. Med regeringens förslag kommer det i fortsättningen att finnas fastigheter i vilka det inte ingår någon del av markytan. I sådana fall passar givetvis begreppet mark mindre väl som beteckning på fastigheten eller en del därav. I utkastet till lagrådsremiss föreslogs med anledning därav förhållandevis omfattande ändringar inte bara i jordabalken och fastighetsbildningslagen utan också i viss annan fastighetsrättslig lagstiftning som bedömdes ha särskild betydelse för de nya

fastigheterna. Förslagen innebar att begreppet mark kompletterades med begreppet utrymme. Regeringen anser dock att det inte i detta sammanhang är motiverat med så omfattande ändringar och föreslår i stället att det genom en s.k. trolleribestämmelse i inledningen av jordabalken respektive fastighetsbildningslagen klargörs att med begreppet mark i dessa lagar avses även utrymmen utan anknytning till markytan. – Det kan anföras skäl för att införa liknande bestämmelser i andra lagar där begreppet ”mark” används. I lagrådsremissen uttalades att behovet och lämpligheten av detta borde bedömas i anslutning till kommande översyner av respektive lagar. *Lagrådet* har dock uttalat det inte vara tillfredsställande att kommande översyner avvaktas innan en genomgång sker av sådana bestämmelser i andra lagar som innefattar rätt att tvångsvis ta i anspråk eller på annat sätt förfoga över ”mark”. Regeringen har ingen annan uppfattning och avser därför att ta initiativ till att den av Lagrådet efterfrågande översynen kommer till stånd utan onödigt dröjsmål.

## 8.2 Villkor för bildande av tredimensionella fastigheter

### 8.2.1 Allmänna bestämmelser om fastighetsbildning

**Regeringens förslag:** Allmänna bestämmelser om fastighetsbildning skall tillämpas även vid ny eller ombildning av tredimensionella fastigheter och tredimensionella fastighetsutrymmen.

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

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

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

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

### Skälen för regeringens förslag

#### *Formerna för fastighetsbildning*

Fastigheter ny och ombildas normalt genom fastighetsbildning. Fastighetsbildning kommer till stånd genom ett särskilt förfarande, förrättning, som handläggs av lantmäterimyndigheten. Ombildning av befintliga fastigheter sker genom fastighetsreglering (se 5–8 kap. fastighetsbild-



ningslagen). Nybildning sker genom avstyckning, klyvning eller sammanläggning (se 10–12 kap. fastighetsbildningslagen).

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

#### *Villkoren för fastighetsbildning*

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

Vidare gäller, enligt 3 kap. 2 § fastighetsbildningslagen, att fastighetsbildning som regel inte får ske i strid mot detaljplan, fastighetsplan eller områdesbestämmelser. Enligt 3 kap. 3 § skall det göras en planmässig bedömning även om det inte gäller någon detaljplan för området. Fastighetsbildning får inte ske om åtgärden skulle försvåra områdets ändamålsenliga användning, föranleda olämplig bebyggelse eller motverka lämplig planläggning av området.

Enligt regeringens mening bör dessa bestämmelser gälla även vid sådan fastighetsbildning som innebär ny eller ombildning av tredimen-

sionella fastigheter eller tredimensionella fastighetsutrymmen. Det är dock givet att sådana fastighetsbildningars särskilda fastighetsrättsliga karaktär måste tas i beaktande vid tillämpningen av bestämmelserna. En erinran om detta bör tas in i lagen.

Vilka ytterligare villkor som skall gälla för bildandet av tredimensionella fastigheter och motsvarande utrymmen behandlas i följande avsnitt.

### *Särskilt om tvångsvis fastighetsreglering*

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

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

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

Behöver det då finnas någon sådan möjlighet? Regeringen anser det för sin del vara uppenbart att skälen bakom nuvarande bestämmelser gör sig gällande i lika hög grad när en fastighetsreglering avser ett tredimensionellt avgränsat utrymme som vid annan fastighetsreglering. Det förhållandet att de nuvarande bestämmelserna uppställer långtgående begränsningar i möjligheterna att genomföra fastighetsreglering mot en fastighetsägars vilja utgör knappast skäl att ta bort dessa möjligheter

helt och hållet såvitt avser tredimensionellt avgränsade utrymmen. Enligt regeringens mening bör det därför även vid fastighetsreglering av nu aktuellt slag finnas ett visst, fastän begränsat, utrymme att genomföra en fastighetsreglering mot en fastighetsägares vilja.

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

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

#### *Frågor om fastighetsbildning över kommungräns*

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

Vad bör då gälla om ett tredimensionellt avgränsat utrymme genom fastighetsreglering överförs från en fastighet inom den ena kommunen (A) till en fastighet inom den andra kommunen (B)? En tillämpning av nu gällande principer får till följd att kommungränsen mellan A och B ändras så att det överförda utrymme kommer att höra till B. Enligt regeringens mening är detta en lämplig ordning. De aktuella principerna bör därför gälla även vid tredimensionell fastighetsbildning. Samtidigt måste det givetvis säkerställas att detta inte får några negativa konsekvenser för någon av de berörda kommunerna. Detta bör dock kunna ske genom befintliga regler, särskilt 3 kap. 11 § fastighetsbildningslagen och

lagen om ändring i kommunal indelning i samband med fastighetsbildning.

Prop. 2002/03:116

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

### 8.2.2 Frågan om valet mellan tredimensionell fastighetsbildning och andra åtgärder

**Regeringens förslag:** Tredimensionell fastighetsbildning skall kunna ske endast om det står klart att åtgärden är lämpligare än andra åtgärder för att tillgodose det avsedda ändamålet.

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

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

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

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

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

Men vad bör gälla om ändamålet är sådant att det i och för sig bör tillgodoses genom fastighetsbildning? Såväl i betänkandet som i utkastet till lagrådsremiss angavs att tredimensionell fastighetsbildning bör ses som ett komplement till, men inte ett alternativ till, annan fastighetsbildning. Några remissinstanser har kritiserat detta synsätt som alltför restriktivt. Bland annat har *Sveriges Bostadsrätts Centrum* argumenterat för att tredimensionell fastighetsbildning bör vara ett jämbördigt alternativ till annan fastighetsbildning och att större hänsyn bör tas till sökandens önskemål vid valet mellan fastighetsbildningsåtgärder av olika slag.

Regeringen ställer sig, i likhet med flertalet remissinstanser, i allt väsentligt bakom de överväganden som gjordes i utkastet till lagrådsremiss och anser det vara naturligt att tredimensionell fastighetsbildning inte sker om det åsyftade resultatet kan tillgodoses lika väl eller bättre genom annan fastighetsbildning (servitut m.m.). Likaså är det naturligt att någon tredimensionell fastighetsbildning inte sker om ändamålet kan tillgodoses lika väl genom en kombination av andra lantmäteriatgärder (såsom marköverföring i kombination med servitutsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.).

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

*Svenska Kommunförbundet* har menat att det i praktiken kan bli mycket svårt att upprätthålla en sådan regel, eftersom lantmäterimyndigheten inte kan påverka detaljutformningen av de komplicerade byggprojekt som det här kan vara fråga om. Enligt regeringens bedömning torde dock det slaget av svårigheter inte vara större än att de går att hantera. Samtidigt går det inte att bortse från att det i enskilda fall kan komma att vara svårt för lantmäterimyndigheten att avgöra om en av sökanden begärd tredimensionell fastighetsbildning är lämpligare än andra lösningar. Detta aktualiserar frågan om tredimensionell fastighetsbildning skall kunna ske även om det är osäkert huruvida andra åtgärder skulle tillgodose ändamålet bättre eller lika bra. Enligt regeringens mening är det naturligt att man i det nya systemet iakttar försiktighet åtminstone intill dess erfarenheter av de nya reglerna har vunnits. Det bör därför säkerställas att den utredning som lantmäterimyndigheten lägger till grund för ett beslut om tredimensionell fastighetsbildning ger ett tillräckligt underlag för bedömningen att den tredimensionella åtgärden är lämpligare än andra alternativ. Regeringen föreslår därför att tredimensionell fastighetsbildning skall kunna ske bara *om det står klart* att åtgärden är lämpligare än andra åtgärder.

### 8.2.3 Vad skall den tredimensionella fastigheten vara avsedd för?

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

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

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

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

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

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

### Skälen för regeringens förslag

*Den tredimensionella fastigheten skall vara avsedd för en byggnad eller annan anläggning*

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

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

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

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

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

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

Det kan mot den bakgrunden synas lämpligt att i en lagregel uttryckligen peka ut de slag av anläggningar som en tredimensionell fastighet skall vara avsedd för. Därmed skulle tillämpningen av bestämmelserna bli mer förutsägbar samtidigt som olämpliga fastighetsbildningar lättare skulle kunna undvikas. Övervägande skäl talar dock mot en sådan lagregel. Ett skäl är att det torde vara svårt att precisera vilka slag av anläggningar som skall kunna utgöra särskilda fastigheter. Ett annat skäl är att gränsdragningsproblemen skulle bli stora, ett tredje att samhällsutvecklingen sannolikt snart skulle göra regeln föråldrad. Till detta kommer att redan de allmänna lämplighetskraven för fastighetsbildning i 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen är ägnade att förhindra olämpliga fastighetsbildningar.

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

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

Det är naturligt att tredimensionell fastighetsbildning sker endast för sådana anläggningar som kan antas ha byggnadstekniska förutsättningar att fungera som självständiga brukningsenheter. Detta kan synas tala för att reglerna bör utformas så att enbart anläggningar uppförda i enlighet

med vissa särskilda kriterier – t.ex. särskilda byggnadstekniska krav – skall kunna ligga till grund för tredimensionell fastighetsbildning. Risken för framtida problem av exempelvis grannelagsrättslig natur skulle då lättare kunna undvikas. För att en sådan reglering skulle ha någon verkan torde den emellertid behöva göras förhållandevis komplicerad och detaljerad. Behovet av regler synes dessutom litet, eftersom, som tidigare nämnts, de allmänna lämplighetsvillkoren för fastighetsbildning i 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen kommer att utgöra en spärr mot tredimensionell fastighetsbildning som inte är lämplig.

#### *Måste anläggningen utgöra fastighetstillbehör?*

En byggnad som tillhör annan än fastighetens ägare utgör vanligen lös egendom. Man skulle kunna tänka sig att någon skulle vilja avstycka en del av en sådan byggnad till en särskild tredimensionell fastighet. Om byggnadsdelen och det avstyckade utrymmet kommer i samma ägares hand, får detta till följd att byggnadsdelen omvandlas till fastighetstillbehör, medan återstoden av byggnaden förblir lös egendom. Eftersom reglerna om fast egendom i så fall kommer att gälla enbart för en del av byggnaden, måste ett sådant resultat allmänt sett anses olämpligt. Det kan synas tala för att en byggnad eller annan anläggning för att kunna ligga till grund för bildandet av en tredimensionell fastighet redan före fastighetsbildningen måste utgöra tillbehör till en fastighet enligt reglerna i 2 kap. jordabalken.

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

#### *Särskilt om tredimensionella fastigheter för bostadsändamål*

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

Frågan om ägarlägenheter bör tillåtas i svensk rätt och hur de i så fall bör regleras kräver särskilda överväganden. Mot den bakgrunden och då Ägarlägenhetsutredningens betänkande fortfarande är föremål för beredning inom Regeringskansliet är det naturligt att tills vidare inte öppna möjligheter att genom tredimensionell fastighetsbildning tillskapa ägarlägenheter.

Hur bör då detta återspeglas i lagen? Utredningen om tredimensionellt fastighetsutnyttjande föreslog att tredimensionell fastighetsbildning inte skall kunna ske om syftet är att skapa en tredimensionell fastighet av en enskild bostadslägenhet. Det finns dock en risk för att en sådan regel inte



skulle kunna upprätthållas i praktiken. Regeln skulle sålunda lätt kunna kringgås genom att fastighetsbildning sker för två eller flera bostadslägenheter vilka därefter genom ombyggnadsåtgärder slås samman till en. Som en förutsättning för att en tredimensionell fastighet skall kunna bildas för bostadsändamål bör därför gälla att fastigheten skall vara ägnad för ett flertal bostadslägenheter.

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

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

#### *Frågan om de nya fastigheternas storlek*

Enligt regeringens mening är det angeläget att de nya reglerna inte leder till en onödig uppsplittring av fungerande förvaltningsobjekt. Lagstiftaren har även tidigare på flera sätt velat förhindra en onödig splittring av fastighetsbeståndet (se t.ex. prop. 1969:128 s. B 103 f. och 112). Visserligen säger den nu gällande lagen inte uttryckligen något om storleken på de fastigheter som får bildas. Redan av grundläggande principer för fastighetsbildning torde emellertid följa att hur små fastigheter som helst inte kan accepteras.

I det nya systemet torde frågan om fastighetens storlek främst få betydelse vid önskemål om en uppdelning av anläggningar i flera fastigheter. Det kan synas som att reglerna borde ge närmare anvisningar om hur små dessa fastigheter får vara. För att täcka den mångfald av situationer som det här kan bli fråga om skulle dock regelverket behöva göras mycket omfattande. Systemet för fastighetsbildningen skulle tyngas av regler på detaljnivå som ändå inte skulle bli heltäckande. Lämpligheten av ett dylikt regelverk kan därför starkt ifrågasättas. Behovet av särskilda föreskrifter framstår också som förhållandevis litet. Redan allmänna

lämplighetsvillkor för fastighetsbildning kommer att sortera bort alltför små tredimensionella fastigheter. Såsom framgår av nästa avsnitt föreslår regeringen vidare vissa särskilda bestämmelser som medför att tredimensionell fastighetsbildning inte får ske så att fungerande förvaltningsobjekt bryts ned i onödan. Därutöver föreslår regeringen inte några särskilda regler om hur stora fastigheter av det nya slaget skall vara. Frågan bör alltså hanteras med tillämpning av allmänna principer för fastighetsbildning och vad som sägs nedan om de särskilda förutsättningarna för tredimensionell fastighetsbildning.

#### 8.2.4 Andra särskilda förutsättningar för de nya fastighetsbildningarna

**Regeringens förslag:** Tredimensionella fastigheter och tredimensionella fastighetsutrymmen skall kunna bildas om det står klart att åtgärden är motiverad med hänsyn till anläggningens konstruktion och användning samt ägnad att leda till en mera ändamålsenlig förvaltning av anläggningen eller att trygga finansieringen eller uppförandet av anläggningen.

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

**Remissinstanserna:** Ingen remissinstans har tagit upp frågan.

**Förslaget i utkastet till lagrådsremiss:** Inget särskilt förslag i frågan lämnades i utkastet till lagrådsremiss.

**Remissinstanserna:** Ingen remissinstans har kommenterat frågan.

#### Skälen för regeringens förslag

Som nämnts flera gånger tidigare är det angeläget att den nya lagstiftningen inte leder till en onödig uppsplittring av fastighetsbeståndet. En omotiverad uppdelning av vanliga fastigheter på tredimensionella fastigheter är ägnad att medföra en mera komplicerad och kostsam fastighetsförvaltning. För stat och kommun innebär det ökade kostnader för fastighetsregistrering och planläggning. Det är därför naturligt att de nya reglerna gallrar fram de situationer där avsteg från den vanliga fastighetsindelningen framstår som påkallat. Lika naturligt är att reglerna ställer upp spärrar mot en obefogad uppsplittring av fungerande förvaltningsobjekt i mindre fastigheter.

Trots de förslag som har lämnats i avsnitten 8.2.2 och 8.2.3 synes det finnas en risk för att tredimensionell fastighetsbildning används för att göra omotiverade avsteg från den vanliga fastighetsindelningen. Detta gäller särskilt i fråga om fastighetsindelning av anläggningar i mindre fastigheter. I lagrådsremissen behandlades frågan i vad mån sådan indelning bör kunna tillåtas enbart i författningskommentaren till de föreslagna lagändringarna. *Lagrådet* har ansett att lagrådsremissen i dessa delar är oklar. Lagrådet har ifrågasatt om lagstiftarens intentioner har kommit till tillräckligt tydligt uttryck i lagtext och motiv för att ge de tillämpande myndigheterna tillfredsställande ledning.

Regeringen delar Lagrådets uppfattning att det behövs viss ytterligare reglering.

Förslagen om tredimensionell fastighetsindelning har framsprungit ur behovet av att fastighetsrättsligt trygga större, kapitalkrävande och många gånger komplicerade anläggningar med flera verksamhetsutövare. De olika delarna av anläggningen används ofta för skilda ändamål. Vinst i förvaltningshänseende skulle kunna uppnås om ansvaret för respektive anläggningsdel och dess förvaltning kunde läggas på respektive verksamhetsutövare. Även andra situationer har nämnts där en möjlighet till uppdelning av ansvaret för byggnader med flera verksamhetsutövare skulle vara ändamålsenligt. Det gäller bl.a. bostadsrättsföreningar vilka kan vilja renodla sin verksamhet genom att överföra ansvaret för kommersiella lokaler i det hus som föreningen äger till någon som är inriktad på förvaltning av sådana lokaler. Såsom *Lagrådet* har påpekat kan det finnas ett sådant intresse av skiktning av byggnader även hos andra fastighetsägare i liknande situationer. De nya reglerna bör alltså ge ett visst utrymme för tredimensionell fastighetsindelning, där en sådan kan påvisas leda till vinster i förvaltningshänseende.

I avsnitt 6 har även framhållits behovet av nya regler för att underlätta samhällets utbyggnad, såsom ökade möjligheter till förtätning av stadskärnor. Som exempel har nämnts byggprojekt där avsikten är att ”lediga” ytor ovanpå befintliga kommersiella anläggningar skall nyttjas för bostadsbyggande. En förutsättning för att ett sådant projekt skall kunna genomföras är emellertid att fastighetsägaren både vill och har ekonomiska förutsättningar att ta på sig ansvaret för finansiering och förvaltning av den nya bebyggelsen. Om det utrymme som svarar mot den nya bebyggelsen kunde brytas ut till en särskild fastighet, skulle denna kunna överlåtas till en annan intressent som är beredd att ta på sig finansierings och förvaltningsansvaret för projektet. En tredimensionell fastighetsindelning kan alltså i dessa och andra liknande fall vara en förutsättning för att ett önskat byggprojekt skall komma till utförande. Såsom *Lagrådet* har varit inne på kan intresset för fastighetsindelning avseende ny bebyggelse ovanpå befintliga flerbostadshus göra sig gällande såväl när den nya bebyggelsen är avsedd att användas för samma slag av bostäder i återstoden av huset (t.ex. hyresrätter) som när den nya bostadsbebyggelsen är avsedd att upplåtas i annan form (t.ex. en tillbyggnad med bostadsrättslägenheter ovanpå ett hyreshus). Vad som nu har sagts leder fram till slutsatsen att en tredimensionell fastighetsindelning bör kunna genomföras också om det är påkallat med hänsyn till förutsättningarna för finansieringen eller uppförandet av den avsedda anläggningen.

I andra situationer än de nu nämnda framstår behovet av tredimensionell fastighetsindelning inte som särskilt påtagligt. Enligt regeringens mening finns det därför normalt inte anledning att tillgodose exempelvis önskemål om skiktning av befintliga flerbostadshus i flera bostadsfastigheter. Inte heller finns det normalt anledning att dela upp affärsbyggnader i flera affärsfastigheter. I båda fallen skulle en tredimensionell indelning väsentligt öka riskerna för en på lång sikt skadlig uppsplittring av homogena förvaltningsenheter.

*Lagrådet* har lämnat ett förslag till begränsande regel som innebär att tredimensionell fastighetsbildning får ske endast om ”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”. Regeringen kan i allt väsentligt ansluta sig till innebörden i *Lagrådets* förslag men anser det vara en fördel om bestämmelsen ännu tydligare anknyter till de båda ovan nämnda situationer då tredimensionell fastighetsbildning är motiverad. Regeringen föreslår därför en lagregel som innebär att tredimensionell fastighetsbildning skall kunna ske endast när det står klart att åtgärden *dels* är motiverad med hänsyn till anläggningens konstruktion och användning, *dels* är ägnad att leda till en mera ändamålsenlig förvaltning av anläggningen eller att trygga finansieringen eller uppförandet av anläggningen. Vid den framtida uppföljningen av reformen finns det anledning att återkomma till frågan och söka klarlägga huruvida de nya bestämmelserna har fått en i alla hänseenden lämplig utformning.

*Lagrådet* har efterlyst fler och såvitt möjligt klagörande exempel på när en tredimensionell fastighetsbildning är avsedd att komma i fråga, särskilt när det gäller frågor om skiktning av byggnader. Regeringen avser att i författningskommentaren till de nya bestämmelserna återkomma med exempel.

### 8.3 Fastighetsbildning för ännu inte uppförda anläggningar

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

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

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

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

**Remissinstanserna:** Flertalet remissinstanser har godtagit utredningens förslag. Några, bl.a. *Domstolsverket* och *Svenska Kommunförbundet*, har dock ifrågasatt om det över huvud taget bör vara möjligt att

bilda tredimensionella fastigheter innan den avsedda anläggningen ännu är uppförd. *Domstolsverket* har också uttryckt tveksamhet till kravet på särskilda skäl. *Länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län* har ansett att det för fastighetsbildning för ännu inte uppförda anläggningar även bör krävas att det finns en lagakraftvunnen detaljplan.

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

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

### Skälen för regeringens förslag

#### *Bör tredimensionell fastighetsbildning få ske för planerad bebyggelse?*

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

Det finns emellertid – såsom redan har berörts i avsnitt 8.2.4 – ett visst behov av att kunna bryta ut tredimensionellt avgränsade utrymmen avsedda för projekterade anläggningar till särskilda fastigheter redan innan utrymmet har blivit bebyggt. Behovet har understrukits i olika sammanhang, bl.a. vid Justitiedepartementets hearing i maj 2000. Framför allt skulle en sådan ”förtida” fastighetsbildning kunna underlätta finansieringen av byggprojektet. Det skulle redan innan byggnadsarbetena har påbörjats finnas en fastighet i vilken fastighetsägaren kan lämna säkerhet för de lån som behövs för att finansiera projektet. *Kammarrätten i Sundsvall* har visserligen ifrågasatt om det finns något egentligt objekt för en pantsättning så länge det aktuella utrymmet ännu är obebyggt. Enligt regeringens uppfattning torde emellertid möjligheterna till belåning av ännu icke bebyggda tredimensionella fastigheter inte skilja sig särskilt mycket från möjligheterna att belåna obebyggda traditionella fastigheter. För båda slagen av fastigheter gäller att de redan från början har ett visst värde, avhängigt av den byggrätt som är knuten till fastigheten, och detta värde ökar i den takt anläggningen uppförs.

Den allvarligaste invändningen mot en möjlighet att bilda tredimensionella fastigheter avsedda för planerade men ännu inte bebyggda anläggningar är att sådana fastigheter kan bli bestående ”luftfastigheter”. Detta kan på sikt leda till en mindre ändamålsenlig och redig fastighetsindelning liksom till att utrymmen belåna runt ”luftfastigheterna” blir svårare att utnyttja. Problemen torde emellertid inte vara större än att

de går att bemästra. Regeringen anser därför att en tredimensionell fastighetsindelning i viss utsträckning bör kunna genomföras också om behovet av nyttjande hänför sig till planerade men ännu inte uppförda anläggningar. Bland annat intresset av ordning och reda i fastighetsindelningen talar dock för att regelverket utformas med en viss restriktivitet och så att det i möjligaste mån säkerställs att den avsedda anläggningen kommer till utförande. Det bör därför gälla särskilda villkor, utöver de som föreslås i andra avsnitt, för att en tredimensionell fastighetsbildning avseende en ännu inte uppförd anläggning skall kunna genomföras.

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

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

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

Det första villkoret är att det skall finnas särskilda skäl för fastighetsbildningen. Syftet är att möjligheten till fastighetsbildning av aktuellt slag skall komma till användning enbart i de fall då det finns ett tydligt behov av att underlätta finansieringen av planerade anläggningar (se betänkandet s. 169). Ett sådant villkor är enligt regeringens mening väl ägnat att åstadkomma den restriktivitet som bör präglade lantmäterimyndighetens prövning. Villkoret bör emellertid vara mera precist än vad utredningen har föreslagit. Regeringen föreslår därför att fastighetsbildning för en ännu inte uppförd anläggning bör få ske endast om den är nödvändig för att trygga anläggningens finansiering eller utförande.

Det andra villkoret, som utredningen har velat ställa upp, är att bygglov skall ha meddelats, om ett sådant tillstånd krävs för utförandet av anläggningen. Det tredje villkoret är att det skall kunna antas att fastigheten får varaktig användning för sitt ändamål inom en nära framtid. I jämförelse med gällande ordning innebär dessa villkor en skärpning av det ovan nämnda aktualitetsvillkoret i 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen. Bestämmelser av detta slag framstår enligt regeringens mening som väl ägnade att säkerställa att tredimensionella fastigheter bildas enbart för de projekt som har förutsättningar att genomföras inom en nära framtid. Ett särskilt villkor om att bygglov för anläggningen har meddelats synes emellertid inte vara helt nödvändigt. Redan en bestämmelse om att fastighetsbildning får ske endast om det kan antas att fastigheten får användning för sitt ändamål inom en nära framtid torde få till följd att fastighetsbildning inte kan komma till stånd annat än om bygglov föreligger eller kan antas komma att meddelas. Ett generellt krav

på att bygglov, där sådant erfordras, skall ha meddelats skulle dessutom – såsom några remissinstanser har påpekat – innebära en särskild komplikation vid fastighetsbildning inom detaljplanelagt område. Av 8 kap. 11 § plan och bygglagen (1987:10) följer nämligen att en ansökan om bygglov inom detaljplanelagt område normalt inte får bifallas, om inte den fastighet på vilken åtgärden skall utföras överensstämmer med detaljplanen och med den för området gällande fastighetsplanen. Bestämmelsen förutsätter således att fastigheten före bygglovet bringas i överensstämmelse med gällande planbestämmelser; om så inte har skett kan bygglov inte meddelas. Utredningens förslag innebär i stället att bygglovet måste ha meddelats före fastighetsbildningen. Uppenbarligen skulle detta i praktiken kunna få orimliga effekter. Regeringen är därför inte beredd att föreslå något sådant särskilt krav på bygglov som utredningen har förordat.

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

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

#### *Vid fastighetsbildningen bör anges en uppförandetid*

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

agera på visst sätt m.m. om anläggningen inte uppförs inom den angivna tiden (se vidare avsnitt 8.6).

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

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

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

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

*Skall lantmäterimyndigheten kunna säkerställa att den tredimensionella fastigheten bebyggs?*

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

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

De angivna bestämmelserna om sysslomän torde endast i mycket begränsad utsträckning kunna bidra till att anläggningar inom ännu inte bebyggda tredimensionella fastigheter uppförs. Frågan är därför om lantmäterimyndighetens möjligheter att verka för att anläggningen uppförs bör vidgas, t.ex. genom att det införs nya regler om utförande genom sysslomän. Reglerna i anläggningslagen får emellertid ses mot bakgrund av att en gemensamhetsanläggning tillgodoser intressen knutna till ett flertal fastigheter. Det intresse som finns av att gemensamhets-



anläggningar uppförs gör sig knappast gällande med samma styrka i nu aktuella fall. Regeringen föreslår därför inte några nya bestämmelser i denna del.

Prop. 2002/03:116

#### 8.4 Särskilt om samverkansfrågor vid tredimensionell fastighetsbildning

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

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

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

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

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

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

#### Skälen för regeringens förslag

*Tredimensionella fastigheter skall i samband med fastighetsbildningen tillförsäkras nödvändiga rättigheter*

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

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

#### *Hur skall behovet av samverkan med andra fastigheter tillgodoses?*

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

#### *Särskilt om samfällighetsförvaltning*

I synnerhet om en anläggning genom en tredimensionell fastighetsbildning delas upp på flera fastigheter torde, som nyss har nämnts, behovet av en ändamålsenlig samverkan mellan de berörda fastigheterna ofta tillgodoses bäst genom inrättandet av en eller flera gemensamhetsanläggningar. Det kan i ett sådant fall ligga nära till hands att låta de delar av anläggningen som är av gemensam betydelse för fastigheterna, däribland bärande konstruktioner, fasader, hissar och vissa ledningar, ingå i gemensamhetsanläggningen. Samverkansfrågorna kan då lämpligen hanteras inom ramen för en samfällighetsförening som förvaltar gemensamhetsanläggningen. Genom befintliga bestämmelser om inrättande och förvaltning av gemensamhetsanläggningar kan anläggningens behov av fortlöpande underhåll och förnyelse tillgodoses.

Gemensamhetsanläggningar som tredimensionella fastigheter deltar i torde normalt representera betydande värden. Dessutom torde de många gånger vara en förutsättning för att fastigheterna skall kunna nyttjas som avsett. Det är därför angeläget att gemensamhetsanläggningen förvaltas så att dess framtida underhåll och förnyelse säkerställs. En bestämmelse om fondering och planläggning för underhåll och förnyelse av gemensamhetsanläggningar finns i 19 § andra stycket lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter. Bestämmelsen är tillämplig när samfällig-

hetsföreningar förvaltar gemensamhetsanläggningar som är av kommunalteknisk natur eller annars av större värde och som är inrättade för vissa slag av fastigheter (endera småhusfastigheter eller sådana fastigheter jämte hyres eller bostadsrättsfastigheter). Såsom utredningen har föreslagit, bör bestämmelsens tillämpningsområde utsträckas till att gälla för gemensamhetsanläggningar som tredimensionella fastigheter deltar i. Därmed skapas bättre garantier för gemensamhetsanläggningarnas underhåll och fortbestånd. Det medför i sin tur att nyttjandet av fastigheter av det nya slaget tryggas över tiden. Bestämmelsen bör dock inte tillämpas i fråga om samtliga gemensamhetsanläggningar som en tredimensionell fastighet har del i. En gemensamhetsanläggning kan ju i det enskilda fallet vara av mindre betydelse även om någon av de deltagande fastigheterna är en tredimensionell fastighet. I sådana fall är det inte motiverat att kräva att fondering m.m. alltid sker. I stället bör bestämmelsen gälla för alla gemensamhetsanläggningar som tillförsäkrar en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme sådana rättigheter som behövs för att fastigheten eller utrymmet skall kunna användas på ett ändamålsenligt sätt.

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

#### *Nya regler om åtgärdande av brister på gemensamhetsanläggningar?*

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

## 8.5 Gränser för tredimensionella fastigheter

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

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

**Utredningens förslag:** Utredningen har föreslagit att gränser för tredimensionella fastigheter skall anges i förhållande till den anläggning som fastigheten omfattar, dels att en sådan gräns skall ha den sträckning som med ledning av bl.a. anläggningens konstruktion kan antas ha varit

avsedd. Utredningen har vidare föreslagit att en tredimensionell fastighets gränser skall beskrivas i karta eller handlingar (se betänkandet s. 170–172).

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

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

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

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

I 1 kap. 3 § jordabalken finns det regler som anger efter vilka grunder befintliga fastighetsgränser skall bestämmas. Reglerna innebär bl.a. att en gräns som är lagligen bestämd – dvs. som har fastställts genom en dom eller förrättning eller på liknande sätt (se prop. 1970:20 del B 1 s. 78) – har den sträckning som har utmärkts på marken. Om utmärkningen inte kan fastställas med säkerhet, har gränsen den sträckning som – med ledning av karta, handlingar och andra omständigheter – kan antas ha varit åsyftad. Om det inte har skett någon utmärkning på marken, har gränsen den sträckning som framgår av karta och handlingar.

## Skälen för regeringens förslag och bedömning

### *Principerna för gränsdragningen*

Utredningen har föreslagit att gränser för tredimensionella fastigheter skall ”anges i förhållande till anläggningen”. Tanken med förslaget är att fastigheten vid markhöjningar skall följa den anläggning som fastigheten omfattar, dvs. att fastighetens gräns skall vara rörlig (se betänkandet s. 170). Enligt utredningen innebär dess förslag att gränserna för tredi-

mensionella fastigheter som omfattar anläggningar ovan mark skall dras så att gränsen följer anläggningen utan att något luftrum utanför denna ryms inom fastighetens gränser (se betänkandet s. 154).

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

#### *Redovisningen av fastighetsgränserna*

En annan fråga är hur tredimensionella fastigheters gränser skall redovisas.

Nuvarande ordning innebär, som nyss har nämnts, att fastighetsgränser skall stakas ut och märkas ut på marken ”i behövlig omfattning”.

Det enda praktiskt möjliga torde vara att gränserna för tredimensionella fastigheter redovisas på förrättningskartan eller i andra förrättningshandlingar. Det slaget av redovisning måste anses väl så ändamålsenligt i de nu aktuella fallen. Regeringen föreslår därför att, om utstak-

ning och utmärkning inte lämpligen kan ske, fastighetsgränserna skall beskrivas på förrättningskartan eller i andra förrättningshandlingar. En sådan bestämmelse torde inte minst få betydelse för tredimensionella fastigheter men bör lämpligen gälla vid all fastighetsbildning där fastighetens beskaffenhet medför att traditionell utstakning och utmärkning inte alls eller endast med svårighet kan ske.

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

*Lagrådet* har framhållit betydelsen av att det av förrättningshandlingarna klart framgår var fastighetsgränserna är redovisade. Regeringen instämmer i detta. Någon särskild lagregel framstår dock inte som påkallad.

#### *Frågor om ändring av fastighetsgränser*

Om den byggnad som en tredimensionell fastighet är avsedd att rymma inte är uppförd när fastighetsbildningsbeslutet meddelas, kan det när byggnaden har uppförts visa sig att det behöver göras smärre jämkningar av fastighetsgränserna. Enligt gällande bestämmelser kan en ändring av gränsen i dessa och andra fall åstadkommas enbart genom en fastighetsregleringsåtgärd. *Lagrådet* har ansett att det kan finnas skäl att överväga om en möjlighet bör införas att under enklare former i fastighetsbildningsärendet – innan detta har avslutats – kunna företa smärre justeringar av gränserna, i vart fall när sakägarna är ense i frågan. Regeringen delar *Lagrådets* uppfattning i sak men anser att en närmare bedömning av behovet av lagstiftningsinsatser i frågan bör anstå till dess att det finns erfarenheter från tillämpningen av de nya bestämmelserna.

#### *Gränsbestämning*

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

likhet med *Lantmäteriverket*, att dessa bestämmelser är tillräckliga även när det gäller bestämmande av gränser som har åsatts tredimensionella fastigheter och motsvarande utrymmen.

Prop. 2002/03:116

### *Frågor om fastighetsbestämning*

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

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

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

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

## 8.6 Vad skall gälla om en tredimensionell fastighet inte längre tjänar sitt ändamål?

**Regeringens förslag:** Om den anläggning som en tredimensionell fastighet har bildats för förstörs eller skadas så att den måste ersättas med en ny eller om anläggningen aldrig uppförs samt detta förhållande väsentligt försvårar användningen av en angränsande fastighet, skall fastigheten kunna avvecklas genom fastighetsreglering. Då skall det gälla särskilda regler om tvångsvis fastighetsreglering (inlösen):

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

2. Lantmäterimyndigheten skall, om inlösen enligt 1 inte sker, kunna förordna att den tredimensionella fastigheten genom inlösen skall överföras till den fastighet som utrymmet skulle ha tillhört, om någon tredimensionell fastighetsbildning inte hade kommit till stånd. Inlösen skall kunna ske även om ägaren till den mottagande fastigheten inte har begärt det.

Motsvarande skall gälla om den anläggning för vilken den tredimensionella fastighetsbildningen har skett aldrig uppförs.

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

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

**Förslaget i utkastet till lagrådsremiss:** Överensstämmer i väsentliga delar med regeringens förslag. Utkastet innehåller dock ingen motsvarighet till regeringens förslag att vid inlösen enligt 1, där flera begär inlösen, fastighetsbildning skall ske på det sätt som är mest lämpligt. Enligt utkastet skall företräde i stället ges åt den vars del av anläggningen vid uppskattning åsatts det största värdet (se s. 108–115 i utkastet till lagrådsremiss).

**Remissinstanserna:** Remissinstanserna har i huvudsak varit positiva till förslaget i utkastet till lagrådsremiss. Några, bl.a. *Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun*, har dock kritiserat den i utkastet föreslagna företrädesregeln vid inlösen enligt 1. *Malmö tingsrätt* har tagit upp frågan om fördelningen av förrättningskostnaderna vid inlösen.

### Skälen för regeringens förslag

*Tredimensionella fastigheter som har blivit onyttiga skall kunna avvecklas genom fastighetsreglering*

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

Det kan knappast förhindras att tredimensionella fastigheter i vissa fall blir ”onyttiga”. Så blir typiskt sett fallet om den anläggning som utgör kärnan i fastigheten förstörs eller om den skadas så att den måste ersättas med en ny. I de allra flesta fall torde emellertid den eller de berörda fastighetsägarna se till att anläggningen, och därmed den tredimensionella fastigheten, på nytt kan användas på ett ändamålsenligt sätt. Det kan i det enskilda fallet innebära att fastighetsbildningsåtgärder måste



vidtas. Så kan t.ex. en ny anläggning kräva att fastigheten tillförs ytterligare utrymme, något som i sin tur förutsätter att fastighetsgränserna justeras genom en fastighetsreglering. Detta påkallar dock inte några ytterligare lagändringar.

Det kan dock inte uteslutas att tredimensionella fastigheter förblir onyttiga, därför att den förstörda eller skadade anläggningen inte ersätts med en ny. Detta kan antas ge upphov till skilda slag av olägenheter, såsom att fastigheterna förhindrar eller i vart fall försvårar en rationell användning av angränsande fastigheter. Också intresset av ordning och reda i fastighetsindelningen talar för att fastigheter av detta slag bör kunna avvecklas. Regeringen föreslår därför att regelverket utformas så att detta blir möjligt.

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

#### *Särskilt om tvångsvis ianspråktagande av tredimensionella fastigheter som har blivit onyttiga*

Det är givet att lantmäterimyndigheten i första hand bör försöka få till stånd en frivillig avveckling av tredimensionella fastigheter som har blivit onyttiga. Detta kan åstadkommas redan genom befintliga bestämmelser om fastighetsreglering. Det är emellertid tänkbart att ägaren till den onyttiga fastigheten inte vill medverka till fastighetsbildningen och därigenom blockerar nödvändiga förändringar. Detta ger anledning till frågan om fastigheter av detta slag skall kunna avvecklas också om en fastighetsägare motsätter sig avvecklingen.

Det är tydligt att det i dessa situationer kan finnas ett praktiskt behov av att kunna vidta fastighetsregleringsåtgärder även när en fastighetsägare motsätter sig det. Till en viss del skulle visserligen – såsom *Lagrådet* har berört – de problem som onyttiga fastigheter kan ge upphov till kunna lösas genom ändringar i annan lagstiftning, i första hand genom skärpningar i det offentlighetsregleringsregelverket avseende vanvårdade fastigheter (detta behandlas i avsnitt 11.4). Åtgärder av det slaget torde dock inte, till skillnad från regler om tvångsvis fastighetsreglering, vara ägnade att komma till rätta med en sådan olämplig fastighetsindelning som beror på att en anläggning har förstörts eller skadats. Det kan finnas skäl att vid en senare utvärdering av de nya bestämmelserna överväga behovet av ändringar i annan lagstiftning men enligt regeringens mening står det redan nu klart att regler om tvångsvis fastighetsreglering inte kan undvaras.

I och för sig kommer en avvecklingsåtgärd som innebär att en onyttig tredimensionell fastighet tvångsvis överförs till annan fastighet i viss mån att ha expropriativ karaktär. Redan i dag ger emellertid – såsom har redogjorts för i ett föregående avsnitt (se avsnitt 8.2.1) – fastighetsbildningslagens bestämmelser om fastighetsreglering vissa, om än begränsade, möjligheter till tvångsvis ianspråktagande av annans fasta egendom. Detta kan motiveras med att det finns ett starkt allmänintresse av en ändamålsenlig användning av den fasta egendomen (jfr NJA 1996 s. 110). I nu aktuella fall får ett tvångsförfogande anses tjäna ett angeläget allmänt intresse, nämligen intresset av en rationell användning av den fasta egendomen. En reglering som inom vissa ramar tillåter mer långtgående tvångsförfoganden i de nu aktuella fallen än vad allmänna bestämmelser om fastighetsreglering medger står därmed enligt regeringens bedömning i överensstämmelse med bestämmelserna om egendomsskydd i 2 kap. 18 § regeringsformen och Europakonventionen. *Lagrådet* har inte redovisat någon annan uppfattning men har förordat att förutsättningarna för sådan tvångsvis fastighetsreglering som har föreslagits i lagrådsremissen kommer till tydligare uttryck i lagtexten. Lagrådets förslag innebär att det i de nya bestämmelserna som en ytterligare förutsättning för tvångsvis fastighetsreglering anges att den onyttiga fastigheten väsentligt försvårar en ändamålsenlig användning av angränsande fastighet. Regeringen ansluter sig till Lagrådets förslag.

Regeringens slutsats är alltså att det bör införas regler som ger möjlighet att i vissa fall tvångsvis överföra tredimensionella fastigheter till omkringliggande fastigheter. Bestämmelserna bör skapa utrymme för mer långtgående förfoganden än vad som är möjligt enligt allmänna regler.

I 8 kap. fastighetsbildningslagen finns bestämmelser om s.k. inlösen. Inlösen utgör ett led i en fastighetsreglering. Reglerna om inlösen karakteriseras av att de ger större möjligheter till tvångsvis fastighetsreglering än vad allmänna regler om fastighetsreglering ger. Enligt regeringens mening bör bestämmelserna om tvångsvis fastighetsreglering utformas som bestämmelser om inlösen och tas in i 8 kap. fastighetsbildningslagen. Givetvis bör regelverket vara utformat så att den tredimensionella fastighetens ägare ersätts för den förmögenhetsförlust och annan skada som han eller hon drabbas av genom regleringen. Det är också givet att panträttshavare i fastigheten tillförsäkras viss rätt till att få del av den ersättning som motsvarar den inlösta fastighetens värde. När det gäller frågorna om ersättning krävs dock inte några lagändringar (se 5 kap. 10–12 och 16 §§ fastighetsbildningslagen).

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

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

Regeringen har i avsnitt 8.3 föreslagit vissa särskilda villkor för bildandet av tredimensionella fastigheter avsedda för ännu inte uppförda anläggningar. Bland annat skall lantmäterimyndigheten vid en sådan

fastighetsbildning pröva om fastigheten kan antas få användning för sitt ändamål inom en nära framtid. Det är naturligt att en motsvarande prövning görs i förevarande sammanhang. Regeringen föreslår därför att inlösen av en onyttig tredimensionell fastighet inte skall få ske om det kan antas att fastigheten kommer att få fortsatt användning för sitt ändamål inom en nära framtid.

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

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

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

*Särskilt om det förhållandet att en planerad anläggning inte uppförs*

De intressen som motiverar att en tredimensionell fastighet avvecklas när den har blivit onyttig gör sig uppenbarligen i lika hög grad gällande när en sådan fastighet har bildats för att rymma en planerad men ännu inte uppförd anläggning och den avsedda anläggningen sedermera inte kommer till stånd. I avsnitt 8.3 har regeringen föreslagit att lantmäterimyndigheten i samband med bildandet av en tredimensionell fastighet för en ännu inte uppförd anläggning skall besluta en tid inom vilken den avsedda anläggningen skall vara uppförd. När denna tid har gått ut, bör lantmäterimyndigheten, om den kan konstatera att anläggningen då inte har uppförts, kunna förordna att fastigheten skall lösas in.

*Särskilt om det allmännas ansvar för avvecklingen av onyttiga tredimensionella fastigheter*

En särskild fråga är vilket ansvar som det allmänna skall ha för att tredimensionella fastigheter avvecklas i de nyss angivna situationerna. Utredningen har för sin del föreslagit en särskild ordning av innebörd att lantmäterimyndigheten självmant skall inleda ett inlösenförfarande efter en anmälan av den behöriga kommunala nämnden (normalt byggnadsnämnden). En sådan anmälan skall, enligt utredningsförslaget, göras efter

utgången av vissa tidsfrister. Dels skall en anmälan göras om den tredimensionella fastighetsindelningen kvarstår två år efter det att en därav berörd anläggning har förstörts. Dels skall en anmälan göras om ett bygglov som har utgjort förutsättning för en tredimensionell fastighetsbildning för en ännu inte uppförd anläggning har upphört att gälla enligt reglerna i 8 kap. 33 § plan och bygglagen (se vidare 8 kap. 6 och 7 §§ fastighetsbildningslagen i utredningens förslag och s. 181 och 185 i betänkandet). Under remissbehandlingen har förslaget ifrågasatts i vissa delar, bl.a. vad gäller de praktiska möjligheterna för byggnadsnämnden att i alla situationer följa upp att tidsfristerna efterlevs.

Regeringen delar i och för sig utredningens uppfattning att reglerna bör ge utrymme för det allmänna att ta initiativ när tredimensionella fastigheter har blivit bestående, onyttiga ”luftfastigheter”. Mot utredningens förslag kan dock invändas att det skulle innebära ett betydande avsteg från vad som annars gäller om inledande av fastighetsbildningsförrättningar, nämligen att förrättningen alltid måste föregås av en ansökan från en behörig sökande. Regeringen är därför inte beredd att föreslå att lantmäterimyndigheten i de nu aktuella fallen skall ha någon rätt eller skyldighet att initiera ett ärende utan föregående ansökan.

Enligt plan och bygglagen skall byggnadsnämnden uppmärksamt följa den allmänna utvecklingen inom kommunen och dess närmaste omgivning samt ta de initiativ som behövs i frågor om planläggning, byggande och fastighetsbildning (se 11 kap. 1 § första stycket 2 plan och bygglagen). Enligt fastighetsbildningslagen kan kommunen påkalla fastighetsreglering som behövs för att mark och vatten skall kunna användas för bebyggelse på ett ändamålsenligt sätt (se 5 kap. 3 § tredje stycket fastighetsbildningslagen). Även utan ytterligare lagändringar kommer alltså kommunen att ha möjlighet att påkalla fastighetsreglering för att komma tillrätta med onyttiga tredimensionella fastigheter om det behövs för att mark skall kunna användas för bebyggelse på ett ändamålsenligt sätt. Detta måste anses vara en lämplig ordning också i de nu aktuella fallen. Regeringen lägger därför inte fram något särskilt förslag om att byggnadsnämnden skall vara skyldig att agera när en tredimensionell fastighet har blivit onyttig.

#### *På vems initiativ skall inlösen kunna ske?*

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

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

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

Enligt regeringens mening är det naturligt att lantmäterimyndigheten kan förordna om inlösen till annan fastighet som har del i anläggningen enbart om ägaren av den mottagande fastigheten har begärt inlösen. Syftet med överföringen är ju i detta fall att det tredimensionella utrymme som den onyttiga fastigheten omfattar skall användas för det avsedda ändamålet. Detta syfte – som normalt lär förutsätta att en helt ny anläggning uppförs – torde inte kunna tillgodoses om ägaren av den mottagande fastigheten inte själv är intresserad av att satsa på det projekt som överföringen förutsätter.

När det gäller inlösen som innebär att den onyttiga fastigheten överförs till den fastighet som den skulle ha tillhört om någon tredimensionell fastighetsindelning aldrig hade skett, talar intresset av att åstadkomma en mer ändamålsenlig fastighetsindelning för att lantmäterimyndigheten bör kunna förordna om inlösen även om den mottagande fastighetens ägare inte har begärt inlösen. Som regel torde en sådan överföring av utrymme vara till fördel för ägaren till den mottagande fastigheten, exempelvis därför att fastigheten tillförs en utökad byggrätt och till följd därav ökar i värde.

*Lagrådet* har önskat ett förtydligande beträffande förutsättningarna för lantmäterimyndighetens prövning av frågan om inlösen i det sistnämnda fallet. Enligt regeringens mening fordras inte någon särskild lagreglering av frågan. Det följer utan vidare av fastighetsbildningslagen att lantmäterimyndigheten inte kan ta upp en fråga om fastighetsreglering utan yrkande från en behörig sakägare men att myndigheten, om annat inte sägs i lagen, inom ramen för en anhängiggjord fastighetsreglering själv kan förordna om inlösen. Regeringen återkommer till frågan i författningskommentaren.

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

Ett villkor för att en fastighetsreglering skall få ske mot en fastighetsägars vilja är enligt 5 kap. 8 § fastighetsbildningslagen bl.a. att varje däri ingående fastighet får sådan sammansättning och utformning att den ej i mindre mån än före regleringen lämpar sig för det ändamål som den är avsedd att användas till. Vidare får fastigheten inte ändras så att dess graderingsvärde minskas väsentligt eller ökas i sådan omfattning att avsevärd olägenhet uppkommer för ägaren. Bestämmelserna utgör dock inte något hinder mot ett förordnande om att fastigheten skall avstås

genom inlösen enligt 8 kap. fastighetsbildningslagen (se 5 kap. 8 § sista meningen fastighetsbildningslagen). Det är naturligt att sistnämnda undantag från bestämmelserna i 5 kap. 8 § fastighetsbildningslagen gäller även vid inlösen av en onyttig tredimensionell fastighet. Detta blir utan vidare följderna av att regler om sådant tvångsförfogande tas in i 8 kap. fastighetsbildningslagen och påkallar inte någon lagändring.

Någon gång kan effekten av en fastighetsreglering bli att värdet av den mottagande fastigheten minskar. Så kan t.ex. en fastighetsreglering medföra att ägaren av den mottagande fastigheten ådrar sig ett ansvar för sanering av det överförda utrymmet. Såsom ovan har framgått innebär regeringens förslag att en onyttig fastighet skall kunna överföras till ursprungsfastigheten genom inlösen även om ägaren av ursprungsfastigheten inte har begärt det. För att detta inte skulle få oskäligen effekter föreslogs i lagrådsremissen att inlösen av detta slag inte skulle få äga rum om det kunde antas att överföringen skulle medföra olägenhet av betydelse för ursprungsfastighetens ägare. Såsom *Lagrådet* har funnit kommer emellertid ursprungsfastighetens ägare att åtnjuta ett skydd genom den befintliga bestämmelsen i 5 kap. 8 § fastighetsbildningslagen. Den paragrafen utgör visserligen, enligt sin lydelse, inte hinder mot förordnande om att fastighet eller del därav inlöses. Detta undantag är emellertid – såsom *Lagrådet* närmare har utvecklat – inte avsett att träffa mottagande fastighet. *Lagrådet* har mot denna bakgrund föreslagit att bestämmelsen i lagrådsremissen om ”olägenhet av betydelse” utgår. Regeringen ansluter sig till *Lagrådets* bedömning. Såsom *Lagrådet* har funnit bör i stället allmänna bestämmelser om tvångsvis tilldelning i 5 kap. 8 § fastighetsbildningslagen tillämpas. Ägaren till den mottagande fastigheten kommer därmed inte att kunna åläggas en mera långtgående skyldighet att ta emot utrymme från en onyttig tredimensionell fastighet än vad som gäller vid annan fastighetsreglering.

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

En särskild fråga är i vad mån en fastighetsplan – vilken ju enligt 3 kap. 2 § fastighetsbildningslagen är styrande för andra slag av fastighetsbildningsåtgärder – bör iaktas även vid inlösen av onyttiga tredimensionella fastigheter. Övervägande skäl talar för att inlösen bör kunna ske även om fastighetsbildningen strider mot planbestämmelser. I denna situation har ju grunden för den planföreskrift som har förutsatt bildandet av tredimensionella fastigheter ryckts undan. Reglerna bör därför utformas så att inlösen av en onyttig tredimensionell fastighet kan ske även om fastighetsbildningen står i strid med bestämmelserna i 3 kap. 2 § fastighetsbildningslagen.

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

#### *Vem skall betala förrättningskostnaderna?*

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

Remissinstansernas synpunkter torde i allt väsentligt avse det fallet när en onyttig tredimensionell fastighet överförs till en fastighet vars ägare inte har begärt inlösen. Regeringen har ovan föreslagit att för sådan tilldelning skall gälla samma begränsningar enligt 5 kap. 8 fastighetsbildningslagen som för annan fastighetsreglering. En tillämpning av bestämmelserna i 5 kap. 13 § fastighetsbildningslagen får mot den bakgrunden som regel antas leda till en skälig fördelning av kostnaderna. Regeringen anser alltså inte att det finns tillräckliga skäl för att införa särskilda regler om förrättningskostnader vid detta slag av fastighetsreglering.

## 8.7 Frågor om registrering

**Regeringens förslag:** Uppgifter om tredimensionell fastighetsbildning skall registreras i fastighetsregistrets allmänna del. Tredimensionella

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

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

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

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

**Skälen för regeringens förslag:** Enligt gällande ordning skall uppgifter om fastighetsbildning och fastighetsbestämning offentliggöras genom registrering i fastighetsregistrets allmänna del. Registreringen, som normalt sker när förrättningen har vunnit laga kraft (se 19 kap. 3 § fastighetsbildningslagen), medför att var och en på ett enkelt sätt kan få kännedom om hur fastighetsindelningen har ändrats. Det är naturligt att också tredimensionell fastighetsbildning liksom fastighetsbestämning som avser tredimensionella fastigheter och motsvarande utrymmen registreras i fastighetsregistrets allmänna del. Några särskilda lagregler om detta fordras inte.

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

Vidare har såväl utredningen som flera remissinstanser framhållit att fastighetsregistret, inklusive registerkartan, bör innehålla sådana uppgifter att tredimensionella fastigheter särskiljs från andra fastigheter liksom att den tredimensionella fastighetens eller motsvarande utrymmes omfång framgår. Regeringen delar denna uppfattning. Som utredningen har angett är det också betydelsefullt att fastighetsregistret innehåller annan information av betydelse för kreditgivare och andra, såsom uppgifter om den eller de fastigheter som har avstått utrymme i samband med bildandet av en tredimensionell fastighet. Såsom *Lagrådet* har framhållit är det också viktigt att fastighetsregistret innehåller uppgift om att en fastighet har avstått ett tredimensionellt fastighetsutrymme till annan fastighet. Att uppgifter av dessa slag registreras kan säkerställas genom ändringar i förordningen (2000:308) om fastighetsregister och Lantmäteriverkets föreskrifter för registrering i fastighetsregistret. Den närmare regleringen av registreringen bör övervägas inom ramen för det



## 9 Frågor om fastighetstillbehör

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

**Utredningens förslag:** Regeringens förslag saknar motsvarighet i utredningens förslag.

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

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

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

**Bakgrund:** I 2 kap. 1 § första stycket jordabalken anges att till en fastighet hör byggnader, ledningar, stängsel och andra anläggningar som har anbragts i eller ovan jord för stadigvarande bruk. Av paragrafens andra stycke framgår att byggnader och andra anläggningar kan utgöra tillbehör till en fastighet trots att föremålet har uppförts utanför denna. Det krävs då att anläggningen är avsedd för stadigvarande bruk vid utövandet av servitut till förmån för fastigheten och att föremålet icke hör till den fastighet där det finns. Detsamma gäller ledningar för vilka ledningsrätt har beviljats, om det vid en förrättning enligt ledningsrättslagen (1973:1144) har förordnats att rätten skall höra till fastigheten. Ett allmänt villkor för att ett föremål skall anses som fastighetstillbehör är att föremålet och fastigheten har kommit i samma ägares hand (se 2 kap. 4 § jordabalken).

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

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

en fastighet enligt 2 kap. 1 § jordbalken och således inte för andra Prop. 2002/03:116 tillbehör, såsom byggnadstillbehör.

### **Skälen för regeringens förslag**

#### *Fastighetstillbehör enligt 2 kap. 1 § första stycket jordabalken*

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

#### *Fastighetstillbehör enligt 2 kap. 1 § andra stycket jordabalken*

Om det upplåts ett servitut till förmån för en tredimensionell fastighet, bör naturligen, såsom gäller för andra fastigheter, en anläggning som uppförs utanför fastigheten kunna utgöra tillbehör till denna under de förutsättningar som anges i 2 kap. 1 § andra stycket jordabalken. På motsvarande sätt bör ledningar som tryggas med ledningsrätt höra till den tredimensionella fastigheten, om lantmäterimyndigheten har förordnat att rätten skall höra till fastigheten. Det nu sagda fordrar inte några särskilda lagregler.

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

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

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

Som regel torde saken inte medföra några större problem. Om det i en del av en byggnad har anbragts ett föremål som är ägnat till stadigvarande bruk enbart för den byggnadsdelen, är det naturligt att föremålet anses som tillbehör till denna. Att föremålet hör till den del av bygg-

naden där det har anbragts bör dock klargöras genom en ändring i 2 kap. 2 § jordabalken.

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

Den föreslagna lösningen kan i och för sig leda till att ett byggnadstillbehör kommer att höra till en annan fastighet än den som det i praktiken tjänar. Detta är emellertid en situation som kan uppstå redan i dag när det gäller fastighetstillbehör enligt 2 kap. 1 § jordabalken (byggnader och andra anläggningar). Om t.ex. ett servitut upplåts för nyttjande av en byggnad som redan utgör tillbehör till den tjänande fastigheten, förblir byggnaden tillbehör till den tjänande fastigheten trots att den kanske enbart är till nytta för den härskande fastigheten (se 2 kap. 1 § andra stycket jordabalken). De problem som detta kan medföra kan numera minskas genom en fastighetsbildningsåtgärd av särskilt slag (överföring av fastighetstillbehör) som innebär att föremålet i rättsligt hänseende överförs till den fastighet som det betjänar, dvs. den härskande fastigheten (se 7 kap. 14 § fastighetsbildningslagen). Bestämmelserna om överföring av fastighetstillbehör kan dock, som tidigare har nämnts, tillämpas enbart när det är fråga om tillbehör enligt 2 kap. 1 § jordabalken (byggnader och andra anläggningar) men inte i fråga om byggnadstillbehör. Det kan anföras skäl för att nu utsträcka bestämmelserna till att gälla också byggnadstillbehör. Fastighetsbildningsbeslutet och den åtföljande registreringen skulle då innebära ett klargörande av att föremålet hör till en annan del av byggnaden än den där det är beläget. Regeringen är dock inte beredd att förorda detta, främst därför att flertalet byggnadstillbehör på grund av sin begränsade storlek (jfr inredningsdetaljer) inte rimligen bör omfattas av en prövning vid en fastighetsbildningsförrättning.

Regeringen anser att frågor om byggnadstillbehör i stället lämpligen bör lösas inom ramen för de ovan föreslagna reglerna om tredimensionell fastighetsbildning. Detta kan ske på olika sätt. I vissa fall kan en tre-

dimensionell fastighets behov av sådana föremål som är belägna utanför fastigheten tryggas genom bildandet av servitut eller inrättandet av gemensamhetsanläggningar (jfr avsnitt 8.4). I andra fall torde lantmäterimyndigheten kunna anpassa fastigheternas gränser så att föremålet kommer att utgöra byggnadstillbehör till den fastighet som det betjänar (jfr avsnitt 8.5).

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

## 10 Vissa andra frågor om tredimensionella fastigheter

### 10.1 Frågor om överlåtelse av tredimensionella fastigheter m.m.

**Regeringens förslag:** För överlåtelse av tredimensionella fastigheter skall gälla samma regler som för överlåtelse av andra fastigheter.

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

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

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

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

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

### Skälen för regeringens förslag

#### *Överlåtelse av tredimensionella fastigheter*

De nya fastigheterna kommer, likt traditionella fastigheter, att utgöras av individualiserade enheter av fast egendom. Det är därför naturligt att

nuvarande regler om överlåtelse av fast egendom i 4 kap. jordabalken tillämpas också på detta slag av fastigheter. För detta krävs inte några lagändringar.

Prop. 2002/03:116

### *Överlåtelse av ännu inte fastighetsbildade utrymmen*

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

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

Enligt utredningens förslag skall, om en överlåtelse gäller ett obebyggt utrymme, ansökan om fastighetsbildning inte behöva göras förrän den för utrymmet avsedda anläggningen har uppförts, dock senast två år efter den dag då köpehandlingen upprättades. Syftet är att en fastighetsbildningsansökan – och därmed en efterföljande lantmäteriförrättning – som regel skall kunna anstå till dess att den för utrymmet avsedda anläggningen har uppförts (se betänkandet s. 159).

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

## 10.2 Frågor om expropriation och liknande tvångsförvärv

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

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

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

**Förslagen i utkastet till lagrådsremiss:** Överensstämmer i sak med regeringens förslag.

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

### Skälen för regeringens förslag

#### *Expropriation och liknande tvångsförvärv av tredimensionella fastigheter*

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

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

#### *Expropriation och liknande tvångsförvärv av utrymmen*

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

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

Vad som kan synas tala mot en sådan lösning är att bestämmelserna i fastighetsbildningslagen om förutsättningar för fastighetsbildning inte tillämpas vid en expropriation även om expropriationen medför att det bildas en ny fastighet. Det kan därför finnas en viss risk för att det genom expropriation bildas tredimensionella fastigheter som har en olämplig

utformning. Det slaget av olägenheter bör dock kunna hanteras inom ramen för expropriationsprocessen. Expropriation föregås av en särskild myndighetsprövning. Därvid gäller bl.a. att expropriationstillstånd inte skall meddelas om ändamålet lämpligen kan tillgodoses på annat sätt (se 2 kap. 12 § expropriationslagen). Det kan förutsättas att det inte lämnas expropriationstillstånd som ger upphov till klart olämpliga fastigheter. Det kan tilläggas att det redan med nuvarande system för fastighetsindelning kan vara nödvändigt att komplettera en expropriation med en lantmäteriförrättning, t.ex. för servitutsbildning eller inrättande av en gemensamhetsanläggning. Därmed kan utan särskilda regler eventuella olägenheter av expropriationen undanröjas, minskas eller förebyggas.

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

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

Begreppet ”mark” utgör dock en särskild lagteknisk komplikation i detta sammanhang. Frågan har berörts i avsnitt 8.1. Såsom där har framhållits avser regeringen att ta initiativ till en genomgång av bestämmelser som innefattar rätt att tvångsvis ta i anspråk eller på annat sätt förfoga över ”mark”.

## 11 Frågor om grannelagsrätt m.m.

### 11.1 Störningar, sanitära olägenheter m.m.

**Regeringens förslag:** Allmänna grannelagsrättsliga regler och regler om miljöskydd skall tillämpas även på tredimensionella fastigheter.

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

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

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

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

## Skälen för regeringens förslag

### *Frågor om miljöstörningar*

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

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

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

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



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

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

Problemet med störningar *mellan* fastigheter är emellertid inte nytt. Liknande situationer kan uppkomma redan i dag, såsom när två bostadshus har byggts ihop i gränsen mellan två fastigheter. Om det då uppkommer störningar som härrör från det ena huset men drabbar hyresgäster i det andra huset, kan dessa hanteras inom ramen för allmänna grannelagsrättsliga regler, främst den allmänna hänsynsregeln i 3 kap. 1 § jordabalken. I vissa fall kan även bestämmelserna i miljöbalken (se särskilt 9 kap. 9 §) och bostadsförvaltningslagen (1977:792) tillämpas. Att märka är också att en hyresvärd här har ett visst ansvar mot grannarna för störningar som härrör från hyresgäster i den egna fastigheten. Även utan lagändringar kommer det alltså att finnas instrument att tillgripa mot störningar som härrör från en intilliggande fastighet. Det kan visserligen, såsom bl.a. *Riksskatteverket* har framhållit, inte uteslutas att dessa instrument är otillräckliga. Regeringen är emellertid inte beredd att nu lägga fram förslag till ytterligare bestämmelser. Det finns dock skäl att följa utvecklingen uppmärksamt. Vid den framtida utvärderingen av bestämmelserna om tredimensionell fastighetsindelning bör det sålunda utvärderas om befintliga regler har visat sig vara tillräckliga för att hantera störningar mellan fastigheter.

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

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

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

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

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

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

**Bakgrund:** I 3 kap. jordabalken finns, förutom den allmänna regeln i 1 § att var och en vid nyttjandet av sin eller annans fasta egendom skall ta skälig hänsyn till omgivningen, föreskrifter om grävning eller liknande arbeten. Enligt 3 kap. 3 § första och andra styckena måste den som avser att utföra eller låta utföra grävning eller liknande arbeten vidta nödvändiga skyddsåtgärder för att förebygga skador på angränsande mark. Kostnaden för sådana åtgärder skall normalt betalas av den som är skyldig att vidta åtgärderna. Enligt paragrafens tredje stycke skall skyddsåtgärderna dock under vissa förutsättningar bekostas av ägaren av den mark där skada kan komma att uppstå. Detta gäller om en byggnad eller annan anläggning till följd av vårdslöshet vid uppförandet eller brist i underhållet är av sådan beskaffenhet att den fordrar särskild skyddsåtgärd även vid arbete som inte sträcks nedanför vanligt källardjup. Den som skall utföra grävningsarbete har vidare rätt att vidta skyddsåtgärder på annans mark, om det är nödvändigt för att undvika oskälig kostnad eller annan synnerlig olägenhet (se 3 kap. 5 §). Den skada och det intrång som detta innebär för markens ägare skall ersättas utom i de fall denne själv är skyldig att bekosta arbetet.

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

**Skälen för regeringens förslag och bedömning:** Med den nu föreslagna lagtekniska lösningen kommer bestämmelserna om skyddsåtgärder och skadestånd vid grävning och liknande arbeten utan vidare att bli tillämpliga även på fastigheter av det nya slaget. Att

bestämmelserna omfattar dessa slag av fastigheter är också enligt regeringens mening principiellt riktigt.

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

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

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

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

### 11.3 Frågor om skyddsåtgärder och tillträde i samband med byggnadsarbeten

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

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

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

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

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

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

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

## Skälen för regeringens förslag

### *Skyddsåtgärder*

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

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

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

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

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

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

#### *Rätt till tillträde*

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

Det är naturligt att den som är skyldig att vidta skyddsåtgärder i samband med byggnadsarbeten bör ha samma rätt att få tillträde till annans del av anläggningen när dessa skyddsåtgärder vidtas som när det

är fråga om skyddsåtgärder med anledning av grävningsarbeten. Regeringen föreslår att detta får komma till uttryck i lagtexten.

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

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

#### *Bestämmelsernas tillämpningsområde*

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

När det gäller byggnadsarbeten på anläggningar som ryms inom en och samma tredimensionella fastighet väger skälen för att införa nya regler inte lika tungt. Riskerna för skador i samband med byggnadsarbeten liksom behovet av tillträde för utförandet av byggnadsarbeten lär inte vara större i dessa fall än vid byggnadsarbeten inom vanliga fastigheter. Den nya regleringen bör därför inte omfatta dessa fall.

Utredningens förslag om skyddsåtgärder vid byggnadsarbete är avsett att gälla även för arbeten på alla slag av traditionella fastigheter. Och utredningens förslag om rätt till tillträde för utförande av byggnadsarbete är avsett att gälla även vid arbeten på exempelvis traditionella radhusfastigheter (se betänkandet s. 176). Regeringen kan i och för sig se vissa fördelar med detta; liknande behov kan sålunda föreligga vid arbeten som berör sammanbyggda fastigheter, t.ex. radhus. Det kan samtidigt hävdas att den ordning som utredningen har föreslagit – särskilt förslaget om rätt till tillträde för utförande av byggnadsarbeten – framstår som mycket långtgående. Förslagen har också mött invändningar under remissbehandlingen. Sålunda har *Juridiska fakultetsnämnden vid Lunds universitet* förordat att de nya reglerna inte skall gälla för de traditionella

fastigheterna. Vidare har bl.a. *Svenska Kommunförbundet* ansett att konsekvenserna av en utvidgning av ansvaret för byggnadsarbeten bör utredas ytterligare. Regeringen är därför inte beredd att på nuvarande underlag lägga fram något förslag om en mer generell reglering.

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

#### 11.4 Frågor om vanvård m.m. av tredimensionella fastigheter

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

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

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

**Regeringens bedömning:** Det bör inte införas någon särskild bestämmelse om att en ägare som underlåter att vårda sin del av en anläggning skall kunna åläggas att betala skadestånd. Inte heller bör det införas särskilda regler om förmånsrätt eller försäkring för tredimensionella fastigheter.

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

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

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

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

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

## Skälen för regeringens förslag och bedömning

### *Det måste vara möjligt att ingripa mot vanvård*

Om fastigheter vanvårdas, kan det leda till skilda slag av olägenheter för hyresgäster, grannar m.fl. Det är därför givetvis viktigt att det finns förutsättningar för ett ändamålsenligt underhåll av fastigheterna. Lika viktigt är att vanvård kan motverkas och att den som drabbas av skada till följd av vanvården kan få ersättning. Särskilt angeläget blir detta naturligtvis när det är fråga om tredimensionella fastigheter. Sådana fastigheter torde, som ovan har nämnts, som regel bli särskilt beroende av kringliggande fastigheter.

### *Offentligrättsliga instrument*

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



nadsnämnden har också möjlighet utfärda förelägganden om att bristfälliga byggnader skall rivras m.m. (se 10 kap. 16 och 18 §§ plan och bygglagen).

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

### *Civilrättsliga instrument; allmänt*

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

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

Vid tredimensionell fastighetsbildning som innebär att en anläggning delas upp på flera fastigheter torde lantmäterimyndigheten ofta komma att inrätta en gemensamhetsanläggning för den bärande konstruktionen och andra gemensamma delar av anläggningen. Detta ger bättre förutsättningar för att dessa delar av anläggningen underhålls, något som kommer alla deltagande fastigheter tillgodo. Om det dessutom bildas en samfällighetsförening som förvaltar gemensamhetsanläggningen, minskar risken för att underhållet åsidosätts ytterligare. Det kan härvid erinras om att det för gemensamhetsanläggningar av detta slag har föreslagits ett generellt krav på planer för underhåll samt fonderingsskyldighet för föreningen (se avsnitt 8.4).

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

### *Skadestånd*

Utredningen har föreslagit att en fastighetsägare som underlåter att vårda sin del av en byggnad eller någon annan anläggning skall ersätta skada som till följd av underlåtenheten uppkommer på någon annan del av anläggningen (se 3 kap. 7 § jordabalken i utredningens förslag). Regeringen delar i och för sig utredningens bedömning att en granne som drabbas av en skada till följd av vanvård bör ha rätt till ersättning liksom att en regel med denna innebörd är ägnad att förebygga uppkomsten av skador på grund av vanvård. Såsom *Juridiska fakultetsnämnden vid Lunds universitet* har framhållit torde det emellertid inte behövas någon

särskild skadeståndsbestämmelse av detta slag. En försumlig granne måste nämligen anses ha ett i allt väsentligt motsvarande skadeståndsansvar redan enligt allmänna skadeståndsrättsliga principer. Enligt 2 kap. 1 § skadeståndslagen (1972:207) är den som av vårdslöshet vållar person eller sakskada skyldig att ersätta skadan. Vilken aktsamhetsplikt som därvid åvilar den enskilde beror bl.a. på de risker som en viss verksamhet är behäftad med. De särskilda skaderisker som föreligger när en anläggning är uppdelad på flera fastigheter medför sannolikt regelmässigt en särskilt sträng aktsamhetsplikt som i huvudsak motsvarar vad utredningen har föreslagit. En tillämpning av allmänna skadeståndsrättsliga regler ger också, enligt regeringens bedömning, större möjligheter att beakta förhållandena i det enskilda fallet än vad som synes vara möjligt med utredningens förslag. Regeringen är därför inte beredd att föreslå någon ny skadeståndsbestämmelse utan förordar i stället att frågor om skadestånd på grund av vanvård prövas enligt nuvarande bestämmelser i skadeståndslagen.

#### *Åtgärdande av brister*

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

Såsom *Juridiska fakultetsnämnden vid Lunds universitet* har påpekat torde visserligen den allmänna hänsynsregeln i 3 kap. 1 § jordabalken ge vissa möjligheter för en granne att åstadkomma ett domstolsföreläggande mot en fastighetsägare med anledning av risker som härrör från dennes fastighet, i vart fall om fastigheten är i ett sådant skick att det har uppkommit en mera allvarlig risk för grannfastigheten (jfr Westerlind, P., Kommentar till jordabalken 1–5 kap. s. 199 f.). Enligt regeringens mening är det dock osäkert om den allmänna hänsynsregeln i förevarande situation ger ett tillräckligt skydd. Det bör därför införas bestämmelser om skyldighet för ägaren av den bristfälliga anläggningsdelen att åtgärda brister som kan medföra skador på andra delar av anläggningen.

#### *Närmare om skyldigheten att åtgärda*

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

åtgärder som undanröjer risken för vidare skador, innebär det uppenbarligen att det föreligger brister i underhållet.

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

#### *Vem skall pröva tvister om åtgärdande?*

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

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

#### *Reglernas utformning*

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

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

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

Det är naturligt att ha samma utgångspunkt i detta sammanhang. Det kan då konstateras att, om det nu föreslagna regelverket om åtgärdande av brister utformas som materiella regler, kommer dessa, likt andra

civilrättsliga förpliktelser, att kunna genomdrivas av den berättigade parten utan att det fordrar någon särskild processuell reglering. Den som anser att en fastighetsägare inte fullgör sin skyldighet att åtgärda brister av det aktuella slaget kommer att kunna väcka talan vid domstol enligt sedvanliga regler med yrkande om att fastighetsägaren skall förpliktas att åtgärda bristerna. Om talan bifalls kan enligt allmänna regler domstolens avgörande ges formen av en fullgörelsedom. Och om fastighetsägaren likväl inte åtgärdar bristerna, kommer käranden att kunna vända sig till kronofogdemyndigheten och där ansöka om verkställighet av domstolens avgörande. I verkställighetsärendet kommer bestämmelserna i 16 kap. utsökningsbalken om verkställighet av förpliktelser som inte avser betalningsskyldighet att kunna tillämpas. Av dessa bestämmelser följer bl.a. att verkställighet kommer att kunna ske genom att kronofogdemyndigheten förelägger svaranden att fullgöra vad som åligger honom eller henne eller genom att myndigheten själv vidtar behövlig åtgärd. Vidare kommer kronofogdemyndigheten att, på framställning av sökanden och om det anses lämpligt, kunna överlämna åt sökanden att efter myndighetens anvisning utföra behövlig åtgärd (se 16 kap. 12 § utsökningsbalken).

Som nyss nämnts föreslog utredningen en uttrycklig bestämmelse om att domstolen skulle kunna förena ett föreläggande mot den ansvarige fastighetsägaren med vite. Av hävd anses dock följa att domstolen alltid har möjlighet att förena en förpliktelse som inte avser betalning med ett vitesföreläggande (se Fitger, P., Rättegångsbalken I, s. 13:4b). Vidare får, enligt utsökningsbalken, kronofogdemyndigheten förena ett föreläggande mot svaranden att fullgöra en förpliktelse som inte avser betalningsskyldighet med vite (se 2 kap. 15 § utsökningsbalken). Nuvarande möjligheter till vitesföreläggande framstår som tillräckliga också i förevarande sammanhang. Några särskilda bestämmelser om vite behöver alltså inte införas.

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

### *Särskilt om brådskande fall*

Utredningen har föreslagit en särskild regel av innebörd att domstolen skall ha möjlighet att direkt tillåta en granne att åtgärda brister på en annan fastighet. Om det finns synnerliga skäl skall, enligt utredningsförslaget, ett tillstånd kunna meddelas utan att motparten har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan. En förutsättning för detta är att det föreligger fara i dröjsmål (se 3 kap. 6 § jordabalken i utredningens förslag och betänkandet s. 179 och s. 202).

Regeringen delar uppfattningen att en fastighetsägare kan ha ett befogat intresse av att snabbt få till stånd ett åtgärdande av sådana brister på en grannfastighet som innebär överhängande skaderisker för fastigheten. Den av utredningen föreslagna regeln är av processuell natur. Såsom har angetts ovan bör särskilda processuella regler införas först om det kan anses påkallat av särskilda omständigheter. I 15 kap. 3 § rättegångs-

balken ges domstolen möjlighet att, om vissa i lagbestämmelsen närmare angivna förutsättningar är förhanden, besluta om lämplig säkerhetsåtgärd såsom föreläggande vid vite för att säkerställa parts rätt. Om det föreligger fara i dröjsmål, får domstolen omedelbart bevilja åtgärden att gälla till dess annat förordnas (se 15 kap. 5 § tredje stycket rättegångsbalken). Bestämmelserna i 15 kap. 3 § rättegångsbalken är emellertid inte ändamålsenliga för de speciella situationer som det här blir fråga om. Regeringen delar därför utredningens uppfattning att det bör införas en särskild processuell bestämmelse.

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

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

#### *Grannens rätt till ersättning för avhjälpande m.m.*

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

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

till ersättning för kostnader som han eller hon har haft för åtgärdande av brister på någon annans anläggningsdel.

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

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

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

#### *Frågan om förrättningskostnader hos kronofogdemyndigheten*

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

#### *Bestämmelsernas tillämpningsområde*

Regeringen har i avsnitt 11.3 föreslagit vissa regler om skyddsåtgärder respektive tillträde vid byggnadsarbeten. Dessa regler skall, något förenklat, tillämpas på anläggningar som är uppdelade mellan flera fastigheter under förutsättning att någon av fastigheterna är en tredimensionell fastighet. Det är naturligt att också de nu föreslagna reglerna om åtgärdande av brister tillämpas på det slaget av anläggningar.

Utredningen har föreslagit att reglerna skall gälla även för anläggningar som är uppdelade enbart mellan traditionella fastigheter. Detta har en del remissinstanser välkomnat, medan andra har varit kritiska.

#### *Frågor om förmånsrätt*

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

#### *Frågor om försäkring*

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

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

Enligt regeringens mening kan det ofta vara lämpligt att de som äger del i anläggningar som är uppdelade på olika fastigheter skaffar sig ett försäkringsskydd som avser de speciella risker som sådana anläggningar kan vara förenade med. Frågan är emellertid om lagen bör uppställa ett krav på att fastighetsägarna tecknar försäkring. I nuvarande lagstiftning

förekommer sådana krav enbart i undantagsfall. Det gäller då vanligen särskilt riskfylld verksamhet eller verksamhet som drivs av vissa slag av uppdragstagare. Regeringen anser inte att de nu aktuella fallen – innehav av vissa slag av tredimensionella fastigheter – ger upphov till sådana särskilda risker att det finns anledning att göra försäkringar obligatoriska. Såsom bl.a. *Svenska Försäkringsförbundet* har angett torde det vara mest naturligt att frågan om försäkring för de tredimensionella fastigheternas vidkommande inte lagregleras särskilt. Regeringen är alltså för närvarande inte beredd att föreslå några bestämmelser om obligatorisk försäkring.

## 11.5 Rätten att använda luftrum inom en angränsande fastighet

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

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

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

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

**Remissinstanserna:** Remissinstanserna har tillstyrkt bedömningen eller har inte lämnat några synpunkter på den.

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

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



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

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

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

**Remissinstanserna:** Ingen remissinstans har tagit upp frågan.

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

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

### Skälen för regeringens förslag och bedömning

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

#### *Byggnadsarbete*

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

Frågan om tillämpligheten av bestämmelserna i 3 kap. 3 § jordabalken på nyttjanderättshavare övervägdes i förarbetena. Det ansågs att frågan i vilken utsträckning ägaren av fastigheten bär ansvaret för den som på en eller annan rättsgrund förfogar över fastigheten inte lämpade sig för reglering i lag utan borde överlämnas till rättspraxis (se prop. 1970:20 del A s. 205 f. och 394, se även del B 1 s. 102, 3 LU 1970:80 s. 195 och NJA 1994 s. 168). Det ligger nära till hands att anta att det nu sagda har

bäring även på de till 3 kap. 3 § första stycket anknutna bestämmelserna i 3 kap. 5 § om rätt att vidta åtgärder på annans mark för att förebygga skador till följd av grävning (jfr prop. 1992/93:6 s. 7).

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

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

#### *Åtgärdande av brister*

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

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

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

**Regeringens förslag:** Allmänna regler om markanvändning och planläggning samt om kvalitetskrav på byggande skall gälla också i fråga om tredimensionella fastigheter.

**Regeringens bedömning:** Det bör inte införas några särskilda bestämmelser om rivningslov avseende tredimensionella fastigheter.

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

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

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

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

### Skälen för regeringens förslag

#### *Frågor om kommunens planläggning*

Plan och bygglagen (1987:10) innehåller bestämmelser om markanvändning och byggande. Lagen ger kommunen ett bestämmande inflytande i frågor om användningen av den fasta egendomen. Kommunen utövar sitt inflytande genom att dels besluta om planer av skilda slag dels besluta i olika tillståndsfrågor. Som tidigare har påpekats har planer och andra beslut om markanvändningen stor betydelse vid fastighetsbildning. Särskilt bör framhållas att fastighetsbildning inte får ske i strid mot för området gällande detaljplan, fastighetsplan eller områdesbestämmelser. Inom område där detaljplan saknas får någon fastighetsbildning inte ske

om den skulle försvåra området ändamålsenliga användning, föranleda olämplig bebyggelse eller motverka lämplig planläggning (se vidare 3 kap. 2 och 3 §§ fastighetsbildningslagen). Införandet av en tredimensionell fastighetsindelning förändrar inte på något avgörande sätt kommunens möjligheter att med stöd av plan och bygglagen reglera markanvändningen på, över och under markytan. Gällande regler på detta område torde alltså kunna tillämpas även i det nya systemet. Vid Justitiedepartementets hearing i maj 2000 framkom för övrigt att det redan i dag är vanligt att detaljplaner anpassas efter behovet av att kunna reglera markanvändningen för skilda verksamheter i olika horisontella plan.

*Lagrådet* har, mot bakgrund av bestämmelserna i 3 kap. 2 § fastighetsbildningslagen, uttalat bl.a. att en del kommunala planer och bestämmelser kan komma att utgöra ett hinder mot bildandet av tredimensionella fastigheter och att det därför på sina håll kan komma att dröja innan den nya lagstiftningen får genomslag i praktiken. Regeringen delar Lagrådets bedömning. Frågan i vilken utsträckning tredimensionell fastighetsbildning kommer att äga rum torde alltså bl.a. bero på om den avsedda åtgärden strider mot gällande planbestämmelser eller inte. Detta gäller dock även för annan fastighetsbildning. Vad Lagrådet har uttalat ger inte anledning till några särskilda lagstiftningsåtgärder.

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

#### *Vissa frågor om allmänna platser*

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

Enligt regeringens bedömning bör liksom hittills allmänna platser enligt plan och bygglagen avse områden av utomhuskaraktär, medan inomhusanläggningar inte bör räknas dit även om de är avsedda för allmänt brukande och hänförs till offentlig plats enligt ordningslagen (1993:1617). Detta hindrar inte att allmänna platser kan komma att beröras av tredimensionell fastighetsbildning när olika nivåer inom ett område skall användas för skilda funktioner. Det kan gälla en planskild korsning mellan järnväg och gata eller anordnande av lokaler under en gata eller ett torg i anslutning till intilliggande fastigheters källare. Andra

exempel kan vara arkader som skall vara tillgängliga för allmän gångtrafik utmed en gata samt öppningar genom en byggnad för allmän gatutrafik. Det kan också tänkas situationer där tunnlar för gatutrafik redovisas som allmän plats på sin nivå medan markytan ovanför utgör kvartersmark. Visserligen förutsätter detta att olika frågor, såsom frågor om underhåll av och tillgänglighet till den allmänna platsen, får en ändamålsenlig lösning. Problemen torde dock inte bli större än att de går att hantera. Det får också förutsättas att kommunen i varje enskilt fall noga prövar frågan om lämpligheten av allmän plats i de nu aktuella fallen. Några särskilda bestämmelser synes mot denna bakgrund inte vara nödvändiga.

Plan och bygglagen innehåller bestämmelser om inlösen av mark som skall användas som allmän plats (se 6 kap. 17 § och 14 kap. 1 § plan och bygglagen). Frågor om inlösen och andra tvångsförfoganden, bl.a. inlösen enligt plan och bygglagen, har behandlats i avsnitt 10.2. Där har regeringen bl.a. föreslagit att bestämmelserna om inlösen i plan och bygglagen skall gälla även i fråga om tredimensionella utrymmen. Det är naturligt att även tredimensionella utrymmen som skall användas för allmän plats kan bli föremål för inlösen enligt plan och bygglagen. Något behov av lagändring i frågan synes inte föreligga. Som anges i avsnitt 8.1 avser regeringen emellertid att i annat sammanhang återkomma till frågan om behovet och lämpligheten av ändringar i bestämmelser om tvångsförfoganden där begreppet ”mark” används.

#### *Frågor om bygglov*

Det är givet att plan och bygglagens bestämmelser om bygglov bör gälla även för fastigheter av det nya slaget. För detta fordras inte någon lagändring.

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

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

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

Det har flera gånger påpekats att tredimensionella fastigheter ofta kommer att vara särskilt beroende av kringliggande fastigheter. I synnerhet gäller detta om flera tredimensionella fastigheter har del i en och samma anläggning. Bland annat genom befintliga och föreslagna regler på grannelagsrättens område (se avsnitt 11) ges fastighetsägarna visst skydd, t.ex. mot skador som härrör från kringliggande fastigheter. I syfte att ytterligare förstärka detta skydd föreslogs i utkastet till lagrådsremiss nya regler om rivningslov. Enligt förslaget skulle rivningslov som berör tredimensionella fastigheter med del i en anläggning inte få meddelas om åtgärden skulle medföra att fastigheter inom andra delar av anläggningen inte skulle kunna användas på ett ändamålsenligt sätt (se s. 141 f. i utkastet till lagrådsremiss).

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

#### *Frågor om samhällets krav på byggnadsarbeten och byggnadsverk*

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

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

styrka att en uppförd byggnad uppfyller föreskrivna egenskapskrav (se prop. 1993/94:178 s. 63.).

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

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

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

Med införandet av regler om tredimensionell fastighetsindelning torde antalet komplicerade byggprojekt på sikt öka. Tydligast blir detta om tredimensionella fastigheter bildas i syfte att rymma delar av anläggningar. Påkallar det en utvidgning av bestämmelserna om byggande? Behovet av en sådan utvidgning kan illustreras med följande exempel.

Det uppförs en tillbyggnad inom en tredimensionell fastighet ovanpå en befintlig byggnad, t.ex. bostäder ovanpå kontorshus. Den som för egen räkning utför eller låter utföra tillbyggnaden är enligt 9 kap. 1 § plan och bygglagen att anse som byggherre och är därmed även ansvarig för att byggnadsarbetena uppfyller kraven enligt byggnadslagstiftningen. Om byggherren inte fullgör sina skyldigheter, kan byggnadsnämnden ingripa genom att förbjuda att viss åtgärd företas (jfr 10 kap. 3 § första stycket plan och bygglagen). Förutsätter byggprojektet att det vidtas åtgärder som berör tredje man, t.ex. förstärkningsarbeten på den underliggande delen av byggnaden, men så inte sker, kan nämnden ingripa. Även i denna situation kan nämnden besluta om förbud mot fortsatta arbeten (se 10 kap. 3 § andra stycket plan och bygglagen). Om tillbyggnadsarbetena orsakar sättningsskador på underliggande del av byggnaden, kan nämnden agera genom föreläggande om rättelse eller rivning respektive utfärdande av användningsförbud (jfr 10 kap. 15 och 16 §§ plan och bygglagen).

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

Vid byggprojekt där det finns flera byggherrar, t.ex. om flera byggherrar samverkar vid uppförandet av anläggningar avsedda att delas upp på flera fastigheter, måste byggnadsnämnden identifiera den som för varje del av projektet är ansvarig för att byggnadslagstiftningen iakttas. Det kan möjligen hävdas att detta kan innebära vissa svårigheter för nämnden. Dessa torde dock kunna hanteras bl.a. genom ett väl genomfört byggsamråd (jfr 9 kap. 8 § plan och bygglagen).

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

#### *Särskilt om Boverkets föreskrifter på plan och byggområdet m.m.*

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



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

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

## 13 Kostnader m.m.

### *Allmänna konsekvenser*

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

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

### *Konsekvenser för lantmäteriorganisationen*

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

Det mesta talar visserligen för att belastningen på lantmäteriorganisationen sammantaget kommer att öka. Det är dock knappast möjligt att på förhand ange hur stor ökningen kommer att bli. Prognoser utarbetade

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

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

Den statliga lantmäterimyndighetens registrering av uppgifter i fastighetsregistret är anslagsfinansierad. För den kommunala lantmäterimyndigheten finansieras kostnaderna för registrering av kommunala skattemedel. De ändrade reglerna torde inte medföra annat än marginellt ökade kostnader för registrering av uppgifter i fastighetsregistret. Kostnaderna bör därför kunna finansieras inom ramen för tillgängliga resurser.

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

#### *Konsekvenser för skatteförvaltningen*

De fastigheter som bildas i det nya systemet måste givetvis på vanligt sätt åsättas taxeringsvärden. Nuvarande taxeringsprinciper kommer emellertid inte alltid att kunna tillämpas på sådana fastigheter. Inom Finansdepartementet utarbetas mot bakgrund härav lagförslag med sikte på de nybildade fastigheterna (se vidare avsnitt 14). Förslagen kommer att medföra kostnader för skatteförvaltningen bl.a. för att anpassa IT-stöd och regelverk. Med utgångspunkt från tidigare nämnda prognoser av Lantmäteriverket har Riksskatteverket beräknat att förslaget kommer att medföra en mindre engångskostnad. Denna kostnad skall finansieras inom befintliga ramar för skattemyndigheterna.

#### *Konsekvenser för kommunerna*

Genomförandet av en tredimensionell fastighetsbildning förutsätter normalt att den, likt traditionell fastighetsbildning, inte strider mot

kommunens planer och bestämmelser (se 3 kap. 2 § fastighetsbildningslagen). De föreslagna reglerna kan bl.a. till följd därav medföra en viss kostnadsökning för kommunerna, särskilt för utarbetande och tillämpning av nya eller ändrade planer, för ärenden om bygglov och för tillsyn över byggnadsverksamhet m.m. I vad mån sådana ökade kostnader faktiskt uppkommer råder dock i stor utsträckning kommunen själv över, eftersom det är kommunen som genom planinstrumenten avgör i vilken utsträckning mark får användas för bebyggelse.

Hur stor del av eventuellt uppkommande kostnader som bör hänföras till å ena sidan den nya lagstiftningen och å andra sidan till ett mera frekvent tredimensionellt fastighetsutnyttjande och till nya förvaltningsformer är svårt att säga. Mycket talar för att de nya reglerna kommer att medföra enbart begränsade merkostnader för kommunerna. Kommunen kan finansiera sina kostnader genom avgifter (se 11 kap. 5 § plan och bygglagen). Huruvida det uppkommer ökade kostnader som inte täcks av avgifter går knappast att bedöma. Eventuella ofinansierade kostnader bedöms inte bli större än att de går att hantera.

#### *Konsekvenser för inskrivningsmyndigheterna och domstolarna*

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

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

#### *Konsekvenser för enskilda*

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

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

## 14 Ikraftträdande m.m.

Som tidigare nämnts är det angeläget att lagändringarna följs upp av ett utvecklingsarbete som ger berörda myndigheter, främst Lantmäteriverket och Boverket, möjlighet att utarbeta behövliga föreskrifter, allmänna råd m.m. Behovet av utvecklingsinsatser har understrukits av flera remissinstanser. Ett utvecklingsarbete har redan påbörjats, men ytterligare tid behövs. De berörda myndigheterna kan också behöva viss tid för anpassningar av datasystem och olika administrativa rutiner. Detta arbete bör dock i de flesta avseenden kunna avslutas under innevarande år. Boverket har dock, i anslutning till Justitiedepartementets remissmöte i oktober 2002, förklarat att den översyn som verket behöver utföra kring olika frågor på plan och byggområdet (se avsnitt 12) sannolikt inte kommer att kunna slutföras förrän om två–tre år. Detta innebär visserligen inte något hinder mot att lagändringarna träder i kraft dessförinnan. En följd blir dock att byggherrar, kommuner m.fl. kommer att tvingas tillämpa plan och bygglagstiftningen utan den vägledning som Boverket annars ger.

Som tidigare sagts pågår inom Finansdepartementet arbetet med att ta fram förslag till lagstiftning på skatteområdet med sikte på att de nybildade fastigheterna skall kunna åsättas taxeringsvärden. Ambitionen är att en proposition i skattefrågorna skall läggas fram i höst. Enligt planerna skall ändringarna i skattelagstiftningen träda i kraft den 1 januari 2004. Med hänsyn till det förberedelsearbete som är nödvändigt för Riksskatteverket för att de nya fastigheterna skall kunna taxeras bör tredimensionella fastigheter och fastighetsutrymmen inte kunna bildas förrän tidigast fr.o.m. den 1 januari 2004.

För att planerade byggprojekt som förutsätter tredimensionell fastighetsbildning inte skall försenas i onödan föreslogs i lagrådsremissen att de nya reglerna skulle träda i kraft redan den 1 juli i år men att beslut om bildande av tredimensionella fastigheter och motsvarande utrymmen inte skulle få meddelas före år 2004. *Lagrådet* har ifrågasatt om inte ikraftträdandet bör anstå, åtminstone till den tidpunkt när de nya bestämmelserna på skatteområdet har arbetats fram och effekterna av dem kan överblickas. Som skäl för detta har *Lagrådet* angett att reglerna på skatteområdet har ett så påtagligt samband med de nu föreslagna reglerna

att utformningen av bestämmelserna på ömse håll kan komma att påverka varandra. Enligt Lagrådet kommer förmodligen vissa regler på skatteområdet, t.ex. om värdering, att kräva lösningar vilka inte kan uteslutas få civilrättsliga effekter. Lagrådet har även hänvisat till det förhållandet att det kan dröja innan Boverket har avslutat sitt arbete med föreskrifter och allmänna råd.

Regeringen kan för sin del konstatera att de överväganden som har lett fram till det föreliggande departementsförslaget på skatteområdet (se Ds 2003:19) inte har visat på något behov av ändringar inom andra rättsområden. Det kan emellertid vara lämpligt att avvakta med den nya lagstiftningens ikraftträdande till dess det går att bättre bedöma effekterna på respektive rättsområde. Övervägande skäl får därför anses tala för att, som Lagrådet har förordat, senarelägga tidpunkten för ikraftträdandet av de nu föreslagna reglerna. Det synes lämpligt att reglerna träder i kraft samtidigt som ändringarna på skatteområdet beräknas träda i kraft, dvs. den 1 januari 2004.

Vid den ytterligare beredning som kommer att föregå en proposition i skattedelen blir det möjligt att ånyo överväga behovet av ändringar på andra områden. Skulle det i så fall visa sig finnas behov av exempelvis kompletteringar i den fastighetsrättsliga regleringen, kommer regeringen att ta nödvändiga initiativ.

Sammanfattningsvis föreslår regeringen att de nya bestämmelserna träder i kraft den 1 januari 2004. Några övergångsbestämmelser behövs inte.

## 15 Författningskommentar

### 15.1 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

Såsom har berörts i avsnitt 8.1 ger möjligheten att skapa tredimensionellt avgränsade fastigheter upphov till vissa lagtekniska komplikationer. En sådan gäller begreppet mark, som i olika lagar ofta används för att beteckna en fastighet eller en del av en fastighet. Begreppet passar mindre väl i fråga om tredimensionella fastigheter, vilka ju inte behöver omfatta någon del av markytan. Det har därför ansetts motiverat att genom en s.k. trolleribestämmelse i bl.a. jordabalken klargöra att vad som sägs om mark gäller även utrymme som ingår i en fastighet eller är samfällt för flera fastigheter (se 1 kap. 1 a § andra stycket). I jordabalken används även andra begrepp för att beteckna en del av en fastighet, vilka – kan det hävdas – för tankarna till traditionella fastigheter. Ett sådant begrepp är ”område” (se t.ex. 4 kap. 7 §), ett annat ”ägovidd” (se t.ex. 6 kap. 16 §). Under lagstiftningsarbetet har dock ansetts att risken för missförstånd i dessa fall är mindre och att begreppen utan vidare torde kunna tolkas så att de omfattar även tredimensionellt avgränsade utrymmen. I dessa delar har det därför inte ansetts nödvändigt med några klargöranden i lagtexten.

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

Sämjedelning är utan verkan.

(Jfr 1 kap. 1 § i utredningens förslag.)

I paragrafen finns grundläggande bestämmelser om fast egendom och fastigheter. I *första stycket* har, på förslag av *Lagrådet*, tillkommit en ny tredje mening. Syftet är att klargöra att fastigheter kan vara avgränsade på olika sätt. Ett slag av fastigheter avgränsas, såsom fastigheter hittills alltid har avgränsats, horisontellt, dvs. med gränser enbart i markplanet. Andra fastigheter avgränsas ”både horisontellt och vertikalt”. Härmed avses dels tredimensionella fastigheter, dels andra fastigheter i vilka det ingår ett tredimensionellt fastighetsutrymme (se 1 a §).

Den nya lagtexten är inte avsedd att uttömmade ange hur en fastighet kan vara beskaffad. Sålunda förekommer det äldre former av fastigheter där begreppet ”avgränsas” knappast låter sig tillämpas, jfr avsnitt 8.1.

*1 kap. 1 a §*

*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.

Vad som sägs i denna balk om mark gäller också annat utrymme som ingår i en fastighet eller är samfällt för flera fastigheter.

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

I paragrafen, som är ny och har utformats i enlighet med *Lagrådets* förslag, definieras uttrycken tredimensionell fastighet och tredimensionellt fastighetsutrymme. Skälen för förslaget har behandlats i avsnitt 8.1.

Nedan beskrivs fastigheter av skilda slag. Beskrivningen är inte avsedd att vara uttömmade (jfr avsnitt 8.1).

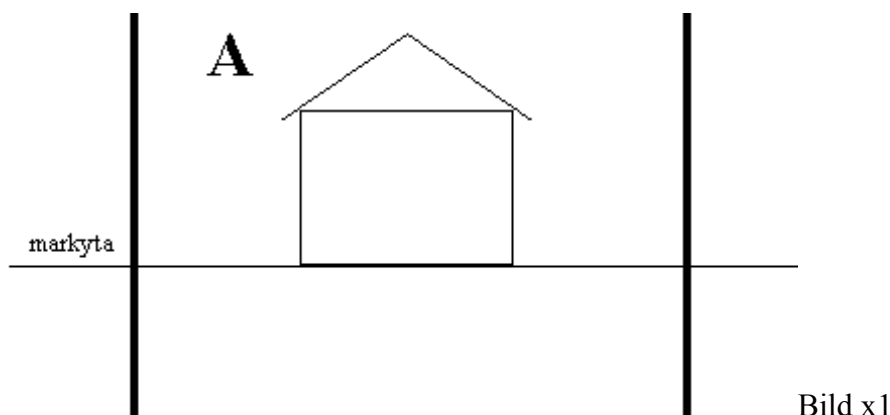


Bild x1

Karakteristiskt för fastigheter av traditionellt slag är att de avgränsas

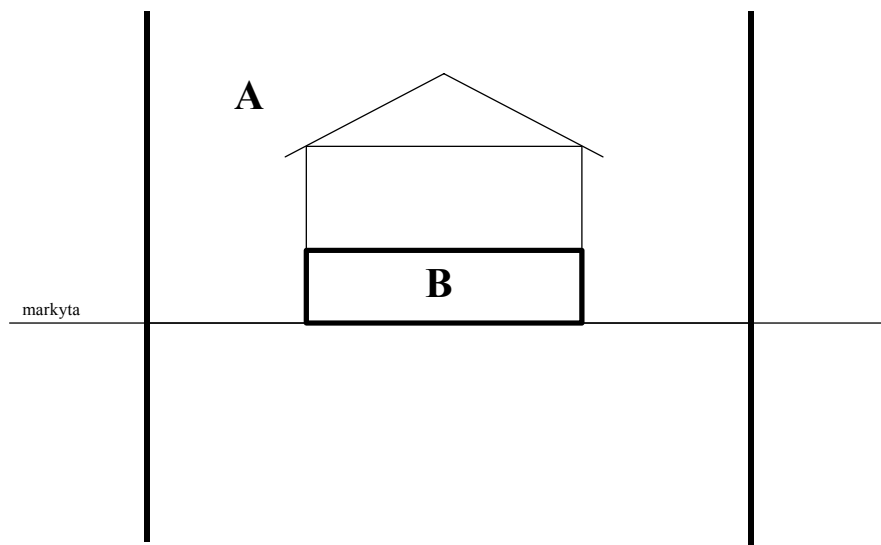


Bild x2

Det karakteristiska för tredimensionella fastigheter är, såsom framgår av första stycket 1, att de är avgränsade både horisontellt och vertikalt (se fastigheten B i bild x2). Rekvisitet ”avgränsad” syftar på en lagligen fastställd gräns mot en annan fastighet, inte på fastighetens ”gräns” mot rymden eller jordens innanmäte. Av uttrycket ”horisontellt och vertikalt” följer att en sådan avgränsning måste finnas i såväl sidled, höjddled som djupled. Uttrycket tredimensionell fastighet är avsett att omfatta enbart fastigheter som *i sin helhet* avgränsas på detta sätt, däremot inte fastigheter som enbart *i någon del* har en gräns i vertikalplanet. Det innebär bl.a. att en fastighet som avgränsas i horisontalplanet samt, därutöver, till viss del också i höjd och djupled gentemot en annan fastighet inte utgör någon tredimensionell fastighet (se fastigheten A i bild x2).

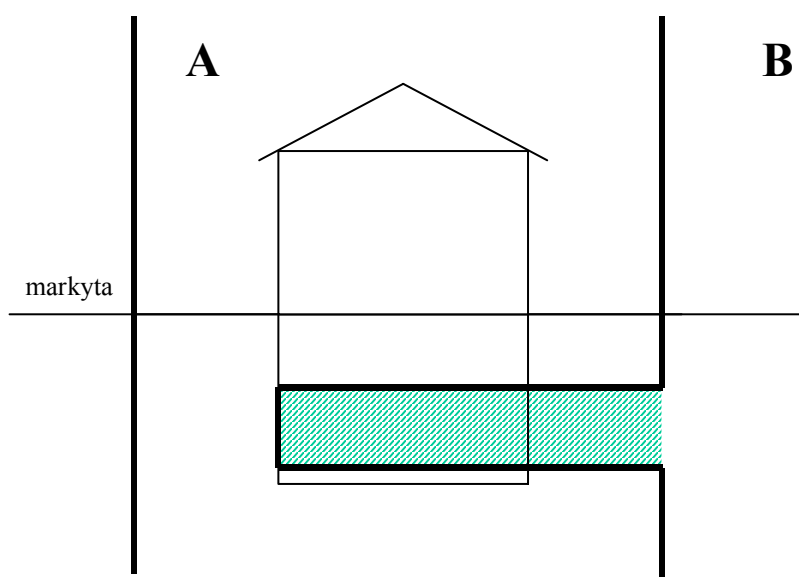


Bild x3

I första stycket 2 anges att det i fastigheter som inte är tredimensionella fastigheter (dvs. fastigheter som inte i sin helhet avgränsas såväl horison-

tellt som vertikalt) kan ingå utrymmen vilka avgränsas både horisontellt och vertikalt (se det streckade området inom fastigheten B i bild x3). Dessa tredimensionellt avgränsade utrymmen, belägna utanför fastighetens gränser i markplanet, har getts en särskild benämning, *tredimensionella fastighetsutrymmen*. Genom att de tredimensionella utrymmena knyts, såsom bihang, till en traditionell fastighet blir de att anse som en beståndsdel av denna trots att de befinner sig utanför fastighetens gränser i markplanet. Det slaget av fastighetsbildning kan vara ändamålsenligt exempelvis om ett underjordiskt parkeringsgarage sträcker sig utanför fastighetens vanliga gränser, se avsnitt 8.1.

Av fastighetsbildningslagen framgår vilka förutsättningar som skall vara uppfyllda för att de olika slagen av fastigheter skall kunna bildas. Särskilda bestämmelser om ny och ombildning av tredimensionella fastigheter och tredimensionella fastighetsutrymmen finns i 3 kap. 1 a § fastighetsbildningslagen. Såsom framgår av dessa bestämmelser förutsätter bildandet av en tredimensionell fastighet bl.a. att fastigheten är avsedd att rymma en byggnad eller annan anläggning. Fastigheten kan – inte minst beroende på arten av den anläggning som den är avsedd att rymma – komma att ges en mycket olikartad utformning. Såsom närmare behandlas i kommentaren till 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen kan den vara avsedd såväl för byggnader och andra anläggningar uppförda på själva markytan som för olika slag av underjordiska anläggningar. Den kan rymma en hel byggnad/anläggning eller en del av en sådan. Fastighetens gränser kan bestämmas så att de i huvudsak motsvarar byggnadens/anläggningens yttersta del men de kan också dras så att även det omkringliggande utrymmet ingår i fastigheten, om detta är påkallat av omständigheterna i det enskilda fallet (jfr avsnitt 8.5). Motsvarande gäller tredimensionella fastighetsutrymmen.

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

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

Av allmänna bestämmelser om fastighetsreglering följer att mark får överföras från en fastighet eller samfällighet till en annan sådan enhet (se 5 kap. 1 § fastighetsbildningslagen). Genom de nya reglerna om tredimensionell fastighetsindelning kommer en sådan överföring att kunna avse även ett tredimensionellt avgränsat utrymme. Därmed kan också



## 2 kap. 1 §

Till en fastighet hör

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

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

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

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

Vidare har vissa redaktionella ändringar gjorts i paragrafen.

## 2 kap. 2 §

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

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

1. bostad: badkar och annan sanitetsanläggning, spis, värmeskåp och kylskåp samt maskin för tvätt eller mangling,
2. butikslokal: hylla, disk och skyltfönsteranordning,
3. samlingslokal: estrad och sittplatsanordning,
4. 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.*

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

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

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

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

### 3 kap. 3 §

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

Medför skyddsåtgärd uppenbarligen högre kostnad än den skada som åtgärden avser att förebygga, får åtgärden underlåtas. Skadan skall dock ersättas enligt bestämmelserna i 32 kap. miljöbalken. Om det begärs, skall säkerhet enligt vad som sägs i 2 kap. 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.*

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

Ändringarna i första och tredje styckena innebär att ”mark” har ersatts med ”fastighet”. Någon saklig ändring är inte avsedd. Vissa redaktionella ändringar har också gjorts.

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

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

I paragrafen, som hittills har betecknats 3 kap. 5 §, har ”mark” ersatts med ”fastighet”. Någon ändring i sak är inte avsedd.

### 3 kap. 5 §

*Bestämmelserna i 6–10 §§ 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 tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme.*

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

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

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

Såsom framgår av avsnitt 11 har införandet av en tredimensionell fastighetsindelning påkallat vissa nya grannelagsrättsliga bestämmelser. I denna paragraf avgränsas de slag av fastighetsförhållanden där dessa bestämmelser (se 6–10 §§) skall tillämpas. Skälen för avgränsningen har angetts i avsnitten 11.3 och 11.4.

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

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

Ytterligare en förutsättning är – såsom framgår av *punkten 2* – att minst en av fastigheterna är en tredimensionell fastighet (angående detta begrepp, se 1 kap. 1 a § 1). Med tredimensionella fastigheter jämföras fastigheter som är avgränsade i markplanet men till vilka hör ett tredimen

sionellt fastighetsutrymme (jfr 1 kap. 1 a § 2), under förutsättning att det är detta utrymme som har del i anläggningen. Prop. 2002/03:116

De särskilda grannelagsrättsliga bestämmelserna i 6–10 §§ skall således, såsom framgår av följande schematiska illustrationer, tillämpas

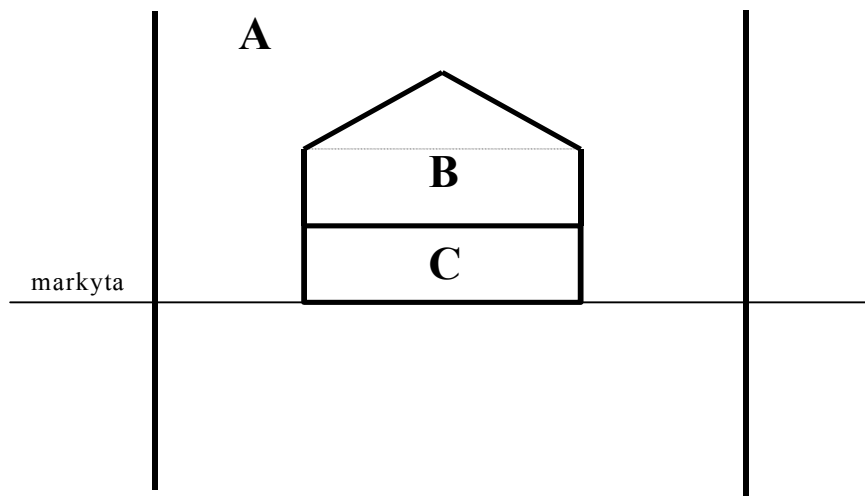


Bild y1

*dels* när en anläggning i sin helhet är uppdelad mellan skilda tredimensionella fastigheter (se bild y1),

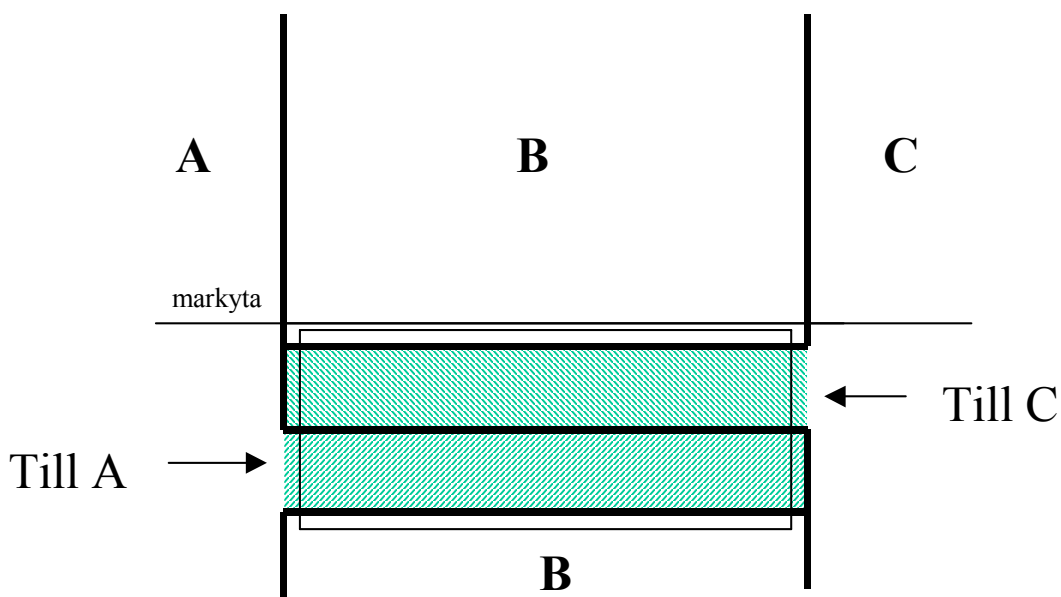


Bild y2

*dels* när en anläggning är uppdelad mellan flera tredimensionella fastighetsutrymmen (se bild y2),

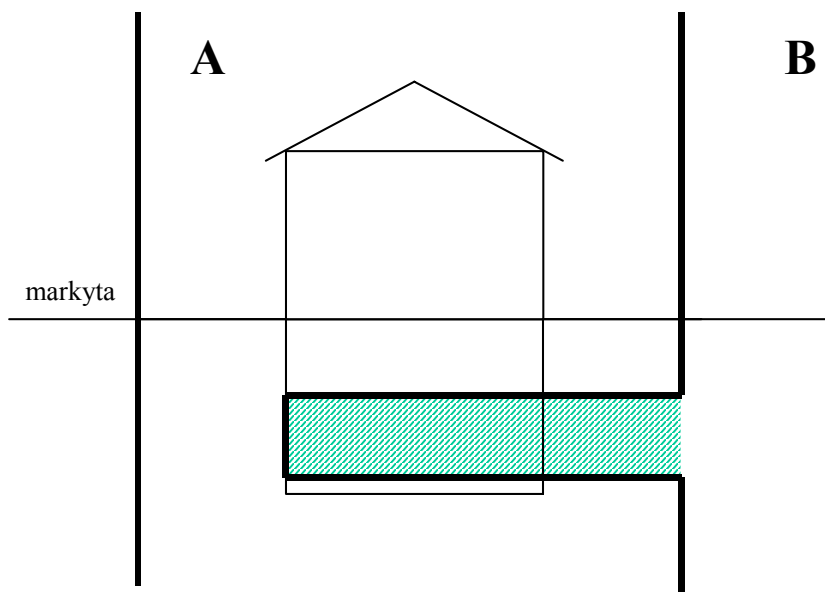


Bild y3

*dels* när en anläggning är uppdelad mellan ett tredimensionellt fastighetsutrymme och en traditionell fastighet (se bild y3),

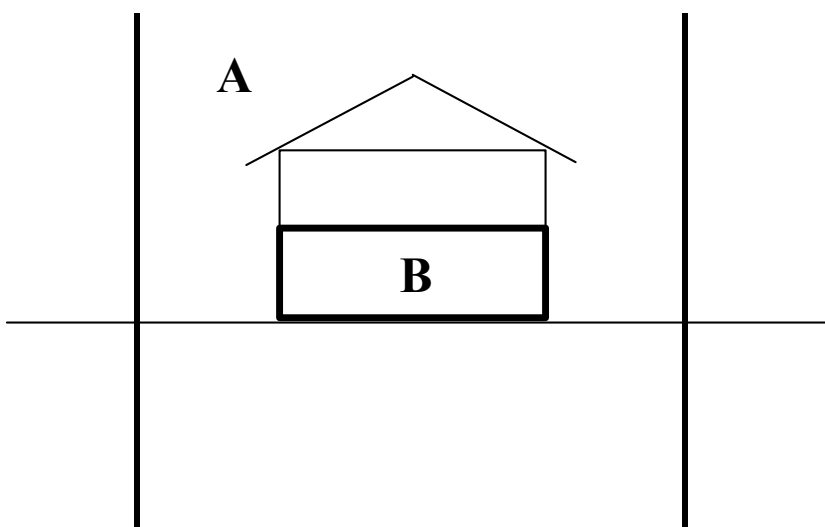


Bild y4

och *dels* när en anläggning är uppdelad mellan en tredimensionell fastighet och en traditionell fastighet (se bild y4).

Även andra kombinationer än de nu angivna är tänkbara, såsom att anläggningen i sin helhet är uppdelad mellan såväl tredimensionella fastigheter som tredimensionella fastighetsutrymmen eller att anläggningen är uppdelad mellan flera tredimensionella fastigheter eller tredimensionella fastighetsutrymmen och en eller flera traditionella fastigheter.

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

*Bestämmelserna 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 §.*

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

Paragrafen, som är ny, innehåller regler om ansvar för byggnadsarbete på sådana anläggningar som avses i 5 §. Den har utformats i enlighet med *Lagrådets* förslag. Skälen för förslaget har angetts i avsnitt 11.3.

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

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

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

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

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

Bestämmelser om ersättning för skador till följd av byggnadsarbete finns – liksom regler om ersättning vid grävning och dylikt – i 32 kap. miljöbalken (se den förslagna 32 kap. 5 a § miljöbalken).

### 3 kap. 7 §

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

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

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

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

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

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

Tillträdesrätten förutsätter att behovet av tillträde klart överväger den skada och olägenhet som tillträdet kan antas medföra. Det måste alltså göras en proportionalitetsbedömning, där byggherrens behov vägs mot olägenheterna av intrånget. Vid bedömningen kan det vara naturligt att

på byggherrens sida väga in i vad mån en tillträdesrätt medför omfattande besparingar eller tekniska fördelar för arbetets utförande. På grannens sida bör beaktas arten av intrånget, den tid det kommer att pågå liksom karaktären hos det aktuella utrymmet. Å andra sidan får beaktas, att ekonomiska förluster till följd av tillträdet skall ersättas enligt andra stycket. Är det fråga om ett bostadsutrymme måste byggherren givetvis presentera särskilt starka skäl för att kunna påfordra tillträde mot grannens vilja.

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

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

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

### 3 kap. 8 §

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

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

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

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

Paragrafen, som är ny, innehåller bestämmelser om skyldighet för den som äger en del av en anläggning av det slag som avses i 5 § att avhjälpa sådana brister som riskerar att skada andra delar av anläggningen. Skälen för förslaget har angetts i avsnitt 11.4.

En första förutsättning för att det skall föreligga en sådan skyldighet är – såsom framgår av *första stycket* – att bristen beror på vårdslöshet vid uppförandet av den aktuella delen av anläggningen eller på en brist i underhållet av denna. Uttrycken ”vårdslöst uppförd” och ”bristfälligt



underhållen” är avsedda att ha samma innebörd som motsvarande uttryck i bl.a. 3 § tredje stycket.

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

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

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

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

Såsom har angetts i avsnitt 11.4 anses det av hävd att en domstol kan förena en dom på fullgörelse av annat än betalning med ett vitesföreläggande. Om så har skett, anses kronofogdemyndigheten inte utan vidare kunna förelägga ett nytt vite i verkställighetsärendet (jfr Walin, G. m.fl., Utsökningsbalken, 3 uppl., s. 629).

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

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

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

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

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

### 3 kap. 9 §

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

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

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

*2. att saken inte tål uppskov.*

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

Paragrafen, som är ny, innehåller tillsammans med 10 § bestämmelser om interimistiska beslut. Syftet med bestämmelserna är att en fastighetsägare snabbt skall kunna få till stånd ett åtgärdande av sådana brister på en grannfastighet som innebär överhängande skaderisker. Skälen för förslaget framgår av avsnitt 11.4. Bestämmelsen har utformats i enlighet med vad *Lagrådet* har förordat.

En första förutsättning för att ett interimistiskt beslut skall kunna meddelas är att käranden har väckt talan om åtgärdande av brister enligt 8 § och i samband därmed – eller senare under målets handläggning – har yrkat att domstolen meddelar ett interimistiskt beslut. Som framgår av andra stycket 1 fordras därutöver att domstolen, på grundval av utredningen, finner det sannolikt att det enligt 8 § finns grund att förplikta en

fastighetsägare att avhjälpa brister på dennes del av anläggningen. Vidare fordras, som framgår av andra stycket 2, att kändanden gör sannolikt att ”saken inte tål uppskov”. Detta uttryck är avsett att ha samma innebörd som i 63 § lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning.

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

### 3 kap. 10 §

*Vid prövningen av en fråga som avses i 9 § första stycket tillämpas 15 kap. 5 § tredje stycket, 6, 8 och 10 §§ rättegångsbalken.*

*Ett beslut enligt 9 § första stycket får verkställas på samma sätt som en dom som har vunnit laga kraft.*

*Beslutet får överklagas särskilt.*

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

Paragrafen, som är ny, har utformats i enlighet med *Lagrådets* förslag. Den kompletterar bestämmelserna i 9 §.

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

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

Av *tredje stycket* framgår att ett beslut enligt 9 § får överklagas särskilt. Möjligheten till överklagande gäller oavsett om kändandens yrkande har bifallits eller inte.

### 10 kap. 5 §

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 11 kap. 5 §

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

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

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

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

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

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

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

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

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 *fastighetsägaren*.

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

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

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

I *femte stycket* har ”ägaren av marken” bytts ut mot ”fastighetsägaren”. Någon saklig ändring är inte avsedd.

## 12 kap. 18 d §

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

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

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

lämnat tillstånd till åtgärderna. Godkännande eller tillstånd behövs inte, om åtgärderna vidtas för att en bostadslägenhet skall uppnå lägsta godtagbara standard enligt 18 a § sjätte och sjunde styckena.

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

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

I *tredje stycket* har ”markägaren” bytts ut mot ”fastighetsägaren”. Någon saklig ändring är inte avsedd.

### *Ikraftträdande*

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2004.

Lagen om ändring i jordabalken föreslås träda i kraft den 1 januari 2004. Flertalet av ändringarna får praktisk effekt först sedan tredimensionella fastigheter och tredimensionella fastighetsutrymmen har bildats. Efter som ändringarna i fastighetsbildningslagen föreslås träda i kraft den 1 januari 2004, kommer beslut om tredimensionell fastighetsbildning att kunna meddelas fr.o.m. detta datum. Fastighetsbildningen fullbordas dock inte förrän besluten har vunnit laga kraft och registrerats i fastighetsregistrets allmänna del (se 1 kap. 2 § andra stycket och 19 kap. 3 § fastighetsbildningslagen).

I ett avseende får ändringarna i jordabalken praktisk betydelse redan från ikraftträdandet. Det förhållandet att jordabalken i sin föreslagna nya lydelse godtar tredimensionellt avgränsade fastigheter medför nämligen att det från och med den 1 januari 2004 lagligen kan träffas avtal om överlåtelse av tredimensionellt avgränsade utrymmen. Såsom följer av 4 kap. 7 § jordabalken kommer dock giltigheten av sådana överlåtelser att vara beroende av att fastighetsbildning söks inom sex månader. Överlåtelserna kommer inte att bli bestående förrän fastighetsbildning har kommit till stånd.

Några övergångsbestämmelser har inte ansetts nödvändiga.

## 15.2 Förslaget till lag om ändring i miljöbalken

### *32 kap. 5 a §*

*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*

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

Paragrafen, som är ny, är föranledd av förslaget om byggnadsarbete i 3 kap. 6 § jordabalken. Den har utformats i enlighet med *Lagrådets* förslag. Skälen för förslaget framgår av avsnitt 11.3.

5 § innehåller bestämmelser om skadeståndsskyldighet i samband med grävningsarbeten. Där föreskrivs att i andra fall än som anges i 3 eller 4 § skall skadestånd betalas för skador som orsakas av grävning eller liknande arbete, om den som utför eller låter utföra arbetet har försummat att vidta sådana skyddsåtgärder som anges i 3 kap. 3 § jordabalken eller i ett annat hänseende har brustit i omsorg vid arbetets utförande. Om arbetet är särskilt ingripande eller av annan anledning medför särskild risk, skall skadan ersättas även om den som utför eller låter utföra arbetet inte har varit försumlig. I den sistnämnda situationen föreligger alltså ett strikt skadeståndsansvar.

Förevarande paragraf har i flertalet avseenden utformats efter förebild av 5 §. Bestämmelserna i *första stycket* medför att den som utför eller låter utföra ett sådant byggnadsarbete som avses i 3 kap. 6 § jordabalken, dvs. byggnadsarbete på en del av en anläggning som är uppdelad mellan olika fastigheter på sätt som anges i 3 kap. 5 § jordabalken, och därvid försummar att vidta nödvändiga skyddsåtgärder ansvarar för skador som skulle ha undvikits om skyddsåtgärder hade vidtagits (se första stycket 1). Byggherren ansvarar vidare för skada som beror på att han eller hon i annat hänseende har brustit i omsorg vid arbetets utförande (se första stycket 2). Ansvar är dock i båda fallen begränsat på så sätt att det bara gäller skador på andra delar av den anläggning där arbetena utförs.

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

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

Prop. 2002/03:116

### 1 kap. 1 a §

I denna lag 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.

Vad som sägs i denna lag om mark gäller också annat utrymme som ingår i en fastighet eller är samfällt för flera fastigheter.

(Jfr 1 kap. 3 § andra stycket i utredningens förslag och 1 kap. 1 a § i förslaget i utkastet till lagrådsremiss.)

I paragrafen, som är ny, har av lagtekniska skäl tagits in bestämmelser av samma slag som i 1 kap. 1 a § jordabalken. Paragrafen har utformats i enlighet med *Lagrådets* förslag.

Såsom har påpekats i inledningen till författningskommentaren till lagen om ändring i jordabalken har det inte ansetts motiverat med någon motsvarande bestämmelse avseende begreppen ”område” och ”ägovidd”. Dessa torde kunna tolkas så att de inbegriper också tredimensionella utrymmen som inte innefattar någon del av markytan.

### 3 kap. 1 §

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

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

*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 §.*

(Paragrafen saknar motsvarighet i utredningens förslag. Jfr 3 kap. 1 § i förslaget i utkastet till lagrådsremiss.)

Paragrafen innehåller allmänna villkor för fastighetsbildning. *Tredje stycket*, som är nytt och har utformats i enlighet med vad *Lagrådet* har föreslagit, innehåller bestämmelser om villkoren för bildande av tredimensionella fastigheter eller tredimensionella fastighetsutrymmen (”tredimensionell fastighetsbildning”). Ytterligare villkor för sådan fastighetsbildning finns i 1 a §.



Av första meningen framgår att det är en generell förutsättning för tredimensionell fastighetsbildning att det står klart att åtgärden är lämpligare än andra åtgärder för att tillgodose det avsedda ändamålet. Skälen för denna bestämmelse har redovisats i avsnitt 8.2.2.

Bestämmelsen innebär att lantmäterimyndigheten skall pröva vad som är den bästa fastighetsrättsliga lösningen för att tillgodose behoven i det enskilda fallet. Under förutsättning att fastighetsbildning över huvud taget skall komma i fråga (se andra stycket), skall lösningen först sökas inom ramen för traditionell fastighetsbildning eller annan sedvanlig lantmäteriatgärd (marköverföring, bildande av servitut m.m.). Uttrycket ”andra åtgärder” innebär att prövningen även skall avse frågan om det går att tillgodose ändamålet på ett bra sätt med en kombination av sedvanliga lösningar, exempelvis marköverföring kombinerat med servitutsbildning eller gemensamhetsanläggning. Tanken med bestämmelsen är att tredimensionella fastigheter skall bildas endast i klart befogade fall och att tredimensionell fastighetsbildning regelmässigt skall vara enbart ett subsidiärt instrument i förhållande till traditionell fastighetsbildning, bildandet av gemensamhetsanläggningar m.m.

För tredimensionell fastighetsbildning fordras alltså bl.a. att ”åtgärden är lämpligare än andra åtgärder”.

Så blir för det första fallet om syftet över huvud taget inte kan tillgodoses genom något eller några av de vanliga instrumenten. Som exempel kan nämnas avskiljandet av ett bergrum som inte har någon anknytning till en annan fastighet och som är avsett att brukas självständigt under överskådlig tid. Ett annat exempel är avstyckning av ett utrymme, ovanpå en kommersiell anläggning, avsett att bebyggas och förvaltas av en annan intressent.

Kravet på att ”åtgärden är lämpligare” är vidare uppfyllt om ändamålet i och för sig skulle kunna tillgodoses på andra sätt men dessa lösningar av skilda skäl framstår som olämpliga. En anledning till att inte välja en servitutsupplåtelse eller någon annan traditionell fastighetsbildningsåtgärd kan vara att en sådan lösning skulle innebära betydande kostnader eller leda till påtagliga förvaltningsmässiga olägenheter eller rättsliga oklarheter.

Kravet är slutligen uppfyllt om alternativa lösningar i och för sig inte framstår som olämpliga men ändå som mindre lämpliga än tredimensionell fastighetsbildning.

I samtliga tre nu nämnda fall måste det dock ”stå klart” att tredimensionell fastighetsbildning är lämpligare än andra åtgärder. I uttrycket ”står klart” ligger att utredningen i ärendet måste vara så uttömmande att lantmäterimyndigheten med någorlunda säkerhet kan konstatera att andra alternativ som inte förutsätter tredimensionell fastighetsbildning saknas eller av något skäl är mindre lämpliga. Det bör ankomma på sökanden i ärendet att visa att så är fallet.

Den avvägning som härvid måste göras aktualiseras bl.a. när det finns ett behov av att till en fastighet (A) knyta en rätt att nyttja ett utrymme inom en annan fastighet (B). Valet står då normalt mellan å ena sidan en servitutsbildning och å andra sidan en tredimensionell fastighetsbildning som innebär att det aktuella utrymmet (tredimensionellt fastighets-

utrymme, se 1 a § tredje stycket) blir en del av A. Utgångspunkten är att en servitutslösning skall väljas. Men om det står klart att A har ett varaktigt behov av en exklusiv rätt till en större anläggning och att underhållsansvaret skall ligga på A:s ägare kan en servitutslösning från förvaltningssynpunkt framstå som mindre lämplig än en tredimensionell fastighetsbildning. Då bör tredimensionell fastighetsbildning kunna komma i fråga. Ett annat exempel är när syftet är att i rättsligt hänseende dela upp större anläggningar med skilda verksamhetsutövare på flera fastigheter. Om det då står klart att traditionella instrument för tredimensionellt fastighetsutnyttjande saknas eller att de är otillräckliga, – därför att nyttjandet skall tillgodose ett varaktigt behov och vara förenat med betydande investeringar – får tredimensionell fastighetsbildning användas.

### *Tredje stycket andra meningen*

I andra meningen klargörs att man vid tillämpningen av de allmänna villkoren för fastighetsbildning i paragrafens första och andra stycken skall ta särskild hänsyn till de särdrag som tredimensionella fastigheter och tredimensionella fastighetsutrymmen har.

Såsom framgår av första stycket skall det vid all fastighetsbildning tillses att varje fastighet som nybildas eller ombildas blir med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar varaktigt lämpad för sitt ändamål (det s.k. allmänna lämplighetsvillkoret). Det skall särskilt beaktas att fastigheten får en lämplig utformning och har tillgång till väg. Om fastigheten skall användas för bebyggelse, skall den också kunna få godtagbara anordningar för vatten och avlopp. Vidare måste – såsom framgår av andra stycket – den fastighet som skall ny eller ombildas för nytt ändamål kunna antas få varaktig användning för sitt ändamål (det s.k. varaktighetsvillkoret). Denna användning skall enligt paragrafen kunna antas komma till stånd inom överskådlig tid (det s.k. aktualitetsvillkoret). Om ändamålet med hänsyn till sin art och övriga omständigheter bör tillgodoses på något annat sätt än genom fastighetsbildning, får fastighetsbildning inte ske.

Förevarande bestämmelse innebär att dessa allmänna villkor måste ges en särskild innebörd när det är fråga om bildande av tredimensionella fastigheter eller tredimensionella fastighetsutrymmen.

Vid tillämpningen av det s.k. allmänna lämplighetsvillkoret är det givetvis av betydelse att en tredimensionell fastighet, såsom framgår av 1 a §, skall ha en ”kärna” bestående av en viss anläggning eller en del av en anläggning. Den aktuella anläggningens beskaffenhet, såsom dess konstruktion och storlek, får därmed central betydelse vid lämplighetsprövningen. För att ett utrymme skall anses vara lämpligt för en tredimensionell fastighetsbildning torde det sålunda vara nödvändigt att anläggningen är konstruerad på ett sådant sätt och befinner sig i ett sådant skick att fastigheten har förutsättningar att bestå som en självständig enhet.

Den tredimensionella fastighetens anknytning till en anläggning medför också att de skilda slag av kvalitetskrav som i byggnadslagstiftningen ställs på byggnadsverk (byggnader och andra anläggningar)

får en särskild betydelse vid lantmäterimyndighetens prövning av om den avsedda fastigheten kommer att vara i fastighetsbildningslagens mening lämplig. I praktiken torde frågan få störst betydelse i samband med nybyggnation. Sökanden bör då, genom intyg av byggnadsteknisk expertis eller liknande, gör sannolikt att byggnationen kan genomföras i överensstämmelse med gällande bestämmelser. Myndigheten skall dock inte ta på sig något av det ansvar som enligt byggnadslagstiftningen åvilar byggherren eller annan.

För all fastighetsbildning gäller att lämplighetsprövningen skall ske utifrån ett visst avsett användningssätt (ändamål) hos fastigheten. Ligger fastigheten inom planområde, bestäms användningssättet i allmänhet genom planen. Detta gäller även vid tredimensionell fastighetsbildning. Det ligger i sakens natur att den anläggning som skall utgöra fastighetens kärna måste vara ägnad att tjäna fastighetens avsedda ändamål.

I det s.k. varaktighetskravet ligger att en fastighetsbildningsåtgärd skall avse ett långsiktigt behov. Detta är av betydelse också vid bildandet av tredimensionella fastigheter. Den anläggning som skall utgöra kärnan i fastigheten måste ha en så lång livslängd att varaktighetskravet är uppfyllt. I varaktighetskravet ligger också att utrymmet måste antas kunna bestå som självständig fastighet oavsett framtida ägarförändringar. Av bestämmelserna i andra stycket anses också följa att ändamål som är knutna enbart till ägarens person inte skall föranleda fastighetsbildning. Detta bör givetvis gälla även vid tredimensionell fastighetsindelning.

Det är givet att villkoren i paragrafen måste tillämpas också på återstoden av fastigheten när en tredimensionell fastighet avstyckas från en traditionell fastighet. Återstoden måste alltså också efter fastighetsbildningen vara varaktigt lämpad för sitt ändamål. I normalfallet torde lämplighetskravet inte vara uppfyllt om det som återstår av fastigheten enbart är ett obebyggt markområde som inte är avsett för någon självständig verksamhet.

Vid all fastighetsbildning får avsteg göras från de allmänna lämplighetsvillkoren under de förutsättningar som anges i 9 §. Där sägs att fastighetsbildning får äga rum även om en fastighet som nybildas eller ombildas inte blir varaktigt lämpad för sitt ändamål, under förutsättning att fastighetsindelningen förbättras och en mer ändamålsenlig indelning inte motverkas. Bestämmelsen kommer att vara tillämplig också vid tredimensionell fastighetsbildning. Om en sådan fastighetsbildning innebär en totalt sett bättre fastighetsindelning och det kan antas att kommande förbättringar av fastighetsindelningen inte försvåras, torde fastighetsbildningen alltså kunna komma till stånd, trots att någon av de berörda fastigheterna inte helt och fullt uppfyller lämplighetsvillkoren i 1 §. En fastighetsbildning som innebär att samtliga bebyggda utrymmen inom en fastighet avstyckas som tredimensionella fastigheter – och som därför, enligt vad ovan har sagts, normalt inte torde vara förenlig med 1 § – skulle alltså undantagsvis kunna genomföras, om fastighetsindelning förbättras och en mer ändamålsenlig fastighetsindelning inte motverkas.

Andra villkor för fastighetsbildning är att förrättningen genomförs med beaktande av gällande planer och bestämmelser och så att en lämplig planläggning inte motverkas (2 och 3 §§). Detta kommer att gälla även vid tredimensionell fastighetsbildning. Möjligheten att bilda en tredimensionell fastighet kommer därmed att vara beroende av att fastighetsbild-

ningen inte strider mot exempelvis en detalj eller fastighetsplan. Om fastighetsbildningen står i strid med 2 §, anses det i princip krävas planändring för att åtgärden skall kunna genomföras (LandahlNordström, Fastighetsbildningslagen, 2:a uppl., s. 60 f.). Frågan har behandlats i avsnitten 8.2.1 och 12.

### *Tredje stycket tredje meningen*

Tredje stycket innehåller en erinran om de ytterligare villkor för tredimensionell fastighetsbildning som uppställs i 1 a §.

### *3 kap. 1 a §*

*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 rättigheter som behövs för att den skall kunna användas på ett ändamålsenligt sätt,*

*3. det står klart att åtgärden*

*a) är motiverad med hänsyn till anläggningens konstruktion och användning, och*

*b) är ägnad att leda till en mera ändamålsenlig förvaltning av anläggningen eller att trygga finansieringen eller uppförandet av anläggningen, och*

*4. fastigheten, 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 tredimensionellt fastighetsutrymme ny eller ombildas.*

(Jfr 3 kap. 1 a § i utredningens förslag respektive i förslaget i utkastet till lagrådsremiss.)

Paragrafen, som är ny, innehåller bestämmelser om särskilda villkor för tredimensionell fastighetsbildning. Bestämmelserna, som har utformats med beaktande av de synpunkter som *Lagrådet* har lämnat, kompletterar de allmänna lämplighetsvillkoren i 1 § (jfr kommentaren till den paragrafen). Skälen för förslagen har redovisats i avsnitt 8.

Paragrafen innehåller uttrycken ”tredimensionell fastighet” respektive ”tredimensionell fastighetsutrymme”. Definitioner av dessa uttryck finns i 1 kap. 1 a §.

I *första stycket 1* anges som ett villkor för fastighetsbildningen att den fastighet som skall ny eller ombildas avses rymma en byggnad eller annan anläggning eller del av en sådan. Fastigheten skall alltså ha en koppling till en bestämd anläggning, befintlig eller planerad. Med uttrycket ”byggnad eller annan anläggning” avses föremål av det slag som kan utgöra fastighetstillbehör enligt 2 kap. 1 § första stycket jordabalken.

Anläggningen torde vanligen vara uppförd på markytan men även konstruktioner som i sin helhet är belägna under markytan, t.ex. bergum, faller in under anläggningsbegreppet. Det finns inte något hinder mot att en tredimensionell fastighet utformas så att den omfattar flera anläggningar eller anläggningsdelar.

Att utrymmet skall vara avsett för en viss anläggning eller anläggningsdel hindrar inte att utrymmet är större än anläggningen eller anläggningsdelen (se avsnitt 8.5). Det kan t.ex. vara lämpligt att en viss säkerhetszon eller en ”underhållszon” ingår i fastigheten. Av 1 § får dock anses följa att fastigheten inte får vara större än vad som krävs för en ändamålsenlig användning av den anläggning som fastigheten är avsedd att rymma. I den mån det uppkommer ett restutrymme som inte heller någon annan fastighet har användning för bör detta dock kunna tillföras den tredimensionella fastigheten med stöd av 9 §.

I uttrycket ”avses rymma” ligger att det skall vara möjligt att bilda en fastighet innan anläggningen är uppförd. De särskilda förutsättningarna för det anges i andra stycket.

I *första stycket 2* anges att en tredimensionell fastighet skall tillförsäkras de rättigheter som behövs för att fastigheten skall kunna användas på ett ändamålsenligt sätt (se avsnitt 8.4). Bestämmelsen medför att det inte räcker att fastigheten har eller kan antas få en rent faktisk tillgång till de anordningar som fastigheten behöver. Tillgången måste också vara ”tillförsäkrad”, dvs. rättsligt tryggad. Det har inte ansetts ändamålsenligt att i lagtexten precisera vilka rättsliga lösningar som härvid skall väljas. Som regel torde den mest ändamålsenliga och betryggande lösningen vara inrättandet av en gemensamhetsanläggning eller bildandet av ett fastighetsbildningsservitut. Någon gång, i frågor av mindre vikt, bör dock även avtalservitut kunna komma i fråga om det är lämpligt.

Syftet med bestämmelsen i *första stycket 3* är främst att förhindra en onödig uppsplittring av befintliga fastigheter. Skälen för detta har angetts i avsnitt 8.2.4.

Bestämmelsen, som får särskild betydelse i fråga om fastighetsbildning som innebär att en anläggning delas upp på ett flertal fastigheter, innehåller två led.

Enligt punkten a skall åtgärden vara motiverad med hänsyn till anläggningens konstruktion och användning. Anläggningen måste alltså ha sådan karaktär att det är lämpligt att den utgör en särskild fastighet respektive delas upp på flera fastigheter.

Därutöver krävs, enligt punkten b, att åtgärden leder till en viss nyttoeffekt. Denna kan vara av två slag. Det ena fallet är när åtgärden är ”ägnad att leda till en mera ändamålsenlig förvaltning av anläggningen”. Om en anläggning rymmer skilda verksamheter, kan de olika verksamheterna vara så olikartade att de inte lämpligen bör förvaltas gemensamt. Klarläggs det att vinster i förvaltningshänseende skulle uppnås om ansvaret för förvaltningen av anläggningen delas upp på de skilda verksamhetsutövarna, bör en motsvarande fastighetsbildning kunna medges. I normala fall torde det dock från förvaltningssynpunkt vara lämpligare att en anläggning förvaltas genom en enda fastighetsägare/hyresvärd än att förvaltningen splittras på ett flertal fastighetsägare. I sådana fall föreligger inte förutsättningar att tillämpa det nu aktuella

rekvisitet. En fastighetsbildning som innebär att exempelvis ett befintligt kontorshus delas in i skilda kontorsfastigheter eller att ett befintligt flerbostadshus delas in i skilda flerbostadsfastigheter kommer därmed inte att kunna genomföras. Däremot torde förvaltningsvillkoret ofta vara uppfyllt när det är fråga om att från en flerbostadsfastighet skilja av en kommersiell del av påtaglig storlek. På motsvarande sätt torde förvaltningsvillkoret vanligen vara uppfyllt när det är fråga om att från en kommersiell anläggning, t.ex. ett kontorshus, bryta ut sådana delar som betjänar väsentligen andra ändamål, såsom trafikanläggningar.

Vidare kan tredimensionell fastighetsbildning komma i fråga när åtgärden är ägnad att trygga finansieringen eller uppförandet av anläggningen. Detta villkor avser sådana nybyggnads eller tillbyggnadsprojekt där ägaren till den traditionella fastigheten inte är intresserad av att satsa på projektet, åtminstone inte utan externa intressenter. Då kan en tredimensionell fastighetsbildning vara en förutsättning för att det avsedda projektet skall bli utfört. Se i övrigt kommentaren till andra stycket 1.

Om fastighetsbildningen kan motiveras enbart av att den är ägnad att trygga finansieringen eller uppförandet av anläggningen, måste lantmäterimyndigheten även beakta intresset av en ändamålsenlig förvaltning. Fastighetsbildningen bör sålunda inte medges annat än om det framgår såväl att den avsedda fastigheten blir ett lämpligt förvaltningsobjekt som att förvaltningen av anläggningen i dess helhet kan bedrivas på ett ändamålsenligt sätt. Det medför att en mera långtgående uppsplittring av anläggningen på flera fastigheter knappast kan accepteras. Så bör det exempelvis inte vara möjligt att bilda särskilda fastigheter av varje våningsplan i ett planerat tiovåningshus. Det sistnämnda gäller oavsett om, när det gäller bostäder, varje sådan enhet uppfyller det särskilda villkor om minst fem bostadslägenheter som uppställs i punkten 4. Däremot bör det inte möta hinder mot en mindre långtgående uppdelning, såsom en fördelning av anläggningen på några fastigheter som var och en är av påtaglig storlek. Normalt torde bestämmelserna i förevarande punkt inte heller förhindra en fastighetsbildning som innebär att ett utrymme ovanpå en befintlig anläggning avskiljs till en särskild fastighet, om syftet är att bebygga utrymmet med en påbyggnad av någorlunda storlek (jfr även punkten 4). Detta gäller oavsett om den befintliga anläggningen är avsedd för samma ändamål som den avsedda tillbyggnaden och, i fråga om bostäder, upplåtelseformen är densamma i den befintliga anläggningen som i den planerade påbyggnaden.

I uttrycket ”står klart” ligger att utredningen i ärendet på ett övertygande sätt måste visa att de i lagen angivna förutsättningarna för tredimensionell fastighetsbildning är förhanden. Det bör ankomma på sökanden att förebringa sådan utredning.

Såsom framgår av *första stycket 4* får tredimensionell fastighetsbildning som syftar till att skapa en tredimensionell fastighet för bostadsändamål inte ske om fastigheten inte är ägnad att omfatta minst fem bostadslägenheter. Skälen för bestämmelsen framgår av avsnitt 8.2.3. Vid prövningen av om fastigheten är ägnad att omfatta minst fem bostadslägenheter bör tillses att de avsedda lägenheterna kan antas få sådan storlek och utformning att de kan fungera som självständiga lägenheter. – Bestämmelsen hindrar inte att en tredimensionell fastighet bildas i syfte att rymma ett komplex av bostadslägenheter (t.ex. en

”överbyggnad” med fem eller fler bostadslägenheter inrymda inom en tredimensionell fastighet ovanpå en befintlig anläggning).

Villkoret i punkten 4 är den enda uttryckliga begränsningen som anknyter till arten av den anläggning som den tredimensionella fastigheten skall rymma. Av de allmänna lämplighetsvillkoren i 1 §, liksom av de särskilda villkoren i punkten 3, följer emellertid att det inte kommer att vara möjligt att bilda tredimensionella fastigheter för mindre anläggningar, t.ex. ledningar eller master, som inte utgör självständiga brukningsenheter eller för anläggningar som inte är avsedda att bli bestående. Jfr även kommentaren till 1 §.

I *andra stycket* föreskrivs vissa särskilda villkor vid tredimensionell fastighetsbildning för nya, ännu inte uppförda anläggningar. Frågan har behandlats i avsnitten 8.2.3 och 8.3.

Ett första villkor är att fastighetsbildningen är nödvändig för att den avsedda anläggningen skall kunna finansieras eller uppföras, se *andra stycket 1*. I det enskilda fallet måste det alltså kunna påvisas något förhållande, hänförligt till anläggningens finansiering eller uppförande, som gör det nödvändigt att bilda fastigheten innan anläggningen har kommit till stånd. Ibland kan finansieringen av ett byggnadsprojekt vara beroende av att byggherren redan innan anläggningen uppförs lämnar säkerhet i fast egendom. Om byggherren i ett sådant fall är någon annan än stamfastighetens ägare och alternativa finansieringsmöjligheter saknas, kan fastighetsbildningen vara en nödvändighet för att anläggningen skall kunna uppföras. Tanken är inte att lantmäterimyndigheten skall pröva sökandens möjligheter att över huvud taget finansiera projektet men det skall framgå att fastighetsbildningen behövs för att kunna säkerställa ett finansieringsalternativ som annars inte hade förelegat. Även andra förhållanden än enbart finansieringsbehov kan utgöra grund för att tillåta fastighetsbildning av detta slag. Som exempel kan nämnas vissa exploateringsföretag med flera medverkande, om det i det enskilda fallet påvisas att anläggningens avsedda utformning inte kan bestämmas slutligt utan en ”förtida” fastighetsbildning. Vad som sägs i lagtexten om att fastighetsbildningen skall vara ”nödvändig” för anläggningens finansiering eller uppförande innebär att den som ansöker om bildandet av en tredimensionell fastighet för ännu inte utförd bebyggelse måste kunna presentera förhållandevis påtagliga skäl för sin ansökan.

Vidare fordras, enligt *andra stycket 2*, att den ny eller ombildade fastigheten kan antas få användning för sitt ändamål inom en nära framtid. Villkoret utgör en skärpning av aktualitetsvillkoret enligt 1 § *andra stycket* och innebär att det skall finnas konkreta skäl att anta att en planerad bebyggelse faktiskt kommer till stånd. En nödvändig förutsättning för att villkoret skall anses uppfyllt är givetvis att sökanden har eller i vart fall kan antas få bygglov, där sådant erfordras. Det är naturligt att lantmäterimyndigheten genom samråd med byggnadsnämnden utreder hur det förhåller sig i det avseendet. I övrigt torde lantmäterimyndighetens prövning av om det förstärkta aktualitetsvillkoret är uppfyllt i praktiken få grundas främst på det underlag som sökanden tillhandahåller om hur det planerade projektet skall förverkligas. En lämplig tumregel kan vara att sökanden skall göra sannolikt att projektet kommer att påbörjas under det närmaste året.

Vid detta slag av fastighetsbildning skall lantmäterimyndigheten ange den tid inom vilken anläggningen skall vara uppförd. Detta framgår av 4 kap. 25 § andra stycket femte meningen.

I *tredje stycket* har tagits in en bestämmelse om att paragrafen också gäller för sådan tredimensionell fastighetsbildning som innebär att ett tredimensionellt fastighetsutrymme uppkommer eller förändras. Avsikten är att bestämmelserna skall tillämpas helt analogt. Det innebär bl.a. att tillskapandet av ett tredimensionellt fastighetsutrymme förutsätter att utrymmet avses rymma en byggnad eller någon annan anläggning samt att den fastighet till vilken utrymmet skall höra tillförsäkras de rättigheter som behövs för att utrymmet skall kunna användas på ett ändamålsenligt sätt.

Såsom *Lagrådet* har påpekat kommer undantagsregeln i 9 § att gälla även vid tredimensionell fastighetsbildning. Lagrådet har efterlyst ett förtydligande vad gäller regelns tillämplighet på villkoren i 1 a §. Enligt regeringens bedömning ger 9 § enbart möjlighet att göra avsteg från kravet på varaktig lämplighet i 1 § första stycket. De villkor som uppställs i 1 a § är av annat slag; detta gäller även det förstärka aktualitetsvillkoret i 1 a § andra stycket 2. Det går alltså inte att göra avsteg från bestämmelserna i förevarande paragraf med hänvisning till 9 §. Frågan har inte bedömts kräva någon ytterligare lagreglering.

#### 4 kap. 7 §

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

(Paragrafen saknar motsvarighet i utredningens förslag. Jfr 4 kap. 7 § i förslaget i utkastet till lagrådsremiss.)

I paragrafen har hittills föreskrivits att en förrättning skall handläggas av lantmäterimyndigheten i den ort där ”marken” är belägen. I och med införandet av tredimensionell fastighetsindelning har begreppet ”mark” i detta sammanhang ansetts mindre ändamålsenligt. Det har därför bytts ut mot ”de berörda fastigheterna”.

#### 4 kap. 14 §

Vid förrättning skall lantmäterimyndigheten hålla sammanträde med sakägarna.

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

Vid sammanträde skall lantmäterimyndigheten redogöra för 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 *skall hållas i anslutning till den eller de berörda fastigheterna*, om det *inte* utan olägenhet kan hållas på annat ställe.



(Paragrafen saknar motsvarighet i utredningens förslag. Jfr 4 kap. 14 § i Prop. 2002/03:116 förslaget i utkastet till lagrådsremiss.)

Ändringarna är av samma slag som i 4 kap. 7 §. Vissa redaktionella ändringar har också gjorts.

#### 4 kap. 25 §

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

Sedan de i första stycket föreskrivna åtgärderna har utförts, skall myndigheten meddela beslut om fastighetsbildningen (fastighetsbildningsbeslut). Detta beslut skall ange hur fastighetsindelningen ändras, vilka servitutsåtgärder som vidtas och vilka byggnader eller andra anläggningar som överförs till en annan fastighet. I övrigt skall beslutet innehålla uttalanden i frågor som har ett omedelbart samband med fastighetsbildningen. Särskilda bestämmelser om vad beslutet i vissa fall skall innehålla finns i 5, 8 och 12 kap. *Vid fastighetsbildning enligt 3 kap. 1 a § andra stycket skall lantmäterimyndigheten bestämma en tid inom vilken anläggningen skall ha uppförts. Om det finns särskilda skäl, får lantmäterimyndigheten förlänga tiden.*

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

(Paragrafen saknar motsvarighet i utredningens förslag. Jfr 4 kap. 25 § i förslaget i utkastet till lagrådsremiss.)

Paragrafens *andra stycke* innehåller regler om vad ett beslut om fastighetsbildning skall innehålla. Femte meningen, som är ny, innebär att lantmäterimyndigheten i vissa fall skall bestämma en tid inom vilken en anläggning skall ha uppförts. Bestämmelsen skall ses mot bakgrund av de i 3 kap. 1 a § andra stycket angivna villkoren om bildande av tredimensionella fastigheter för anläggningar som ännu inte är uppförda. Frågan har behandlats i avsnitt 8.3.

I bestämmelsen används uttrycket ”tid inom vilken anläggningen skall ha uppförts”. Avsikten är att lantmäterimyndigheten skall ange en tid inte bara för anläggningar som skall byggas upp i traditionell mening utan också för anläggningar (t.ex. tunnlar) som skall utföras under mark.

Som regel torde det vara naturligt att bestämma tiden med utgångspunkt från ett underlag om när sökanden avser att påbörja projektet; därtill får fogas den tid som kan antas åtgå för att utan dröjsmål slutföra projektet. Tiden bör inte vara längre än vad lantmäterimyndigheten finner lämpligt eller vad ett beviljat bygglov tillåter (jfr 8 kap. 33 § plan och bygglagen). Om det i anslutning till fastighetsbildningen fattas beslut om inrättande av en gemensamhetsanläggning som skall utföras, kan det vara lämpligt att ange samma tid för uppförandet av anläggningen och utförandet av gemensamhetsanläggningen (se 24 § andra stycket 6 anläggningslagen [1973:1149]).

Om det finns särskilda skäl, får tiden för uppförande förlängas. Ett sådant beslut måste meddelas före utgången av den beslutade tidsfristen. Det finns inte något hinder mot att tiden förlängs flera gånger. Uttrycket ”särskilda skäl” är avsett att ha samma innebörd som i de liknande reglerna i 33 § tredje stycket anläggningslagen (jfr prop. 1973:160 s. 250 f.).

Om en anläggning inte uppförs inom föreskriven tid, kan en tillämpning av den föreslagna bestämmelsen i 8 kap. 7 § komma ifråga.

#### 4 kap. 27 §

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

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

*Om utstakning och utmärkning enligt första och andra styckena inte lämpligen kan ske på grund av fastighetens beskaffenhet, skall gränserna med tillräcklig noggrannhet beskrivas på den karta som upprättas enligt 28 § eller i andra förrättningshandlingar.*

(Jfr 4 kap. 27 § i utredningens förslag respektive utkastet till lagrådsremiss.)

Paragrafen innehåller bestämmelser om utstakning och utmärkning av fastighetgränser. Tredje stycket är nytt. Skälen för förslaget framgår av avsnitt 8.5. I paragrafen har också gjorts vissa redaktionella ändringar.

Av *tredje stycket* framgår hur lantmäterimyndigheten skall förfara om en utstakning och utmärkning av fastighetsgränser enligt första och andra styckena inte är möjlig att verkställa. Bestämmelsen får framför allt betydelse i fråga om redovisningen av gränser för tredimensionella fastigheter och tredimensionella fastighetsutrymmen men kan tillämpas även i fråga om fastigheter av traditionellt slag. Uttrycket ”*inte lämpligen kan ske*” avser att markera att bestämmelsen kan tillämpas inte bara när det är praktiskt omöjligt att genomföra utmärkningen eller utstakningen – såsom vanligen är fallet med tredimensionella fastigheter utan markkontakt – utan även då det mot bakgrund av de kostnader eller svårigheter som åtgärden är förenad med inte är försvarbart att vidta den. I så fall skall gränserna beskrivas på den karta som skall upprättas enligt 28 § eller i andra förrättningshandlingar.

Som framgår av avsnitt 8.5 torde en redovisning av tredimensionella fastigheters gränser i många fall kunna ske på grundval av byggnadsritningar eller andra konstruktionsritningar, t.ex. så att man som förrättningskarta använder en byggnadsritning av god kvalitet kompletterad med tydliga uppgifter om fastighetens gränser m.m. När det gäller gränserna för tredimensionella fastigheter och utrymmen under jord, torde en naturlig utgångspunkt vara att en redovisning av fastighetens respektive utrymmets läge anges genom koordinater. Även i fråga om andra fastigheter torde gränsangivning med koordinater i vissa fall vara lämpligt. I

andra fall kan det vara naturligt att lägesbestämma fastigheten eller utrymmet i förhållande till såväl angränsande traditionella fastigheter som eventuellt angränsande tredimensionella fastigheter och utrymmen. Det gäller i synnerhet när anläggningar har delats upp mellan flera fastigheter.

Även om redovisningen görs med noggrannhet torde det inte alltid vara möjligt att beskriva gränsens rätta läge i detalj. Det kan då vara lämpligt att komplettera beskrivningen och dokumentationen av fastighetsgränserna med ytterligare upplysningar, såsom att gränsdragning har skett i förhållande till fasta detaljer på eller inom en anläggning (t.ex. väggar, tak, fönster, dörrar, schakt för ledningar m.m.).

Om tredimensionell fastighetsbildning sker för en anläggning som ännu inte har uppförts, kan den sedermera uppförda anläggningen komma att i visst hänseende avvika från den planerade. Om avvikelserna medför att fastighetens gränser har fått ett i förhållande till anläggningen olämpligt läge, kan detta rättas till genom en fastighetsregleringsåtgärd. Om förrättningen inte har avslutats, kan en sådan åtgärd genomföras inom ramen för den pågående förrättningen. Annars fordras en ny förrättning.

Om det i ett senare skede blir nödvändigt att klarlägga gränsens rätta sträckning, får gränsen bestämmas efter de grunder som anges i 1 kap. 3 § jordabalken.

#### 8 kap. 5 §

*Bestämmelserna i denna paragraf tillämpas när*

1. olika delar av en byggnad eller annan anläggning hör till skilda fastigheter,
2. minst en del av anläggningen hör till en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme, 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 och detta förhållande väsentligt försvårar en ändamålsenlig användning av en angränsande fastighet.

*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 tredimensionella fastigheter och tredimensionella fastighetsutrymmen 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 förutsättningarna enligt första stycket föreligger men någon inlösen enligt andra stycket inte sker, skall lantmäterimyndigheten förordna att de tredimensionella fastigheter och tredimensionella fastighetsutrymmen som anläggningen eller anläggningsdelen hör till skall avstås genom inlösen och överföras till den fastighet som de skulle ha hört till om några tredimensionella fastigheter eller tredimensionella fastighetsutrymmen inte hade bildats.*

*Inlösen enligt andra eller tredje stycket får inte ske om det kan antas att den tredimensionella fastigheten eller det tredimensionella fastighetsutrymmet kommer att få fortsatt användning för sitt ändamål inom en nära framtid.*

(Jfr 8 kap. 5 § och 8 kap. 6 § första stycket i utredningens förslag respektive 8 kap. 5 § i förslaget i utkastet till lagrådsremiss.)

Paragrafen, som är ny, innehåller bestämmelser om inlösen. Den har utformats i enlighet med *Lagrådets* förslag. Skälen för förslaget behandlas i avsnitt 8.6.

Bestämmelserna kan tillämpas när en tredimensionell fastighet eller motsvarande utrymme inte längre kan tillgodose sitt ändamål, därför att den anläggning eller anläggningsdel som utgör fastighetens eller utrymmets ”kärna” är i så dåligt skick att den måste ersättas med en ny och detta förhållande väsentligt försvårar en ändamålsenlig användning av grannfastigheten. De har utformats så att inlösen skall kunna ske också då den tredimensionella fastigheten eller det tredimensionella fastighetsutrymmet har bildats enligt annan lagstiftning än fastighetsbildningslagen (jfr avsnitt 10.2).

I första hand bör en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme av detta slag avvecklas genom fastighetsreglering grundad på avtal. Är detta inte möjligt, ger reglerna i 5 kap. fastighetsbildningslagen visst utrymme för tvångsvis fastighetsreglering. Om inte heller en sådan fastighetsreglering kan ske till följd av de begränsningar som anges i 5 kap. 8 §, får reglerna om inlösen i förevarande paragraf tillämpas. Syftet med paragrafen är alltså att möjliggöra en överföring som inte går att åstadkomma på frivillig väg eller inom ramen för allmänna regler om tvångsvis fastighetsreglering.

I *första stycket* anges paragrafens tillämpningsområde. Av punkterna 1 och 2 framgår att paragrafen är tillämplig när byggnader eller andra anläggningar har delats upp på skilda fastigheter, under förutsättning att en del av anläggningen hör till en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme. Paragrafen överensstämmer i denna del med 3 kap. 5 § första stycket jordbalken, se författningskommentaren till den paragrafen. Om en sådan anläggning eller en del av en sådan anläggning har förslitits eller skadats, t.ex. genom rivning eller brand, i sådan utsträckning att den måste ersättas med en ny för att tjäna sitt ändamål (jfr punkten 3) får de tredimensionella fastigheterna eller motsvarande utrymmen lösas in enligt bestämmelserna i andra eller tredje stycket. Har hela anläggningen förstörts, omfattar möjligheten till inlösen alla däri ingående tredimensionella fastigheter och utrymmen. Om enbart en del av anläggningen behöver ersättas, får inlösen ske av den tredimensionella fastighet som den anläggningsdelen hör till. Detsamma gäller för tredimensionella fastighetsutrymmen, under förutsättning att det är detta utrymme som rymmer den förslitna eller skadade anläggningsdelen. Återstoden av den fastighet till vilken fastighetsutrymmet hör kan däremot aldrig bli föremål för inlösen enligt denna paragraf.

Uttrycken ”skadats eller förslitits” och ”måste ersättas med en ny” förekommer även i 9 kap. 18 § första stycket jordabalken och är avsedda att ha samma betydelse i förevarande sammanhang.

I första stycket 1 används, i anslutning till begreppet anläggning, uttrycket ”hör till skilda fastigheter”. I den avsedda situationen är det alltså fråga om en sådan anläggning eller del därav som utgör tillbehör till fastighet enligt 2 kap. 1 § jordabalken. Det är emellertid tänkbart att fastigheten har upplåtits med tomträtt och att den skadade eller förslitna

anläggningen utgör tillbehör till tomträtten (se 13 kap. 9 § andra stycket jordabalken). Frågan i vilken utsträckning paragrafen skall kunna tillämpas analogt i sådana fall har överlämnats till rättstillämpningen.

Som en generell förutsättning för inlösen gäller (jfr punkten 3) att den tredimensionella fastigheten ”väsentligt försvårar en ändamålsenlig användning av en angränsande fastighet”. Frågan om så är fallet skall prövas med utgångspunkt från vad planbestämmelserna anger om den angränsande fastighetens tillåtna användningssätt. En situation då förutsättningen normalt torde föreligga, är när skicket hos den tredimensionella fastigheten medför att möjligheterna att utnyttja en byggrätt på en angränsande fastighet försvåras i mera påtaglig utsträckning.

En förutsättning för att inlösen enligt andra stycket skall kunna komma i fråga är att någon som är behörig att ansöka om fastighetsreglering har anhängiggjort ett ärende om fastighetsreglering enligt vanliga regler. Det innebär att frågan om inlösen kan komma upp efter yrkande av ägaren av en grannfastighet med del i anläggningen, vars fastighet skulle förbättras genom en inlösenåtgärd (jfr 5 kap. 3 och 5 §§). Frågan kan också komma upp om det är kommunen som har påkallat fastighetsreglering (jfr 5 kap. 3 §) men inlösen kan då komma till stånd enbart om någon inlösenberättigad sakägare begär det under förrättningen.

Rätt till inlösen tillkommer – såsom framgår av *andra stycket första meningen* – ägarna av de fastigheter som har del i anläggningen. Inlösen kan ske så att den inlösenberättigade löser in samtliga tredimensionella fastigheter eller utrymmen som har del i den förstörda anläggningen eller anläggningsdelen. Om enbart en del av anläggningen har förstörts, kan ägarna av övriga delar av anläggningen komma överens om att de tredimensionella fastigheter eller utrymmen som svarar mot anläggningsdelen skall lösas in av dem gemensamt, så att det aktuella utrymmet delas upp på flera fastigheter. Finns det inte förutsättningar för sådan gemensam inlösen, får det aktuella utrymmet lösas in av någon bland fastighetsägarna. I båda fallen förutsätter inlösen att de ombildade fastigheterna uppfyller kraven i 3 kap. 1 och, i förekommande fall, 1 a §§.

Vad som gäller om det finns flera oförenliga inlösenyrkanden framgår av *andra stycket andra–fjärde meningarna*. I första hand skall lantmäterimyndigheten då välja det alternativ som leder till den lämpligaste fastighetsindelningen. Finns det flera inlösenalternativ som framstår som lika lämpliga, gäller en företrädesordning som motsvarar den som gäller vid inlösen enligt 4 §. Det innebär att företräde skall ges till den vars del i anläggningen beräknas ha det högsta värdet. Om det bland dem som har begärt inlösen finns flera vars delar av anläggningen beräknas ha samma värde, tillkommer företrädesrätten den som begärde inlösen först.

I *tredje stycket* anges vad som gäller om förutsättningar för inlösen enligt andra stycket föreligger men någon sådan inlösen inte sker. Att inlösen inte sker enligt andra stycket kan bero på att en avsedd fastighetsreglering inte uppfyller lämplighetsvillkoren i 3 kap. och därför inte går att genomföra. Men det kan också bero på att någon i och för sig inlösenberättigad fastighetsägare aldrig begär inlösen. Lantmäterimyndigheten skall då förordna att de tredimensionella fastigheter eller fastighetsutrymmen som den förstörda anläggningen/anläggningsdelen hör till skall avstås genom inlösen och överföras till den eller de fastigheter som fastigheterna eller fastighetsutrymmena skulle ha tillhört

om några tredimensionella fastigheter eller fastighetsutrymmen inte hade tillskapats. Detta innebär att de tredimensionella fastigheterna och utrymmena skall överföras till den eller de fastigheter av traditionellt slag inom vars gränser fastigheterna eller utrymmena ryms. Denna eller dessa fastigheter kan på grund av senare fastighetsbildningsåtgärder vara andra än de från vilka de tredimensionella fastigheterna/utrymmena en gång bröts loss. För inlösen enligt tredje stycket krävs inte, till skillnad från inlösen enligt andra stycket, att den traditionella fastigheten har del i anläggningen på sätt som anges i första stycket 1.

*Lagrådet* har uttalat att det synes något oklart under vilka förutsättningar en fråga om inlösen enligt tredje stycket får tas upp. Med anledning därav bör först understrykas att också inlösen enligt tredje stycket förutsätter att en ansökan om fastighetsreglering har gjorts av någon behörig sökande. Har en sådan ansökan gjorts utan att det har lett till inlösen enligt andra stycket (jfr ovan), kan lantmäterimyndigheten pröva ett yrkande från ägaren av den fastighet av traditionellt slag inom vars gränser den tredimensionella fastigheten ryms (ursprungsfastigheten) eller från kommunen om att utrymmet skall föras över till den fastigheten. Vid förrättningen kan frågan om regleringen skall ske genom inlösen initieras såväl av ursprungsfastighetens ägare som av kommunen. Frågan kan också tas upp av lantmäterimyndigheten ex officio. Detta följer av allmänna regler om fastighetsbildning och inlösen och har inte föranlett någon särskild bestämmelse.

Det förhållandet att inlösen enligt tredje stycket kan initieras av kommunen innebär att inlösen av detta slag – till skillnad från vad som gäller vid inlösen enligt andra stycket – kan komma till stånd även om ägaren av ursprungsfastigheten inte begär det. Lantmäterimyndigheten bör dock inte utan starka skäl besluta om inlösen i strid mot ursprungsfastighetens ägares vilja (jfr prop. 1969:128 s. B 1142).

Eftersom inlösen enligt tredje stycket syftar till en överföring av tredimensionella fastigheter eller utrymmen till den eller de traditionella fastigheter inom vars gränser fastigheterna ryms torde det kunna antas att en sådan fastighetsbildning normalt uppfyller de allmänna lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1 §. I vissa fall torde en mindre lämplig fastighetsbildning kunna genomföras med stöd av 3 kap. 9 §. Bestämmelserna i 3 kap. 1 a § aktualiseras inte, eftersom syftet med åtgärden är att den tredimensionella fastigheten skall upphöra att existera.

I 5 kap. 8 § fastighetsbildningslagen finns vissa begränsningar vad gäller tvångsvis fastighetsreglering. Dessa innebär bl.a. att fastigheten efter den avsedda regleringen skall få sådan sammansättning och utformning att den inte i mindre mån än före lämpar sig för det avsedda ändamålet och att den inte får ändras så att dess graderingsvärde minskas väsentligt eller ökas i sådan omfattning att avsevärd olägenhet uppkommer för ägaren. De effekter som inlösen får för *den inlösta fastigheten* saknar dock i detta sammanhang betydelse, eftersom paragrafen enligt sin lydelse inte utgör hinder mot att fastighet eller del därav inlöses enligt 8 kap. När det däremot gäller *den mottagande fastigheten* gäller begränsningarna i 5 kap. 8 § fullt ut. Det leder bl.a. till att inlösen inte kan genomföras om åtgärden leder till att den mottagande fastighetens graderingsvärde minskas väsentligt

*Fjärde stycket* innehåller vissa särskilda begränsningar i möjligheten till inlösen enligt andra och tredje styckena. Där anges att inlösen inte får ske om det kan antas att den tredimensionella fastigheten eller fastighetsutrymmet kommer att få fortsatt användning för sitt ändamål inom en nära framtid. Syftet är att inlösen inte skall ske om det finns förutsättningar för att fastigheten kommer till fortsatt användning genom att den eller de berörda fastighetsägarna ser till att en skadad eller förstörd anläggning eller anläggningsdel ersätts med en ny. Vid bedömningen härav kan en lämplig tumregel vara att det skall framstå som sannolikt att projektet kommer att påbörjas under det närmaste året (jfr författningskommentaren till 3 kap. 1 a § andra stycket 2).

Paragrafen innehåller inte några särskilda bestämmelser om ersättning. I fråga om ersättning gäller därför vad som sägs i 5 kap. 10–12 §§. Detta innebär att ersättningen endera får bestämmas genom en tillämpning av reglerna om s.k. vinstdelning (se 5 kap. 10 a § tredje stycket) eller – om fastigheten eller utrymmet skulle ha kunnat tas i anspråk genom expropriation eller liknande förfogande – genom en tillämpning av expropriationsrättsliga principer (se 5 kap. 10 a § andra och tredje styckena). Normalt torde inlösen enligt förevarande paragraf inte ha expropriativ karaktär. Ersättningen skall då fastställas med tillämpning av principen om vinstdelning. Den som genom inlösenförfarandet avstår fast egendom skall alltså ha en ersättning som motsvarar inte bara egendomens marknadsvärde utan också innefattar en skälig andel i regleringsvinsten.

Marknadsvärdet för en tredimensionell fastighet eller ett motsvarande fastighetsutrymme får antas uppgå till det värde som någon är villig att betala för fastigheten eller utrymmet och den därtill knutna byggrätten. Om berörda parter kommer överens om ersättningens storlek, bör detta normalt gälla. Lantmäterimyndigheten är dock skyldig att genom en oskadlighetsprövning tillvarata panthavarnas intressen. Avsteg från reglerna om ersättning med samtycke av fastighetsägaren får ske endast om panthavare i fastigheten medger det, såvida inte regleringen är utan betydelse för honom (se 5 kap. 18 § andra stycket).

Om anläggningen inte är totalförstörd eller om ett nybyggnadsprojekt har påbörjats, kan det finnas egendom som utgör tillbehör till den fastighet som skall bli föremål för inlösen. Även sådan egendom skall ersättas med marknadsvärdet.

Vid inlösen gäller vissa särskilda regler om delgivning, anteckning i fastighetsregistret m.m. Dessa framgår av 10 § (hittillsvarande beteckning 8 kap. 7 §).

#### 8 kap. 6 §

*Om en anläggning, som i sin helhet hör till en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme, har skadats eller förslitits i sådan utsträckning att den måste ersättas med en ny för att tjäna sitt ändamål och detta förhållande väsentligt försvårar en ändamålsenlig användning av en angränsande fastighet, tillämpas 5 § tredje och fjärde styckena.*

(Paragrafen saknar motsvarighet i utredningens förslag. Jfr 8 kap. 6 § i förslaget i utkastet till lagrådsremiss.)

Paragrafen, som är ny, kompletterar reglerna i 5 §. Skälen bakom den har angetts i avsnitt 8.6. Paragrafen har utformats i enlighet med *Lagrådets* förslag.

Bestämmelserna om inlösen i 5 § avser det fallet att en skadad byggnad eller annan anläggning är uppdelad på flera fastigheter. I förevarande paragraf finns motsvarande inlösenbestämmelser för det fall att den skadade anläggningen i sin helhet ryms inom en enda tredimensionell fastighet eller ett enda tredimensionellt fastighetsutrymme och detta förhållande väsentligt försvårar användningen av en angränsande fastighet. I denna situation skall bestämmelserna i 5 § tredje och fjärde styckena tillämpas.

#### 8 kap. 7 §

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

(Jfr 8 kap. 6 § andra stycket i utredningens förslag och 8 kap. 7 § i förslaget i utkastet till lagrådsremiss.)

Paragrafen är ny och har utformats i enlighet med *Lagrådets* förslag. Skälen för förslaget framgår av avsnitt 8.6. Nuvarande 8 kap. 7 § föreslås få beteckningen 8 kap. 9 §.

Paragrafen anger att bestämmelserna om inlösen i 5 § andra–fjärde styckena och 6 § skall tillämpas också när tredimensionell fastighetsbildning har skett för en anläggning som ännu inte har uppförts (om sådan fastighetsbildning, se 3 kap. 1 a § andra stycket) och den avsedda anläggningen inte kommit till uppförande inom föreskriven tid.

Paragrafen knyter an till bestämmelserna i 4 kap. 25 § andra stycket om att lantmäterimyndigheten, vid fastighetsbildning enligt 3 kap. 1 a § andra stycket, skall besluta en tid inom vilken den planerade anläggningen skall ha uppförts. En tillämpning av förevarande paragraf blir aktuell när den tiden eller, om förlängning har beslutats enligt 4 kap. 25 § andra stycket sjätte meningen, den förlängda tiden har gått till ända. Det krävs då bl.a. att den avsedda anläggningen inte har uppförts. Om endast inredningsarbeten eller andra avslutande åtgärder återstår, bör dock anläggningen anses som uppförd, varför inlösen inte bör kunna komma i fråga.

#### 8 kap. 8 §

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

(Jfr 8 kap. 5 § andra stycket i utredningens förslag och 8 kap. 8 § i förslaget i utkastet till lagrådsremiss.)

Paragrafen, som är ny, innehåller huvudsakligen vissa undantag från annars tillämpliga regler om fastighetsreglering. Skälen för förslaget har behandlats i avsnitt 8.6.

Av paragrafen framgår att vissa av de bestämmelser som annars gäller vid fastighetsreglering inte gäller vid fastighetsreglering (inlösen) med



tillämpning av 5–7 §§. Inlösen enligt de nämnda paragraferna får sålunda ske även om fastighetsbildningen inte uppfyller kraven i 3 kap. 2 §. Det förhållandet att fastighetsbildningen, efter en inlösen av den tredimensionella fastigheten, skulle stå i strid med planbestämmelser förhindrar således inte att inlösen sker. Vidare gäller att inlösen får ske mot fastighetsägarens vilja även om det finns en byggnad inom det utrymme som inlöses (jfr 5 kap. 7 §). Undantag får vidare göras från bestämmelserna i 1–3 §§. Detta motsvarar de undantag från annars tillämpliga bestämmelser som gäller vid inlösen enligt 4 §. Avsikten är att bestämmelsen skall tillämpas på samma sätt i förevarande sammanhang.

Av 5 kap. 8 § tredje meningen framgår att bestämmelserna i den paragrafen inte utgör hinder mot ett förordnande enligt 8 kap. om att fastighet eller del därav skall avstås genom inlösen.

#### 8 kap. 9 §

*Om inlösen enligt 5–7 §§ av en del av en fastighet skulle medföra att en återstående del av fastigheten till följd därav inte längre kan användas för sitt ändamål, får inlösen ske endast om även denna del inlöses.*

(Jfr 8 kap. 5 § andra stycket i utredningens förslag och 8 kap. 9 § i förslaget i utkastet till lagrådsremiss.)

Paragrafen, som är ny, rör den situationen att det bara finns grund för inlösen av en del av en tredimensionell fastighet eller motsvarande utrymme. Om återstoden av fastigheten till följd av förlusten av det inlösta utrymmet inte längre kan användas på ett ändamålsenligt sätt, skall även denna del inlösas. Liknande bestämmelser finns i bl.a. 5 kap. 8 c §.

#### *Ikraftträdandebestämmelser*

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2004.

Lagen föreslås träda i kraft den 1 januari 2004. Fr.o.m. denna tidpunkt kan lantmäterimyndigheterna således handlägga fastighetsbildningsansökningar om tredimensionell fastighetsindelning. Fastighetsbildning som innebär att en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme bildas fullbordas dock inte förrän beslutet har vunnit laga kraft och uppgift om åtgärden har införts i fastighetsregistrets allmänna del (19 kap. 3 § och 1 kap. 2 § andra stycket). Några övergångsbestämmelser har inte ansetts behövliga.

Skälen för förslaget i denna del har behandlats i avsnitt 14.

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

### 19 §

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

*En samfällighetsförening som förvaltar en gemensamhetsanläggning 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 tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme 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.*

(Jfr 19 § i utredningens förslag respektive i förslaget i utkastet till lagrådsremiss.)

Andra och tredje styckena, som behandlar skyldigheten för vissa samfällighetsföreningar att göra fondavsättningar och upprätta underhålls och förnyelseplaner, motsvarar paragrafens tidigare andra stycke. Bestämmelserna har dock fått ett vidare tillämpningsområde. Skälen för förslaget framgår av avsnitt 8.3.

*Andra stycket 1* motsvarar vad som har gällt enligt paragrafens hittills gällande lydelse.

Av andra stycket 2 framgår att skyldigheten att göra fondavsättningar och att upprätta underhålls och förnyelseplaner gäller även i vissa fall när en samfällighetsförening förvaltar en gemensamhetsanläggning med anknytning till en tredimensionell fastighet eller till en fastighet i vilken ingår ett tredimensionellt fastighetsutrymme. Definitionerna av ”tredimensionell fastighet” och ”tredimensionellt fastighetsutrymme” återfinns i 1 kap. 1 a § jordabalken. Minst en sådan fastighet skall ingå bland de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen. Därutöver krävs – som framgår av hänvisningen till 3 kap. 1 a § fastighetsbildningslagen – att gemensamhetsanläggningen ”tillförsäkrar en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme de rättigheter som behövs för att fastigheten eller utrymmet skall kunna användas på ett ändamålsenligt sätt”. Gemensamhetsanläggningen skall alltså vara av det slag som lantmäterimyndigheten har inrättat för att tillgodose kravet i 3 kap. 1 a § första stycket 2 och tredje stycket fastighetsbildningslagen. Om gemensamhetsanläggningen är av det slaget, är den samfällighetsförening som därvid har bildats skyldig att göra fondavsättningar för anläggningens underhåll och förnyelse.

Bestämmelsen i *tredje stycket* har hittills funnits i andra stycket andra meningen.