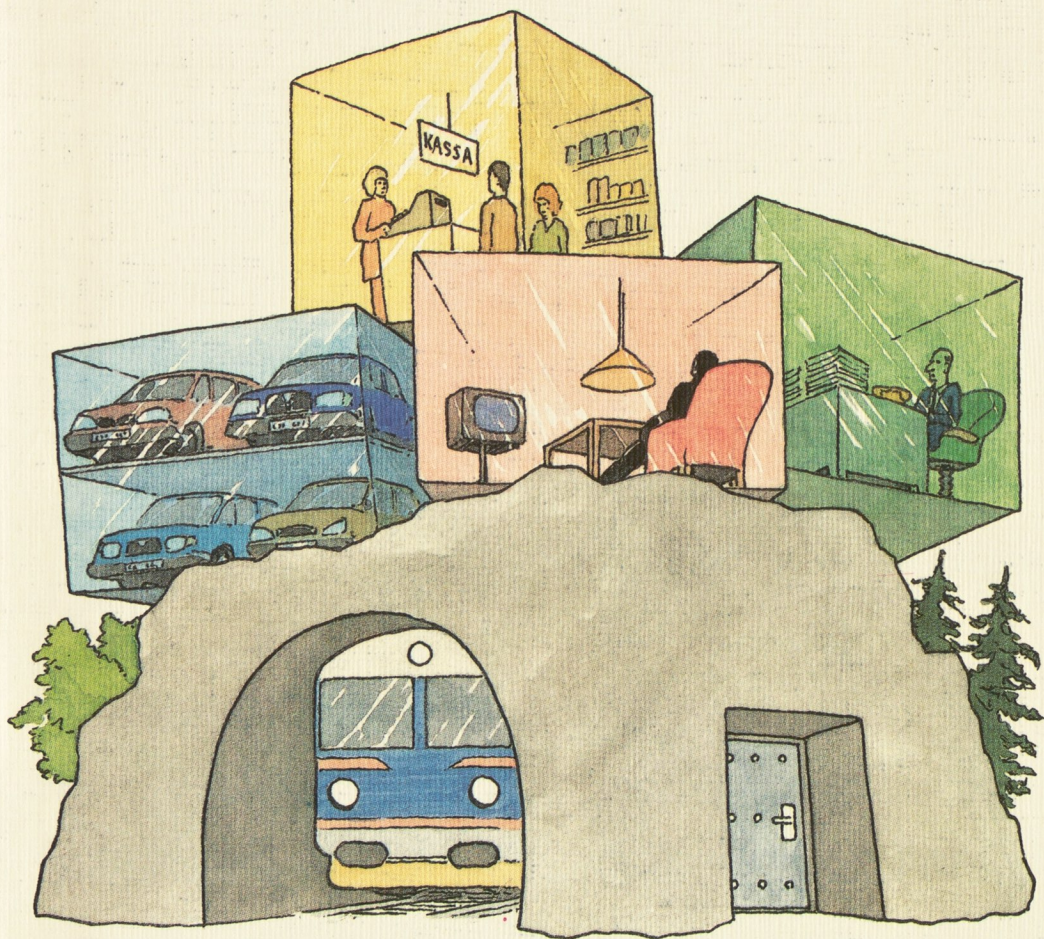




Ur KB:s samlingar

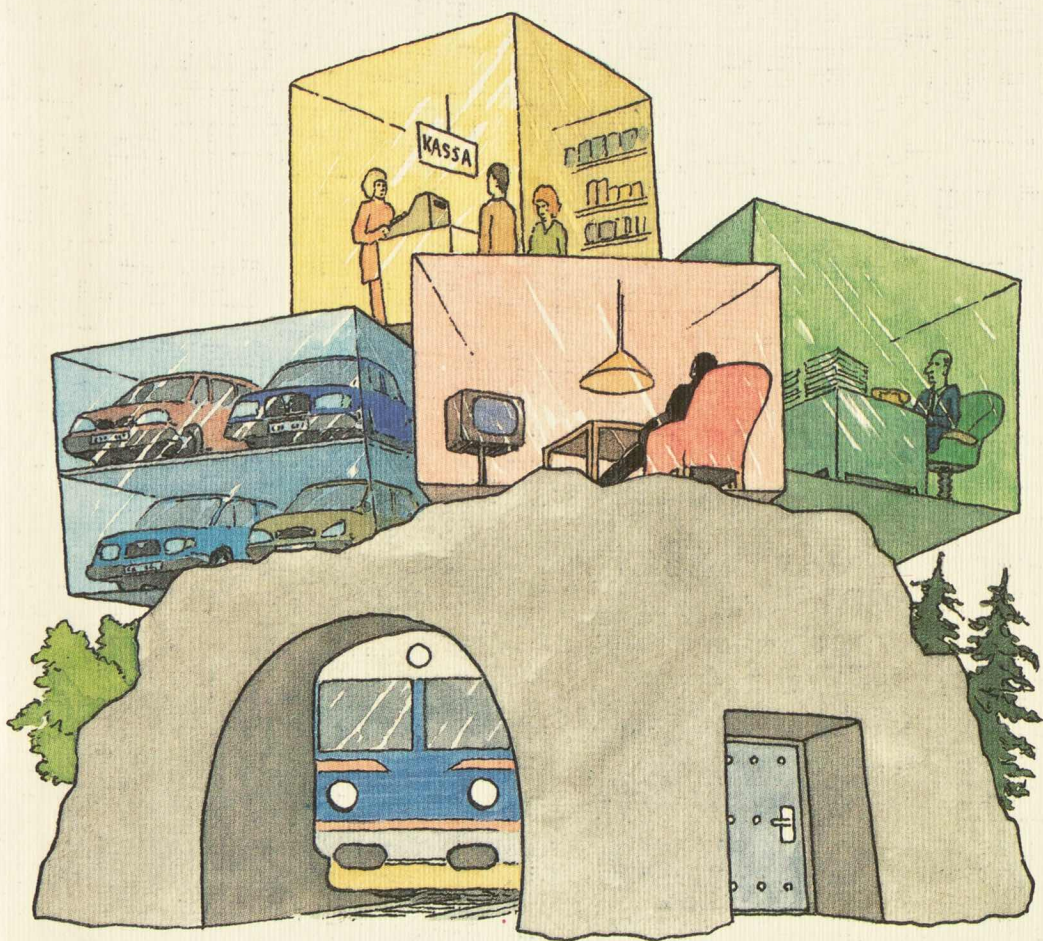
Digitaliserad år 2015



National Library
of Sweden

Betänkande av Utredningen om
tredimensionellt fastighetsutnyttjande

SOU 1996:87



Tredimensionell fastighetsindelning

Betänkande av Utredningen om
tredimensionellt fastighetsutnyttjande

SOU 1996:87



Statens offentliga utredningar
1996:87
Justitiedepartementet

A:ReAKB
Occ SOU
38

Tredimensionell fastighetsindelning

Betänkande av
Utredningen om tredimensionellt fastighetsutnyttjande
Lund 1996

SOU och Ds kan köpas från Fritzes kundtjänst. För remissutsändningar av SOU och Ds svarar Fritzes, Offentliga Publikationer, på uppdrag av Regeringskansliets förvaltningskontor.

Beställningsadress: Fritzes kundtjänst
106 47 Stockholm
Fax: 08-20 50 21
Telefon: 08-690 91 90

Svara på remiss. Hur och Varför. Statsrådsberedningen, 1993.

– En liten broschyr som underlättar arbetet för den som skall svara på remiss.

Broschyren kan beställas hos:

Regeringskansliets förvaltningskontor
Distributionscentralen
103 33 Stockholm
Fax: 08-405 10 10
Telefon: 08-405 10 25

Omslag: Anders Holmqvist
Lund 1996

Till statsrådet och chefen för Justitiedepartementet

Genom beslut den 25 augusti 1994 bemyndigade regeringen dåvarande chefen för Justitiedepartementet att tillkalla en särskild utredare med uppdrag att bl.a. lösa vissa problem som i dag uppkommer när olika slag av verksamhet skall samordnas i komplicerade byggnadsanläggningar. Den 20 september 1994 förordnades lagmannen Jan Alvå till utredare. Utredningen har antagit namnet Utredningen om tredimensionellt fastighetsutnyttjande.

Som experter förordnades den 5 december 1994 hovrättsassessor Britta Ahnmé Kågerman, direktören Gösta Fischer, avdelningsdirektören Carl Johan Hjalme, teknologie doktor Barbro Julstad, civilekonomen Jan Kielland och rådmannen Knut Norrman.

Sekreterare har fr.o.m. den 1 februari 1995 varit hovrättsassessor Ylva Norling Jönsson.

Härmed överlämnas utredningens betänkande Tredimensionell fastighetsindelning (SOU 1996:87). Experterna har biträtt förslaget vilket markeras genom att vi-form används i betänkandet.

Utredningens arbete är härmed slutfört.

Lund i juni 1996

Jan Alvå

/Ylva Norling Jönsson

Innehåll

<i>Förkortningar</i>	9
<i>Sammanfattning</i>	11
<i>Summary</i>	15
<i>Författningsförslag</i>	17
1 Förslag till lag om ändring i jordabalken	17
2 Förslag till lag om ändring i fastighets- bildningslagen	25
3 Förslag till lag om ändring i anläggningslagen	30
4 Förslag till lag om ändring i lagen om förvaltning av samfälligheter	34
5 Förslag till lag om ändring i miljöskadelagen	35
6 Förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen	36
1 <i>Inledning</i>	39
1.1 Direktiven	39
1.2 Arbetets bedrivande	40
2 <i>Huvuddragen i regelsystemet vid fastighetsutnyttjande</i>	43
2.1 Fastighetsbegreppet	43
2.1.1 Vad är fast egendom	43
2.1.2 Fastighetsindelning och fastighetsbildning	46
2.1.3 Fastighetsdatasystemet	47
2.1.4 Tillhör till fastighet	49
2.1.5 Det skatterättsliga fastighetsbegreppet	53
2.1.6 Plan- och bygglagen	54
2.2 Äganderätt	56
2.3 Nyttjanderätt	58
2.3.1 Hyra, bostadsrätt och arrende	59
2.3.2 Tomträtt	60
2.3.3 Ledningsrätt	61

2.4	Servitut	63
2.4.1	Gemensamma bestämmelser för avtalsservitut och förrättningsservitut	63
2.4.2	Särskilt angående förrättningsservitut	67
2.5	Gemensamhetsanläggning	70
2.5.1	Inrättande av gemensamhetsanläggning m.m.	70
2.5.2	Förvaltning av gemensamhetsanläggning	72
2.5.3	Finansiering av gemensamhetsanläggning	74
2.6	Grannelagsrätt	76
2.7	Fastighetsutnyttjande som kreditsäkerhet	79
2.7.1	Panträtt i fast egendom	79
2.7.2	Byggnad på ofri grund	83
2.7.3	Nyttjanderätt som kreditunderlag	83
3	<i>Tidigare reformförslag</i>	85
3.1	Ägarlägenhetsutredningen	85
3.1.1	Utredningens förslag	85
3.1.2	Remissyttrandena	89
3.1.3	Riksdagens ställningstagande	90
3.2	Byggnadspantutredningen	91
3.2.1	Panträtt i registrerad nyttjanderätt	91
3.2.2	Remissyttrandena	93
3.3	Lantmäteriverkets idéskiss till fastighetsbildning i flera plan	94
4	<i>Utländsk rätt</i>	97
4.1	Inledning	97
4.2	Danmark	98
4.2.1	Allmänt om fastighetsbegreppet	98
4.2.2	Ägarlägenheter	99
4.2.3	Pantsättning av byggnad på annans mark	103
4.3	Norge	105
4.3.1	Allmänt om fastighetsbegreppet	105
4.3.2	Ägarlägenheter	106
4.3.3	Pantsättning av byggnad på annans mark	108
4.3.4	Oslo-modellen	109
4.4	Australien	112
4.4.1	Allmänt om fastigheter och fastighetsindelning	112
4.4.2	Strata Title	113
4.4.3	Traditionell fastighetsbildning i horisontella plan	118
4.4.4	Senare tillkommen lagstiftning	119
4.4.5	Några reflektioner	122

Utredningens överväganden och förslag

5	<i>Utgångspunkterna för förslaget</i>	125
5.1	Inledning	125
5.2	Reformbehovet	126
5.2.1	Barbro Julstads avhandling	126
5.2.2	Utredningens förstudier	130
5.2.3	Brister i gällande rätt	131
5.2.4	Utredningens bedömning	136
5.3	Utgångspunkterna	138
5.4	Alternativa lösningar	138
6	<i>Förslag till lagstiftning</i>	147
6.1	Fastighetsbegreppet	147
6.1.1	Vad är en anläggningsfastighet?	149
6.1.2	Utrymmen utanför en fastighets markområde	155
6.2	Fastighetsbildningen	156
6.2.1	När skall fastighetsindelningen vara tre- dimensionell?	157
6.2.2	Hur skapas en anläggningsfastighet?	159
6.2.3	Fastighetsbildningslagens allmänna villkor	160
6.2.4	Särskilda villkor för tredimensionell fastighets- bildning	166
6.2.5	Fastighetsbildning för planerad bebyggelse	168
6.2.6	Fastighetsbildning beträffande en befintlig anlägg- ningsfastighet	170
6.2.7	Hur skall fastighetsbildningen redovisas?	170
6.3	Anläggningsfastighet som kreditsäkerhet	173
6.4	Grannelagsrätt	174
6.4.1	Byggnadsarbete	175
6.4.2	Skadeståndsskyldighet	177
6.4.3	Åtgärdsföreläggande	178
6.5	Obebyggda anläggningsfastigheter	179
6.5.1	Vad händer om fastigheten inte bebyggs?	180
6.5.2	Vad händer om anläggningen förstörs?	181
6.5.3	Förutsättningar för rivningslov	185
6.6	Fastighetstillbehör vid servitutsförhållanden m.m.	187
7	<i>Reformens genomförande</i>	193
7.1	Kostnadsmässiga konsekvenser	193
7.2	Ikraftträdande	193

8	<i>Författningskommentar</i>	195
8.1	Förslaget till lag om ändring i jordabalken	195
8.2	Förslaget till lag om ändring i fastighets- bildningslagen	204
8.3	Förslaget till lag om ändring i anläggningslagen	210
8.4	Förslaget till lag om ändring i lagen om förvaltning av samfälligheter	213
8.5	Förslaget till lag om ändring i miljöskadelagen	214
8.6	Förslaget till lag om ändring i plan- och bygglagen	214

Bilagor

1	Direktiven (Dir. 1994:82)	217
2	Tilläggsdirektiven (Dir. 1994:136)	225
3	Exempel	229

Förkortningar

AL	Anläggningslagen (1973:1149)
Dir.	Regeringens direktiv
EjLL	Lov om Ejerlejligheder nr 199 av 8/6 1966
ExprL	Expropriationslagen (1972:719)
FBL	Fastighetsbildningslagen (1970:988)
FDS	Fastighetsdatasystemet
HD	Högsta domstolen
JB	Jordabalken
LL	Ledningsrättslagen (1973:1144)
NJA	Nytt juridiskt arkiv avd. 1
PBL	Plan- och bygglagen (1987:10)
Prop.	Proposition
RÅ	Regeringsrättens årsbok
SFL	Lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter
SOU	Statens offentliga utredningar

Sammanfattning

Fastighetsindelningen är enligt svensk rätt tvådimensionell. Enskilda fastigheter avgränsas mot varandra genom vertikala gränser i markplanet. Fast egendom under markytan och i lufrummet ovanför denna ingår således alltid i den fastighet till vilken markytan hör.

Vi föreslår en tredimensionell fastighetsindelning. Fastigheter skall kunna avgränsas mot varandra också genom horisontella gränser över eller under markytan. En tunnel eller ett bergrum, en brokonstruktion eller någon annan överbyggnad eller ett våningsplan i en byggnad skall därmed kunna bilda en självständig fastighet eller ingå i en annan fastighet än den till vilken den över- eller underliggande marken hör.

En fastighet som uppkommit genom tredimensionell fastighetsbildning och som saknar eget markområde skall kallas *anläggningsfastighet*. För en fastighet som omfattar mark enligt den traditionella fastighetsindelningen använder vi i betänkandet benämningen *markfastighet*. Till en markfastighet kan höra ett tredimensionellt avgränsat utrymme som är beläget utanför fastighetens markområde. De särbestämmelser som föreslås för anläggningsfastigheter skall gälla också för ett sådant utrymme.

Vi föreslår dock endast ett fåtal särbestämmelser för anläggningsfastigheter. I allt väsentligt skall för sådana gälla samma bestämmelser i jordabalken, fastighetsbildningslagen och annan fastighetsrättslig lagstiftning som för traditionellt bildade markfastigheter.

En anläggningsfastighet kan således med tillämpning av gällande regelsystem uppkomma genom en *avstyckning* som innebär att ett tredimensionellt avgränsat utrymme avskiljs från en markfastighet. Ett sådant utrymme kan också avskiljas för att genom *fastighetsreglering* eller *sammanläggning* tillföras en annan fastighet – antingen en markfastighet eller en anläggningsfastighet. Vid *klyvning* av en samägd markfastighet kan anläggningsfastigheter bildas av en eller flera klyvningslotter.

En anläggningsfastighet redovisas i fastighetsregister. Den skall lagfaras och kan intecknas såsom traditionellt bildade fastigheter. Allmänna regler om överlåtelse samt upplåtelse av nyttjanderätt och servitut äger tillämpning. En anläggningsfastighet kan vara härskande eller tjänande i ett servitutsförhållande och delaktig i en gemensamhetsanläggning.

En anläggningsfastighet är enligt den föreslagna definitionen ett utrymme som upptas av eller är avsett att upptas av en byggnad eller någon annan anläggning. Härav följer att anläggningsfastigheten avgränsas av byggnadens eller anläggningens utsida, alternativt med gränser inom byggnadskonstruktionen. Anläggningsfastigheten innefattar såldes aldrig luftrum och i princip inte heller jordlager utanför den byggnad eller anläggning som är föremål för fastighetsbildning.

Bestämmelserna om utstakning och utmärkning av gränser som tillkommer vid fastighetsbildning skall inte gälla i fråga om en anläggningsfastighets gränser. Dessa skall beskrivas i karta eller handlingar. De skall definieras (lägesbestämmas) i förhållande till byggnadskonstruktionen.

En tredimensionell fastighetsbildning skall företrädesvis avse befintlig bebyggelse. Det utrymme som är avsett att bilda särskild fastighet eller att överföras till en annan fastighet skall enligt huvudregeln inte avskiljas från markfastigheten förrän byggnaden eller anläggningen blivit uppförd och har tagits i anspråk för sitt ändamål. Om det finns särskilda skäl, får dock en planerad bebyggelse läggas till grund för en tredimensionell fastighetsbildning. Härmed avses framför allt den situationen att finansieringen av en nybyggnad kan underlättas genom att den på förhand delas upp i flera var för sig belåningsbara enheter. För detta undantagsfall föreslår vi en skärpning av det för fastighetsbildning i allmänhet gällande aktualitetskravet. Eftersom det är angeläget att byggprojektet är konkret och nära förestående, föreskrivs som villkor för fastighetsbildningen att bygglov skall ha beviljats.

Vårt lagförslag innehåller inga närmare anvisningar om i vilka sammanhang och för vilka ändamål anläggningsfastigheter skall få bildas. De situationer i vilka en tredimensionell fastighetsbildning kan vara ändamålsenlig är alltför skiftande för att beskrivas och i ett framtidsperspektiv dessutom svåra att förutse. Allmänna regler om villkoren för fastighetsbildning skall således gälla.

Dock kompletteras det allmänna lämplighetsvillkoret med vissa särvillkor. Ett har redan nämnts. Bygglov skall ha beviljats innan tredimensionell fastighetsbildning för planerad bebyggelse får äga rum. Ett annat särvillkor är att tredimensionell fastighetsbildning inte får ske om syftet bättre kan tillgodoses genom fastighetsbildning på annat sätt. Härigenom markeras ett visst företräde för sådana servitutlösningar som idag tillämpas vid tredimensionellt fastighetsutnyttjande. Slutligen föreslår vi – mot bakgrund av vad som anförts i tilläggsdirektiven – ett förbud mot att inrätta ägarlägenheter för bostadsändamål. Det skall uppmärksammas att detta förbud inte hindrar att en byggnad som används för såväl bostadsändamål som

annat ändamål "skiktas" i flera fastigheter, under förutsättning att flera bostadslägenheter därvid bildar en sammanhållen ägarenhet.

Tredimensionell fastighetsbildning skall på samma sätt som annan fastighetsbildning ske under beaktande av gällande planbestämmelser. Vi förutsätter därvid att detaljplaner eller fastighetsplaner vid behov kan ges en tredimensionell utformning.

En horisontell avgränsning av fastigheter inom samma markområde ställer i allmänhet stora krav på *fastighetssamverkan*. Särskilt gäller detta när fastigheterna är belägna inom samma byggnad. Vi föreskriver därför att frågor om fastighetssamverkan skall på ett ändamålsenligt sätt lösas genom förrättningsbeslut i anslutning till att anläggningsfastigheten bildas. Vi har funnit att de instrument för samverkan mellan traditionellt indelade markfastigheter som i dag är tillgängliga – främst servitut och gemensamhetsanläggning – med fördel kan tillämpas också vid en tredimensionell fastighetsindelning. Några ytterligare regler behövs inte. Detsamma gäller i fråga om lagstiftningen om förvaltning av samfälligheter. Där föreslår vi dock att de regler om underhålls- och förnyelsefonder som i vissa fall gäller i fråga om förvaltningen av en gemensamhetsanläggning som är av kommunalteknisk natur skall tillämpas också när en anläggningsfastighet deltar i gemensamhetsanläggningen.

Den fastighetssamverkan som kan komma i fråga kan som nyss omtalats åstadkommas genom att servitut bildas. När ett servitut skall avse egendom som utgör *fastighetstillbehör* till den tjänande fastigheten medger dagens lagstiftning inte att äganderätten till egendomen överförs på den härskande fastigheten. Detta är ibland otillfredsställande. Vi föreslår att lantmäterimyndigheten med stöd av överenskommelse mellan de berörda fastighetsägarna skall kunna besluta om en äganderättsövergång i anslutning till att servitutet bildas eller vid en särskild förrättning. På motsvarande sätt skall kunna beslutas att fastighetstillbehör som omfattas av gemensamhetsanläggning skall vara samfällda för de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen.

En tredimensionell fastighetsindelning ställer krav också på en mera utförlig *grannelagsrättslig reglering* än den som nu finns i 3 kap. jordabalken. Vi föreslår att befintliga bestämmelser om skyddsåtgärder till förmån för angränsande mark och om skadestånd vid grävningsarbeten och liknande skall gälla också vid byggnadsarbeten. Härjämte föreslår vi en skyldighet för den som äger del i en byggnad eller annan anläggning som är uppdelad mellan flera fastigheter att underhålla sin fastighet på ett sådant sätt att risk för skada på andra fastigheter inom anläggningen inte uppkommer. Domstol kan förelägga en fastighetsägare att fullgöra sin underhållsskyldighet i berört hänseende (*åtgärdsföreläggande*).

En tredimensionell fastighetsindelning, vilken enligt vårt förslag alltid skall vara knuten till en byggnad eller annan anläggning, bör inte

kvarstå när anläggningen har förstörts eller annars upphört att vara tjänlig för sitt ändamål. Vi har förutsatt att den ändring i fastighetsindelningen som är betingad av att anläggningen upphört att existera som regel kan åstadkommas under frivillig medverkan av samtliga berörda fastighetsägare. För den händelse sådan medverkan inte kommer till stånd föreslår vi en rätt för ägaren av en del av anläggningen till inlösen av övriga delar. Efter förebild i 8 kap. 4 § fastighetsbildningslagen skall inlösenrätten i första hand tillkomma den ägare som har störst del i anläggningen. Skulle det osannolika inträffa att ingen delägare har intresse av inlösen, får det ankomma på lantmäterimyndigheten att efter anmälan av byggnadsnämnden ex officio förordna om överföring av berörda anläggningsfastigheter till markfastigheten.

Den föreslagna regeln om inlösen efter anmälan av byggnadsnämnden gäller också det fallet att en planerad byggnad eller anläggning som uppdelats genom tredimensionell fastighetsbildning inte uppförs och det meddelade bygglovets upphört att gälla.

Den av oss föreslagna lagstiftningen kan tidigast träda i kraft den 1 juli 1997.

Summary

Under the terms of a Government resolution in 1994, a Commission was appointed for the purpose, *inter alia*, of presenting solutions to problems that arise when different kinds of activity are carried on in a single building. The Commissioner appointed was Chief Judge Jan Alvå, assisted by special advisers.

According to Swedish land law real estate is "ground". Ground, in its legal significance, is not restricted to the surface of the ground, but extends below and above it. It could be said, in simple terms, that "ground" is an area of three-dimensional space, its position being defined by natural or imaginary points located by reference to the surface of the ground. The ownership of the ground also includes the right to construct buildings in the space above the surface. Buildings and other installations that have been constructed by the owner of the ground are deemed to be accessories to the ground.

For registration purposes, "ground" is divided into units that must always consist of a part of the earth's surface.

Swedish law does not allow separate ownership of different parts of one building. However, in the opinion of the Commission separate ownership of a part or parts of a piece of real estate that form(s) a homogeneous unit that is suitable for transfer and mortgage should in most cases be allowed.

The Commission has studied the rules in the land law that are applicable when different types of activity are carried on in a single building and has arrived at the conclusion that Swedish law in many cases prevents the utilisation of land in separate horizontal strata. The Commission has looked at different means of overcoming this problem. Under the terms of the directive given by the Government, the Commission is to investigate the possibility of overcoming this problem by extending the use of easements.

However, even a considerable increase in the use of easements would still in some cases prevent the utilisation of land in horizontal strata. Moreover, certain new problems would probably arise. The Commission therefore does not propose such a solution. Instead, the Commission proposes that the land law be amended to allow for the subdivision of land into horizontal strata. The proposal has been

drawn up in the light of the Commission's experiences from Australia and Norway, where such a subdivision into strata is allowed.

The proposal shall be considered as a complement to the legislation on easements. When an easement can guarantee the utilisation of a part of a building, this solution should be adopted. In other cases, the building should be subdivided into horizontal strata. The Commission recommends that real estate shall always consist of either a part of the surface of the ground or a three-dimensional space which contains a building or part of a building. The air around the building and the ground beneath it should therefore always be a part of the original real estate. Real estate that consists of three-dimensional space should never include space outside a building. This is to prevent real estate from consisting solely of air.

Since the Commission wishes to prevent real estate from consisting of nothing but air, real estate that does not include the surface of the ground should in most cases only be subdivided after the building has been erected. Only in specific cases should the subdivision precede the construction of the building.

The Commission also proposes that the subdivision into horizontal strata be terminated if the building is destroyed or, if the subdivision preceded the construction of the building, if the building is not erected.

It is already possible under Swedish law to create common property for owners of land, which can be "owned" by a body corporate. The Commission proposes that this possibility, together with easements, should be used when real estate is subdivided into horizontal strata. The Commission also proposes new rules regulating the rights and responsibilities of neighbours.

Författningsförslag

1 Förslag till Lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken

dels att 1 kap. 1 och 3 §§, 2 kap. 7 §, 3 kap. 3 § samt 4 kap. 7 § skall ha följande lydelse,

dels att det i balken skall införas två nya paragrafer, 1 kap. 7 § och 3 kap. 6 §, av följande lydelse,

dels att nuvarande 3 kap. 5 § skall betecknas 3 kap. 4 § och nuvarande 3 kap. 7 § skall betecknas 3 kap. 8 §,

dels att nya 3 kap. 4, 5, 7 och 8 §§ skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 kap.

1 §

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

I den omfattning som bestämts genom fastighetsbildning kan indelningen i fastigheter avse också utrymmen som upptas av eller är avsedda att upptas av en byggnad eller någon annan anläggning.

Sämjedelning är utan verkan.

3 §

Gräns som blivit lagligen bestämd har den sträckning som utmärkts *på marken* i laga ordning. Kan utmärkningen *ej* längre fastställas med säkerhet, har gränsen den sträckning som

Gräns *på marken* som blivit lagligen bestämd har den sträckning som utmärkts i laga ordning. Kan utmärkningen *inte* längre fastställas med säkerhet, har gränsen den sträckning som

Nuvarande lydelse

med ledning av förrättningskarta *jämte* handlingar, innehav och andra omständigheter kan *antag*as ha varit *åsyftad*. Om gränsens sträckning *ej* utmärkts på marken i laga ordning, har gränsen den sträckning som framgår av karta och handlingar.

Föreslagen lydelse

med ledning av förrättningskarta *tillsammans med* handlingar, innehav och andra omständigheter kan *antas* ha varit *avsedd*. Om gränsens sträckning *inte* utmärkts på marken i laga ordning, har gränsen den sträckning som framgår av karta och handlingar.

Gräns som angetts i förhållande till en byggnad eller någon annan anläggning har den sträckning som med ledning av anläggningens konstruktion, förrättningskarta tillsammans med handlingar, innehav och andra omständigheter kan antas ha varit avsedd.

7 §

Ägaren av en sådan fastighet eller fastighetsdel som avses i 1 kap. 3 § andra stycket fastighetsbildningslagen (1970:988) har rätt att använda lufttrum som tillhör en angränsande fastighet om användningen inte är till skada eller olägenhet för dess ägare.

2 kap.

7 §¹

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

Om verkan av vissa överlåtelser från staten, av exekutiv försäljning av föremål som hör

Om verkan av vissa överlåtelser från staten, *av beslut enligt 7 kap. 1 § tredje stycket*

¹ Senaste lydelse 1992:1460

Nuvarande lydelse

till fastighet *och* av ianspråktagande av sådant föremål genom expropriation finns särskilda bestämmelser.

Föreslagen lydelse

fastighetsbildningslagen (1970:988) och 16 § första stycket anläggningslagen (1973:1149), av exekutiv försäljning av föremål som hör till fastighet samt av ianspråktagande av sådant föremål genom expropriation finns särskilda bestämmelser.

3 kap.

3 §²

Den som *ämnar* utföra eller låta utföra grävning eller liknande arbete på sin *mark* skall vidta varje skyddsåtgärd som kan anses nödvändig för att förebygga skada på angränsande *mark*. Bestämmelser om ersättning för skador till följd av grävning eller liknande arbete finns i miljöskadelagen (1986:225).

Den som *avser att* utföra eller låta utföra *byggnadsarbete*, grävning eller liknande arbete på sin *fastighet* skall vidta varje skyddsåtgärd som kan anses nödvändig för att förebygga skada på angränsande *fastighet*. Bestämmelser om ersättning för skador till följd av *byggnadsarbete*, grävning eller liknande arbete finns i miljöskadelagen (1986:225).

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

Är byggnad eller annan anläggning som hör till angränsande *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

Om en byggnad eller någon annan anläggning som hör till en angränsande *fastighet*, till följd av vårdslöshet vid uppförandet eller brist i underhållet, är av sådan beskaffenhet att en särskild skyddsåtgärd är nödvändig för att förebygga skada med anledning av arbete som *avses i första stycket och som inte är särskilt ingripande eller av*

² Senaste lydelse 1992:1209

Nuvarande lydelse

markens ägare. Om anläggningen hör till en tomträtt, skall åtgärden i stället bekostas av tomträttshavaren.

5 §³

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

Föreslagen lydelse

annan anledning medför särskild risk, skall åtgärden bekostas av den angränsande fastighetens ägare. Om anläggningen hör till en tomträtt skall åtgärden i stället bekostas av tomträtts-havaren.

4 §

Åtgärder för att förebygga skada till följd av *byggnadsarbete*, grävning eller liknande arbete får vidtas på annans *fastighet*, om det är nödvändigt för att undvika oskäligen kostnad eller annan synnerlig olägenhet.

Den som skall utföra arbete på sin del av en byggnad eller någon annan anläggning som är uppdelad mellan flera fastigheter, skall ges tillträde till en annan del av anläggningen, om det är nödvändigt för att undvika oskäligen kostnad eller synnerlig olägenhet och angelägenheten av tillträdet uppväger den skada som detta medför.

Skada och intrång som uppkommer till följd av åtgärd som

³ Senaste lydelse 1992:1209

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

avses i första eller andra stycket skall ersättas. Den som enligt 3 § tredje stycket skall bekosta arbetet är dock inte berättigad till ersättning. Om det begärs, skall säkerhet enligt vad som sägs i 2 kap. utskökningsbalken ställas hos länsstyrelsen för ersättningen innan arbetet börjar.

5 §

Om det till följd av brist i underhållet av eller skada på en del av en byggnad eller någon annan anläggning som är uppdelad mellan flera fastigheter, finns risk för att betydande skada skall uppkomma på någon annan del av anläggningen, får domstol förelägga ägaren att åtgärda bristen. Förvaltas den bristfälliga delen av anläggningen av en samfällighetsförening skall föreläggandet riktas mot föreningen. Ett föreläggande skall dock inte meddelas om anläggningen är så bristfällig att den inte lämpligen bör återställas i brukbart skick.

Fråga om föreläggande enligt första stycket prövas på ansökan av ägaren till den del av anläggningen som är utsatt för risken att skadas. I föreläggandet, som får förenas med vite, skall det bestämmas inom vilken tid den eller de åtgärder som avses med föreläggandet skall ha vidtagits. Om det finns särskilda skäl, får tiden förlängas.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

Om föreläggandet inte följs, får domstolen meddela ett nytt föreläggande, eller tillåta sökanden att åtgärda bristen. Meddelas sådant tillstånd skall domstolen även fastställa den beräknade kostnaden för åtgärden. Sökanden är berättigad till ersättning av fastighetsägaren med fastställt belopp.

6 §

Om det i ett sådant fall som avses i 5 § första stycket föreligger fara i dröjsmål och det kan antas att ett föreläggande för fastighetsägaren att åtgärda bristen skulle bli utan verkan, får domstolen i stället för att meddela ett sådant föreläggande tillåta sökanden att företa de åtgärder som är oundgängligen nödvändiga. Sådant tillstånd får inte meddelas utan att motparten beretts tillfälle att yttra sig. Föreligger synnerliga skäl får domstolen dock meddela tillståndet att gälla till dess annat förordnats. Sökanden är berättigad till ersättning av fastighetsägaren med skäligt belopp.

7 §

En fastighetsägare som underlåter att vårda sin del av en byggnad eller någon annan anläggning skall ersätta skada som till följd av underlåtenheten uppkommer på någon annan del av anläggningen.

Nuvarande lydelse

7 §⁴

Har byggnad eller annan anläggning uppförts så att den skjuter in på angränsande *mark*, och skulle anläggningens borttagande eller förändring medföra betydande kostnad eller olägenhet för anläggningens ägare, är denne *ej* skyldig att avträda *den mark* som *sålunda* tagits i anspråk förrän anläggningen avlägsnas eller blir obrukbar. Vad som sagts nu gäller dock *ej*, om den som uppförde anläggningen inkräktade på den angränsande *marken* med avsikt eller av grov vårdslöshet och, när anläggningen överlåtits till annan, denne ägde kännedom därom vid sitt förvärv.

Den angränsande *markens* ägare är berättigad till ersättning för det intrång som anläggningen medför för honom. Om *marken* före intrånget har upplåtits med tomträtt, är tomträtts-havaren berättigad till ersättning för det intrång som anläggningen medför för honom.

Föreslagen lydelse

8 §

Har byggnad eller annan anläggning uppförts så att den skjuter in på *en angränsande fastighet*, och skulle anläggningens borttagande eller förändring medföra betydande kostnad eller olägenhet för anläggningens ägare, är denne *inte* skyldig att avträda *det utrymme* som tagits i anspråk förrän anläggningen avlägsnas eller blir obrukbar. Vad som sagts nu gäller dock *inte*, om den som uppförde anläggningen inkräktade på den angränsande *fastigheten* med avsikt eller av grov vårdslöshet och, när anläggningen överlåtits till annan, denne ägde kännedom därom vid sitt förvärv.

Den angränsande *fastighetens* ägare är berättigad till ersättning för det intrång som anläggningen medför för honom. Om *fastigheten* före intrånget har upplåtits med tomträtt, är tomt-rättshavaren berättigad till ersättning för det intrång som anläggningen medför för honom.

4 kap.

7 §

Köp, som innebär att *visst område* av fastighet kommer i särskild ägares hand, är giltigt endast om fastighetsbildning sker i överensstämmelse med köpet genom förrättning, som är

Köp som innebär att *en viss del* av *en* fastighet kommer i särskild ägares hand, är giltigt endast om fastighetsbildning sker i överensstämmelse med köpet genom förrättning som är

⁴ Senaste lydelse 1992:1209

Nuvarande lydelse

sökt senast sex månader efter den dag då köpehandlingen upprättades och, om förrättningen *ej* är avslutad vid utgången av nämnda tid, skall verkställas på grundval av köpet.

Föreslagen lydelse

sökt senast sex månader efter den dag då köpehandlingen upprättades och, om förrättningen *inte* är avslutad vid utgången av nämnda tid, skall verkställas på grundval av köpet.

Gäller köpet ett utrymme som är avsett att upptas av en byggnad eller någon annan anläggning räknas den i första stycket angivna tiden från den dag då anläggningen uppfördes. Köpet är dock inte giltigt om förrättningen söks senare än två år efter den dag då köpehandlingen upprättades.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1997

2 Förslag till Lag om ändring i fastighetsbildningslagen

Härigenom föreskrivs i fråga om fastighetsbildningslagen (1970:988)

dels att 1 kap. 3 och 4 §§, 4 kap. 27 § samt 7 kap. 1 § skall ha följande lydelse,

dels att det i lagen skall införas tre nya paragrafer, 3 kap. 1 a § samt 8 kap. 5 och 6 §§, av följande lydelse,

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

dels att nya 8 kap. 7 § skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 kap.

3 §

Samfällighet enligt denna lag är mark som hör till flera fastigheter gemensamt.

En anläggningsfastighet är en fastighet som upptas av eller är avsedd att upptas av en byggnad eller någon annan anläggning och som inte omfattar ett markområde. Bestämmelser om anläggningsfastighet tillämpas också på en sådan del av en fastighet som är belägen utanför dess markområde.

4 §

Vad som i denna lag sägs om mark eller område gäller i tillämpliga delar även beträffande fiske som ej ingår i äganderätten till vattenområdet och ej utgör servitut.

Bestämmelser i denna lag om mark, ägovidd eller område tillämpas även på utrymmen som kan bli föremål för fastighetsbildning. Detsamma gäller för fiske som inte ingår i äganderätten till vattenområdet och inte utgör servitut.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

3 kap.

1a §

När en anläggningsfastighet nybildas eller ombildas skall den nya fastigheten genom servitut eller på annat sätt tillförsäkras tillfart och i övrigt sådan rätt som utgör förutsättning för dess ändamålsenliga användning och dess bestånd som en särskild fastighet.

Fastighetsbildning enligt första stycket skall avse befintlig bebyggelse och får inte ske om syftet bättre kan tillgodoses genom fastighetsbildning på annat sätt. Om det finns särskilda skäl får dock fastighetsbildning för planerad bebyggelse ske under förutsättning att bygglöv meddelats när sådant behövs och fastigheten kan antas få varaktig användning för sitt ändamål inom en nära framtid.

Fastighetsbildning enligt första stycket får inte ske om syftet är att skapa en fastighet för bostadsändamål av en enskild lägenhet.

4 kap.

27 §

Gräns som tillkommer genom fastighetsbildningen skall utstakas och utmärkas i behövlig omfattning. Sträckningen av utstakad gräns skall överensstämma med fastighetsbildningsbeslutet. Utstakning som endast i mindre mån avviker från beslutet får dock läggas till grund

Gräns på marken som tillkommer genom fastighetsbildningen skall utstakas och utmärkas i behövlig omfattning. Sträckningen av utstakad gräns skall överensstämma med fastighetsbildningsbeslutet. Utstakning som endast i mindre mån avviker från beslutet får dock läggas till grund

Nuvarande lydelse

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.

Föreslagen lydelse

för utmärkningen, om rättelse av utstakningen skulle medföra kostnad som *inte* står i skäligt förhållande till den betydelse det kan ha för sakägare att fastighetsbildningen genomföres i full överensstämmelse med beslutet.

En anläggningsfastighets gränser skall anges i förhållande till anläggningen och beskrivas i karta eller handlingar.

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

7 kap.

1 §¹

Servitut som bildas genom fastighetsreglering skall vara av väsentlig betydelse för fastighets ändamålsenliga användning. Vid detta bedömande skall hänsyn ej tagas till rättighet som är grundad på frivillig upplåtelse.

Utan stöd av överenskommelse mellan ägaren av den härskande fastigheten och ägaren av den tjänande fastigheten får servitutet ej innefatta skyldighet för den senare att underhålla väg, byggnad eller annan anläggning som avses med servitutet. Servitut får ej bildas för viss tid eller göras beroende av villkor. Dock får bestämmas att servitut skall gälla endast så länge ändamålet ej tillgodosetts på annat sätt som särskilt anges.

Med stöd av överenskommelse mellan ägaren av den härskande fastigheten och ägaren av den tjänande fastigheten får beslutas att egendom som kan utgöra fastighetstillbehör och som är avsedd för stadigvarande bruk vid utövande av servitutet, skall höra till den härskande fastighe-

¹ Senaste lydelse 1987:124

Nuvarande lydelse

För bildande av servitut varom bestämmelser har meddelats i en fastighetsplan gäller inte första stycket och 5 kap. 8 §.

Föreslagen lydelse

ten. Ett sådant beslut får meddelas när servitutet bildas eller vid en ny förrättning.

8 kap.

5 §

Om en byggnad eller någon annan anläggning som hör till en anläggningsfastighet förstörs och anläggningen inte lämpligen bör återställas i brukbart skick, skall anläggningsfastigheten ombildas för ny bebyggelse eller sammanföras med en fastighet som omfattar det markområde inom vilket anläggningsfastigheten är belägen.

En ägare till en fastighet som upptogs av en del av en sådan anläggning som avses i första stycket, får utan hinder av de inskränkningar som framgår av 5 kap. 7 § och av 1–3 §§ i detta kapitel, lösa utrymmen som upptogs av andra delar av anläggningen. Om inlösen begärs av en del av en fastighet, och en återstående del lider synnerligt men av detta, får inlösen endast ske om även den del som lider synnerligt men inlöses. Om flera fastighetsägare begär inlösen, har den företrädare vars del av anläggningen hade det största värdet. Om flera delar av anläggningen hade lika värde, har den företrädare som först begärt inlösen.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

6 §

Om mer än två år förflutit sedan en anläggning förstörts utan att fastighetsindelningen ändrats på sätt som sägs i 5 § första stycket, skall en sådan nämnd som avses i 4 kap. 15 § anmäla förhållandet till lantmäterimyndigheten.

Detsamma gäller om en anläggningsfastighet nybildats eller ombildats för planerad bebyggelse och erforderligt bygglöv upphört att gälla till följd av bestämmelsen i 8 kap. 33 § plan- och bygglagen (1987:10).

7 §

Efter anmälan enligt 6 § får lantmäterimyndigheten besluta att de anläggningsfastigheter som berörs av anmälan skall avstås genom inlösen för att överföras till en fastighet som omfattar det markområde inom vilket anläggningsfastigheten är belägen.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1997

3 Förslag till Lag om ändring i anläggningslagen

Härigenom föreskrivs i fråga om anläggningslagen (1973:1149) att 14–16, 24 och 26 §§ skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

14 §

Gemensamhetsanläggning och rätt till utrymme är samfällda för de fastigheter som deltagar i anläggningen. Inlöst *mark* är samfällad för de fastigheter för vilka inlösen skett.

Gemensamhetsanläggning och rätt till utrymme är samfällda för de fastigheter som deltagar i anläggningen. Inlöst *utrymme* är samfällt för de fastigheter för vilka inlösen skett.

För anläggningens utförande och drift utgör de deltagande fastigheterna en särskild samfällighet.

15 §

Grunderna för fördelning av kostnaderna för gemensamhetsanläggnings utförande *fastställes* vid förrättningen. För varje fastighet anges andelstal, som *bestämmes* efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den nytta fastigheten har av anläggningen. Inlöses *mark* för endast vissa av deltagarna i anläggningen, *fastställes* grunderna för fördelning av kostnaderna för inlösen särskilt.

Grunderna för fördelning av kostnaderna för gemensamhetsanläggnings utförande *fastställs* vid förrättningen. För varje fastighet anges andelstal, som *bestäms* efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den nytta fastigheten har av anläggningen. Inlöses *utrymme* för endast vissa av deltagarna i anläggningen, *fastställs* grunderna för fördelning av kostnaderna för inlösen särskilt.

Andelstal fastställes även i fråga om kostnaderna för anläggningens drift. Sådant andelstal bestämmes efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den omfattning i vilken fastigheten beräknas använda anläggningen. Om det är lämpligt, kan föreskrivas att kostnaderna i första hand skall fördelas genom att avgifter uttages för anläggningens utnyttjande. Grunderna för beräkningen av sådana avgifter fastställes vid förrättningen.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

16 §

Med stöd av överenskommelse mellan ägarna till de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen och ägaren till den fastighet på vilken gemensamhetsanläggningen inrättats får beslutas att egendom som utgör fastighetstillbehör och omfattas av gemensamhetsanläggningen skall vara samfälld för de deltagande fastigheterna. Ett sådant beslut får meddelas när gemensamhetsanläggningen inrättas eller vid en ny förrättning.

Avsteg får göras från

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

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

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

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

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

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

24 §

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

I anläggningsbeslut anges

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

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

3. utrymme som *upplåtes* för anläggningen,

4. fastighet eller del därav som inlöses,

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

6. den tid inom vilken anläggningen skall vara utförd,

7. behövliga föreskrifter i fråga om anläggningens utförande.

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

I anläggningsbeslut anges

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

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

3. utrymme som *upplåts* för anläggningen,

4. fastighet eller del därav som inlöses,

5. *fastighetsstillbehör som skall vara samfällda för de deltagande fastigheterna,*

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

7. den tid inom vilken anläggningen skall vara utförd,

8. behövliga föreskrifter i fråga om anläggningens utförande.

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

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

26 §

Tillträde av utrymme som tagits i anspråk eller *av mark som* inlösts sker vid den tidpunkt som *fastighetsbildningsmyndigheten* bestämmer. Innan tillträde sker, skall anläggningsbeslutet

Tillträde av utrymme som tagits i anspråk eller inlösts sker vid den tidpunkt som *lantmäterimyndigheten* bestämmer. Innan tillträde sker, skall anläggningsbeslutet ha vunnit laga kraft och

Nuvarande lydelse

ha vunnit laga kraft och ersättning enligt 13 § ha betalats.

Föreslagen lydelse

ersättning enligt 13 § ha betalats.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1997

4 Förslag till Lag om ändring i lagen om förvaltning av samfälligheter

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

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

19 §¹

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

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

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

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1997

¹ Senaste lydelse 1989:727

5 Förslag till Lag om ändring i miljöskadelagen

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

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

5 §

I andra fall än som anges i 3 eller 4 § utges skadestånd för skador som orsakas av grävning eller liknande arbete, om den som utför eller låter utföra arbetet har försummat att vidta sådana skyddsåtgärder som anges i 3 kap. 3 § jordabalken eller i annat hänseende har brustit i omsorg vid arbetets utförande.

I andra fall än som anges i 3 eller 4 § utges skadestånd för skador som orsakas av *byggnadsarbete*, grävning eller liknande arbete, om den som utför eller låter utföra arbetet har försummat att vidta sådana skyddsåtgärder som anges i 3 kap. 3 § jordabalken eller i annat hänseende har brustit i omsorg vid arbetets utförande.

Om arbetet är särskilt ingripande eller av annan anledning medför särskild risk, skall den skada som orsakas av arbetet ersättas även om den som utför eller låter utföra arbetet inte har varit försumlig.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1997

6 Förslag till Lag om ändring i plan- och bygglagen

Härigenom föreskrivs i fråga om plan- och bygglagen (1987:10) att 1 kap. 1 § och 8 kap. 16 § skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 kap.

1 §¹

Denna lag innehåller bestämmelser om planläggning av mark och vatten och om byggande. Bestämmelserna syftar till att med beaktande av den enskilda människans frihet främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer.

Bestämmelser i denna lag om mark tillämpas också på annat utrymme som kan bli föremål för fastighetsbildning.

8 kap.

16 §

Ansökningar om rivningslov skall bifallas, om inte byggnaden eller byggnadsdelen

1. omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller områdesbestämmelser,

2. behövs för bostadsförsörjningen eller

3. bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

Ansökningar om rivningslov skall bifallas, om inte byggnaden eller byggnadsdelen

1. omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller områdesbestämmelser,

2. *behövs för en fastighets ändamålsenliga användning och dess bestånd som en särskild fastighet,*

3. behövs för bostadsförsörjningen eller

¹ Senaste lydelse 1993:419

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

4. bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1997

1 Inledning

Äganderätt till särskilda delar av hus var tidigare en för lagstiftaren väl bekant företeelse. Magnus Erikssons allmänna stadslag (Bb. 9 pr.) stadgade för det fall att två bygga tillsammans att den, som bygger under, skall göra grundval och nedersta bjälklaget med vad därtill hör och den, som bygger ovan, taket. Även Lagkommittén och Äldre Lagberedningen sysselsatte sig med fördelandet av underhållsskyldighet för det fall att personer "i gemensamt hus äga särskilda delar". I Lagkommitténs förslag år 1819 (Bb. 1 kap. 5 §) och år 1826 (1 kap. 6 §) saknas emellertid orden "särskilda delar". Dessutom används uttrycket "begagna" i stället för "tillhöra". Utredningen har under sitt arbete funnit att lagstiftaren åter bör införa en möjlighet att äga särskilda delar av ett hus eller någon annan anläggning.

1.1 Direktiven

Regeringen beslutade den 25 augusti 1994 att tillkalla en särskild utredare för att lämna förslag till författningsändringar som gör det möjligt att *dels* skapa rättsligt självständiga enheter av lägenheter i skilda plan i flerbostadshus, *dels* lösa vissa problem som i dag uppkommer när olika slag av verksamhet skall samordnas i komplicerade byggnadsanläggningar. Efter regeringsskifte hösten 1994 beslutade den nya regeringen den 1 december 1994 att utredaren inte längre skulle ha till uppgift att undersöka möjligheten att skapa ägarlägenheter för bostadsändamål. Direktiven är intagna som *bilaga 1* och tilläggsdirektiven som *bilaga 2*.

I direktiven hänvisas till en idéskiss som Statens lantmäteriverk (numera Lantmäteriverket) på eget initiativ utarbetat och överlämnat till Justitiedepartementet. Enligt Lantmäteriverket har behovet av finansieringsmöjligheter för vissa kommersiella byggnadsanläggningar i städer och tätorter med de regler som gäller i dag nödvändiggjort förhållandevis invecklade rättsliga konstruktioner med konsortier, bolagsbildningar och avtal om begränsade rättigheter. Utredaren åläggs genom direktiven att undersöka hur man på bästa sätt skall komma till rätta med dessa problem.

Enligt direktiven skall utredningsarbetet inledas med en kartläggning av problemen. Utredaren skall i första hand försöka lösa problemen genom så små ingrepp som möjligt i den befintliga lagstiftningen. De kompletteringar som behövs bör i så stor utsträckning som möjligt ansluta till den struktur och de huvudprinciper som i dag gäller inom fastighetsrätten. Utredaren bör sålunda bl.a. undersöka om det är möjligt att lösa problemen genom ändringar i reglerna i fastighetsbildningslagen (1970:988) om förrättningsservitut, heter det vidare i direktiven.

Genom direktiven åläggs utredaren att redogöra för de olika alternativ som kan komma att stå till buds och för de för- och nackdelar som är förknippade med de olika alternativen. Utredaren skall också lämna förslag till de författningsändringar som behövs för att åstadkomma den lösning som förordas.

För utredaren gäller också regeringens direktiv till samtliga kommittéer och särskilda utredare om EG-aspekter i utredningsverksamheten (dir. 1988:43), om regionalpolitiska konsekvenser (dir. 1992:50) samt om att pröva offentliga åtaganden (dir. 1994:23).

1.2 Arbetets bedrivande

Till utredningen har sex experter varit knutna. Utredningen påbörjade sitt arbete i februari 1995. Vi har haft fjorton sammanträden varav ett kombinerades med ett studiebesök i Oslo.

En viktig del av utredningens arbete har varit att göra en kartläggning av de problem utredningen haft till uppgift att lösa. För att kartlägga reformbehovet har utredningen dels studerat fastighetsbildningsförrättningar, dels samtalat med förrättningslantmätare, fastighetsägare, byggföretag, byggherrar och kreditgivare. Utredningens ordförande och sekreterare har bl.a. besökt lantmäterimyndigheterna i Stockholm och Göteborg samt studerat handlingar avseende byggnadsanläggningar som Globen och Cityterminalen i Stockholm och Knutpunkten i Helsingborg. Utredningen har också tagit del av de studier som gjorts vid Kungl. Tekniska Högskolan, institutionen för fastigheter och byggande av Barbro Julstad och som redovisats i doktorsavhandlingen Tredimensionellt fastighetsutnyttjande genom fastighetsbildning med undertiteln Är gällande rätt användbar? (Stockholm 1994).

För att få uppslag till lösningar har utredningen vidare studerat hur system i länder som tillåter fastighetsbildning i flera plan är uppbyggda. Utredningens ordförande och sekreterare har under ett studiebesök i Köpenhamn besökt Boligministeriet och Kort- og Matrikelstyrelsen. Vidare har utredningen i sin helhet under ett studiebesök i Oslo sammanträffat med företrädare för Miljöverndepartementet, Kommu-

nal- og Arbeidsdepartementet, Norges Landbrukshøyskole, Oslo kommune, Bergen kommune, Statens veivesen, Oslo Byskriverembete och Norsk Eiendomsinformasjon A/S. I november 1995 gjorde utredningens ordförande, sekreterare, två av utredningens experter samt en företrädare för det norska Miljöverndepartementet en studieresa till Sydney i New South Wales, Australien. Vi besökte bl.a. the Land Titles Office, the University of Sydney och the Strata Titles Commission, en särskild myndighet som bl.a. handlägger tvister hänförliga till tredimensionellt avgränsade fastigheter. Vidare sammanträffade vi med lantmätare, stadsarkitekter, kommunjurister, banktjänstemän och konsulter.

Utredningen har samrått med Plan- och byggutredningen (M 1992:-03) och Utredningen om förenklad fastighetstaxering, m.m. (Fi 1993:13) samt haft kontakter med Fastighetsdatautredningen (Ju 1995:09).

Resultatet av utredningens arbete redovisas i detta betänkande. Innan utredningen kommer in på sina överväganden och förslag redogörs bl.a. för huvuddragen i det regelsystem som ger fastighetsbegreppet dess innebörd och som bestämmer vilka rättigheter och skyldigheter som följer med äganderätt respektive nyttjanderätt till fast egendom. Vidare redovisas tidigare reformförslag av betydelse för utredningens uppdrag samt erfarenheterna från studiebesöken i Danmark, Norge och Australien. Utredningen berör också förslagens kostnadsmässiga konsekvenser.

2 Huvuddragen i regelsystemet vid fastighetsutnyttjande

I detta kapitel beskrivs huvuddragen i det regelsystem som ger fastighetsbegreppet dess innebörd och som bestämmer vilka rättigheter och skyldigheter som följer med äganderätt respektive nyttjanderätt till fast egendom. Redogörelsen är på intet sätt uttömmande utan har begränsats till de delar som har betydelse för utredningens uppdrag.

2.1 Fastighetsbegreppet

2.1.1 Vad är fast egendom

I 1 kap. 1 § jordabalken (JB) anges att fast egendom är jord och att jorden är indelad i fastigheter. JB innehåller inte någon uttrycklig definition av begreppet fastighet. Balken utgår från den innebörd som ansetts gälla redan före JB:s tillkomst år 1970, nämligen att med fastighet avses egendom som enligt gällande bestämmelser skall redovisas som särskild fastighet i fastighetsregister. Det inledande stadgandet i JB utesluter således inte att det kan finnas fastigheter som inte är upptagna i fastighetsregister. Däremot kan fastighetsbildning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988, FBL) inte fullbordas utan att registrering sker. Detta framgår av 1 kap. 2 § andra stycket FBL i vilket stadgas att fastighetsbildning och fastighetsbestämning är fullbordade när uppgift om åtgärden införts i fastighetsregistret. I fastighetsregistret skall också redovisas enheter som skall registreras som fastighet enligt bestämmelse i annan författning. I första hand är det fråga om fastighetsdelar som utbrutits genom expropriation och andra tvångsförvärv, exempelvis inlösen enligt plan- och bygglagen (1987:10, PBL) och väglagen (1971:948).

Bestämmelser om köp av del av fastighet finns i 4 kap. 7–9 §§ JB. I 7 § stadgas att köp, som innebär att visst område av en fastighet kommer i en särskild ägares hand, är giltigt endast om fastighetsbildning sker i överensstämmelse med köpet genom förrättning som är sökt inom viss tid. Motsvarande gäller för den som köpt en andel i en fastighet under villkor om utbrytning av andelen. Den som köpt en andel i en fastighet utan villkor att andelen skall utbrytas genom

fastighetsbildning äger en ideell andel i fastigheten med samäganderätt tillsammans med de övriga delägarna (4 kap. 8 §).

En viktig princip i JB är att det inte skall vara möjligt att genom avtal eller annan privat rättshandling åstadkomma avvikelse mellan den faktiska äganderätten till fast egendom och den officiella fastighetsindelningen. En regel som syftar till att upprätthålla denna princip är bestämmelsen i 1 kap. 1 § andra stycket JB som stadgar att sämjedelning är utan verkan. Med sämjedelning avses avtal mellan ägare av ideella andelar i fast egendom om utläggande av särskilda ägolotter som svarar mot andelstalen. Även arealöverlåtelser, s.k. sämjevisa ägobyten, och överlåtelser av andel i samfällighet omfattas av förbudet mot sämjedelning (prop. 1978/79:191 s. 4 ff). Förbudet mot sämjedelning kompletteras med bestämmelser om att rättigheter inte kan upplåtas i andel i fastighet (7 kap. 9 § JB) och att del av en fastighet inte kan intecknas för sig (22 kap. 2 § andra stycket 1 p. JB).

Vad gäller *fastighets gränser* skiljer JB på gräns som blivit lagligen bestämd och gräns som inte blivit lagligen bestämd.

Gräns är lagligen bestämd om den fastställts genom domstols dom eller genom förrättning eller på liknande sätt (prop. 1970:20 B s. 78). En sådan gräns har enligt 1 kap. 3 § JB den sträckning som 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. Har utmärkning på marken inte skett, har gränsen den sträckning som framgår av karta och handlingar.

Om gränsen inte har blivit lagligen bestämd, gäller de märken som av ålder har ansetts utmärka gränsen (1 kap. 4 § JB). Har gränsen tillkommit genom expropriation eller liknande tvångsförvärv, har gränsen den sträckning som med hänsyn till fångeshandling, innehav och andra omständigheter kan antas ha varit åsyftad.

En fastighets gränser kan således endast bestämmas genom angivande av vissa punkter på markplanet. Det är därför inte möjligt att ange en fastighets gräns beträffande höjd eller djup. Det är heller inte möjligt att bestämma en fastighet som saknar kontakt med markplanet.

Att en fastighet inte kan ges en tredimensionell avgränsning får anses vara en vedertagen uppfattning, som bl.a. kommer till uttryck i förarbetena till FBL. Genom FBL utökades möjligheterna att bilda fastighetsbildningsservitut. Som skäl härför uttalade Fastighetsbildningskommittén bl.a. följande (SOU 1963:68 s. 446 f).

Visserligen kan det anses främmande att utpräglad stadsbebyggelse skall få regleras medelst servitut. Det är emellertid att märka, att en stadsplan ofta innebär sådana dispositioner beträffande kvartersmark att markens användning för avsett ändamål icke skulle kunna tryggas, om icke servitutsrättigheter finge tillskapas. Som exempel

kan nämnas, att de i sådan plan ej sällan förekommande förbuden mot anordnande av utfart till viss gata i regel nödvändiggöra att fastigheter utmed gatan få sin utfartsfråga ordnad genom servitut. Likaså torde i plansammanhang stundom förutsättas att fastighets behov av vatten och avlopp tillgodoses genom att ledningsservitutet tillskapas. Det må ock framhållas, att den moderna stadsbyggnadstekniken i stor omfattning kräver att den fasta egendomen användes för väsentligt artskilda ändamål inom olika horisontella plan. Byggnad med anknytning till viss fastighet behöver ej sällan utföras under markplanet utanför fastighetens gränser och alltså i gata eller på annan allmän plats eller inom annan enskild fastighet. Servitutsinstitutet synes här ha en viktig uppgift att fylla. Icke blott vertikala utan även horisontella begränsningar kunna nämligen utan olägenhet fastställas för utrymme, som må nyttjas med stöd av servitut, medan möjlighet att avskära fastigheternas utsträckning på djupet genom horisontella begränsningsplan icke synes böra införas. Kommittén har således avvisat tanken på att låta fastighet kunna bilda skikt, vilka till någon del äro belägna under annan fastighet. Genom att utvägen med servitutsbildning kommer att stå till buds har kommittén ansett detta ställningstagande möjligt utan efter-sättande av den moderna teknikens krav.

I propositionen till FBL bemöttes kommitténs uttalande endast genom departementschefens tillkännagivande att ett genomförande av kommitténs förslag enligt hans mening var ägnat att i rimlig omfattning fylla behovet av servitutsbildning till förmån för stadsfastigheter (prop. 1969:128 s. B 541).

Uppfattningen att en fastighet inte kan ges en tredimensionell avgränsning väcker frågan om vilket utrymme över respektive under markytan som en fastighet kan anses omfatta. Teoretiskt sett skulle en fastighet kunna tänkas ha en oändlig utsträckning uppåt. Nedåt skulle den kunna sträcka sig till jordens medelpunkt. Frågan berördes av fastighetsregisterutredningen (SOU 1963:63 s. 21).

En fastighet kan omfatta ett eller flera områden på marken. Dess reella innehåll motsvaras emellertid snarare av ett tredimensionellt utrymme. Uppåt och nedåt, från markytan räknat, torde en fastighet sträcka sig så långt som erfordras med hänsyn till de befogenheter, som i olika hänseenden tillkommer markägaren. I sidled begränsas en fastighet av vertikalplan genom de linjer på jordytan som brukar betecknas som gränslinjer. Detta sakförhållande hindrar inte att en fastighet kan anses omfatta en markyta med viss areal. Denna kan då sägas representera fastigheten eller fastighetens innehåll, och detta innehåll av fast egendom redovisas entydigt som denna markyta, omfattande ett eller flera markområden.

Även 1948 års skyddsrumsutredning gav uttryck för ett liknande synsätt när den beträffande en fastighets utsträckning under jord framhöll att jordägarens rätt sträcker sig så långt ned på djupet som jorden under markytan kan tillgodogöras och att rätten är skyddad mot intrång (SOU 1950:13 s. 146). Denna uppfattning kommer också till uttryck i rättstillämpningen. Vid byggande av tunnlar och fram-

dragande av ledningar anses de fastighetsägare vars fastigheter motsvarar områden på den markyta under vilken tunneln eller ledningen skall dragas fram vara berörda av åtgärden. Det har förekommit att ett utrymme under markytan tagits i anspråk utan att markägaren ersatts för intrånget. Enligt utredningens uppfattning skall detta emellertid inte uppfattas som att utrymmet inte ansetts tillhöra markfastigheten. Eftersom intrångsersättning skall utgå enligt expropriationsmässiga grunder innebär den uteblivna ersättningen endast att intrånget inte ansetts påverka fastighetens marknadsvärde.

Sammanfattningsvis får en fastighet i vart fall anses ha en sådan utsträckning att det inte finns utrymme för att förlägga någon annan äganderättslig enhet som utgör fast egendom i luftutrymmet över markytan eller i jorden därunder.

2.1.2 Fastighetsindelning och fastighetsbildning

Som tidigare nämnts är den fasta egendomen indelad i enheter, som benämns fastigheter och som redovisas i det över fastigheterna i riket förda fastighetsregistret. Fastighetsindelningens ändamål är främst att individualisera objekten för de rättigheter av skilda slag som hänför sig till den fasta egendomen. Indelningen i fastigheter grundas dels på förekomsten av fastigheter som består av ålder, dels – och givetvis till övervägande del – på förekomsten av fastigheter som bildats enligt nu gällande eller äldre lagstiftning.

Begreppet *fastighetsbildning* används i FBL som gemensam beteckning för samtliga i lagen reglerade åtgärder som har till syfte att åstadkomma en ändring i något avseende av den bestående fastighetsindelningen. Det saknar betydelse om en sådan ändring medför att en eller flera nya fastigheter tillkommer eller bara innebär att bestående enheter ändras. Servitutsåtgärder som kan vidtas enligt FBL kan inte sägas innefatta ändringar i fastighetsindelningen men jämföras i lagen med sådana indelningsändringar. Definitionen på fastighetsbildning omfattar därför också sådan enligt FBL företagen åtgärd varigenom servitut bildas, ändras eller upphävs.

Ändringar i fastighetsindelningen och servitutsåtgärder kan åstadkommas även genom åtgärder som regleras i annan lagstiftning än FBL, t.ex. PBL och expropriationslagen (1972:719, ExprL). Definitionen av fastighetsbildningsbegreppet i FBL omfattar emellertid bara åtgärd som företas enligt FBL.

Fastighetsbestämning enligt FBL skiljer sig från fastighetsbildning på det sättet att fastighetsbestämning inte är avsedd att åstadkomma någon ändring av de bestående förhållandena. I stället är syftet med detta institut att efter prövning i särskild ordning klarlägga hur de bestående förhållandena gestaltar sig vid prövningstillfället. Inte bara gränsfrågor kan tas upp vid fastighetsbestämning utan i princip alla

spörsmål rörande fastighetsindelningen liksom också frågor angående servitut.

Den grundläggande regeln att ett fastighetsregister skall föras över fastigheterna i riket återfinns i 1 kap. 2 § FBL. I anslutning till denna paragraf behandlades i förarbetena frågan om en definition av fastighetsbegreppet sådant detta används i FBL. Departementschefen uttalade (prop. 1970:20 B1 s.74) att fastighetsbegreppet vid tillämpningen av FBL bör ha den innebörden att det skall innefatta såväl vad som införts i fastighetsregistret såsom särskild fastighet som egendom vilken enligt registreringsbestämmelserna skall införas i registret. Detta stämmer helt överens med JB:s fastighetsbegrepp och gör det möjligt att vid förrättning enligt FBL behandla egendom som fastighet fastän registrering inte skett under förutsättning att förhållandena är sådana att egendomen enligt registreringsbestämmelserna skall registreras som särskild fastighet.

Den rättsliga betydelsen av bestämmelsen att fastighetsbildning (och fastighetsbestämning) är fullbordad när åtgärden införts i fastighetsregistret är att en fastighets tillkomst eller ändrade omfattning i faktiskt och rättsligt hänseende blir slutgiltig i och med registreringen. Genom denna inträder således de sakrättsliga verkningarna av fastighetsbildningen, vilket innebär att de beslutade åtgärderna blir gällande mot envar.

Regeln att fastighetsbildning är fullbordad när uppgift om åtgärden införts i fastighetsregistret avser fastighetsbildning enligt FBL. När fastighetsindelningen ändras genom expropriation gäller i stället att ändringen av fastighetsindelningen sker när expropriationen är fullbordad.

2.1.3 Fastighetsdatasystemet

Genom en år 1995 avslutad reform har ett fastighetsdatasystem (FDS) införts. Fastighetsdatareformen innebär att informationen i de manuellt förda jord- och stadsregistren samt fastighets- och tomträttsböckerna har förts över till centrala ADB-baserade fastighets- respektive inskrivningsregister.

FDS innehåller i grunden två delregister – ett fastighets- och ett inskrivningsregister. Under år 1995 har ytterligare ett register, ett basregister över byggnader, byggts upp. FDS innehåller också uppgifter som fastställs vid fastighetstaxeringen. De författningar som styr FDS ses för närvarande över av Fastighetsdatautredningen (Ju 1995:-09).

Som tidigare framgått är fastighetsregistreringen det avslutande ledet i fastighetsbildningsprocessen, som i huvudsak regleras i FBL. I *fastighetsregistret* finns uppgifter om församling, eventuell adress, areal, läge, planer och rättigheter m.m. för fastigheter, samfälligheter

och gemensamhetsanläggningar. Innehållet i fastighetsregistret regleras i fastighetsregisterkungörelsen (1974:1059). Uppgifterna ajourhålls dagligen av de statliga och kommunala lantmäterimyndigheterna. Fastighetsregistret omfattar sju delregister, nämligen huvudregistret, registerkarta, koordinatregistret, planregistret, kvartersregistret, adressregistret och gemensamhetsanläggningsregistret.

I fastighetsregistret lagras uppgifter om fastigheter och samfälligheter. Exempel på uppgifter är gällande och tidigare beteckning, areal, förrättningsåtgärder och rättigheter. För rättigheterna finns ett särskilt rättighetsredovisningssystem.

Produktionen av kartor och annan landskapsinformation sker numera i stor utsträckning med hjälp av digital teknik. Bestämmelser om *fastighetsregisterkarta* finns i fastighetsregisterkungörelsen (1974:1059). Registerkartan hör, enligt 3 §, till fastighetsregistret. Den digitala kartan har ansetts väl lämpad för att föra registerkarta. Bestämmelserna i fastighetsregisterkungörelsen var ursprungligen utformade med sikte på kartor av traditionellt slag.

Inskrivningsregistret regleras av inskrivningskungörelsen (1974:1061) och består av sex avdelningar. Dessa inrymmer uppgifter om lagfart, tomträttsupplåtelse, tomträttsinnehav, inteckning m.m., anteckningar samt äldre förhållanden. Handläggning av inskrivningsärenden sker vid inskrivningsmyndighet. Förändring av innehållet i inskrivningsregistret kan initieras av att en ny fastighet bildas och registreras i fastighetsregistret av lantmäterimyndighet. De flesta förändringar kommer emellertid till stånd till följd av ansökningar om lagfart eller beviljande av inteckningar.

FDS har under år 1995 kompletterats med ett basregister för byggnader, *byggnadsregistret*. Grundregistret har lagts upp i samarbete med kommunerna, som också ajourhåller registret. Många kommuner ser möjligheter att knyta information från FDS och byggnadsregistret till sin bygglovshantering, räddningstjänst, miljö- och hälsoskydd och planering inom t.ex. energiområdet, bostadsbyggande, skyddsplan etc. Varje byggnad får en unik "byggnadsidentitet", en byggnadsbeteckning som består av beteckningen på den fastighet där byggnaden är belägen och ett särskilt enhetsnummer (löpnummer). De obligatoriska uppgifterna innefattar uppgifter om byggnadsbeteckning, administrativ tillhörighet, läge, taxeringsuppgifter, bygglovsuppgifter, ägare, alternativt namn, referenser samt aktualitetsuppgifter.

Taxeringsregistret innehåller information om samtliga taxeringsenheter och värderingsenheter i landet i form av taxeringsinformation – sådana uppgifter som fastställs vid fastighetstaxeringen. Hit hör, förutom taxeringsvärde och taxeringskoder, egenskapsdata samt ägaruppgifter. Detta uppdateras från skatteförvaltningen en gång per år. Till byggnadsidentiteterna kopplas de uppgifter från fastighetstaxeringen som hör till respektive byggnad.

Utöver de register som ingår i FDS kan nämnas några register i Lantmäteriverkets övriga databaser i vilka finns kopplingar till FDS där information hämtas och/eller bearbetas.

Samfällighetsföreningssregistret förs med stöd av lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter (SFL). Från den 1 januari 1994 har det blivit möjligt att föra det tidigare manuella registret med hjälp av ADB. Bestämmelser om detta finns i en förordning (1993:1270) om användning av automatisk databehandling vid förande av samfällighetsföreningsregister m.m. *Pantbrevsregistret* regleras i lagen (1994:448) om pantbrevsregister som i sin tur kompletteras med förordningen (1994:598) om pantbrevsregister. Här registreras och lagras pantbrev elektroniskt (datapantbrev) som alternativ till hantering av skriftliga pantbrev. Registret används även för att fortlöpande informera pantbrevshavare om förändringar i bl.a. inskrivnings- och fastighetsregistret (s.k. åtgärdsavisering).

I betänkandet (SOU 1995:74) *Lägenhetsdata* (s. 63 f) framhåller Arbetsgruppen för förslag till rättslig reglering för förbättrad hushållsstatistik att samhällsutvecklingen f.n. präglas av en intensiv utveckling och satsning på informationsteknikområdet (IT-området). För FDS kommer denna utveckling att innebära såväl att kompletterande information kommer att efterfrågas som att befintlig information – bl.a. till följd av förbättrade åtkomstmöjligheter, enklare urvalsfrågor och sammanställningar – kommer att utnyttjas i nya sammanhang.

Betydelsen av samverkan mellan olika intressenter i informationshanteringen blir enligt betänkandet också mer aktuell, inte minst av kostnadsskäl. Ett exempel på detta är tankarna på s.k. datorstödd ingivning. Genom ett sådant förfarande skulle kreditinstitutens handläggning av t.ex. kreditärenden kopplas ihop med handläggningen av motsvarande inskrivningsärende. Lantmäteri- och inskrivningsutredningen har berört dessa frågor i sitt principbetänkande (SOU 1993:99) *Kart- och fastighetsverksamhet i myndighet och bolag*. Betydelsen av att driva denna utveckling framåt har också betonats i andra sammanhang (prop. 1994/95:116). Detta visar att det även på inskrivningsområdet finns en stor potential för fortsatt utveckling.

2.1.4 Tillbehör till fastighet

I JB:s andra kapitel anges vad som utöver jorden hör till varje enskild fastighet. Med "jord" avses i detta sammanhang fastighetens markområde samt ett visst utrymme över och under detta. Reglerna om vad som utgör tillbehör till en fastighet kan sägas ha två syften, dels bestämmer de vad som in dubio skall anses ha ingått i ett fastighetsköp, dels avgör de vem av fastighetsägarens borgenärer som skall få tillgodogöra sig värdet av tillbehören.

Tillbehören till en fastighet kan indelas i tre kategorier, de egentliga fastighetstillbehören, byggnadstillbehören (föremål som genom sitt samband med en byggnad hör till fastigheten) och industritillbehören (vissa föremål som hör till en fastighet som helt eller delvis är inrättad för industriell verksamhet).

De egentliga fastighetstillbehören är enligt 1 § första stycket "byggnad, ledning, stängsel och annan anläggning som anbragts i eller ovan jord för stadigvarande bruk, på rot stående träd och andra växter, naturlig gödsel". Det centrala och för utredningens arbete betydelsefulla i uppräkningsen är "byggnad" och "annan anläggning". Ett utmärkande drag hos de egentliga fastighetstillbehören är att de har ett yttre mekaniskt samband med fastighetens område. Enligt ett kompletterande stadgande i paragrafen skall också en byggnad eller annan anläggning som är uppförd utanför fastigheten utgöra fastighetstillbehör, om den är avsedd för stadigvarande bruk vid utnyttjande av servitut till förmån för fastigheten och inte hör till den fastighet där den finns. Detsamma gäller för ledning för vilken beviljats ledningsrätt, om ledningsrätten är anknuten till en fastighet (se avsnitt 2.3.6).

Tillbehörsreglerna bygger på förutsättningen att det är samma person som äger jorden samt byggnaderna och andra tillbehör till fastigheten. Det har inte ansetts rimligt att t.ex. en stuga som en arrendator uppför eller en diskmaskin som en hyresgäst monterar in i en hyrd lägenhet skall bli tillbehör till fastigheten och därmed omfattas av fastighetsägarens pantsättning. Enligt 4 § första meningen hör därför föremål som annan än fastighetsägaren fört till fastigheten inte till denna. Om föremålet och fastigheten kommer i samma ägares hand, blir föremålet emellertid tillbehör till den fasta egendomen. Detta medför risker särskilt för kreditgivare som har säkerhet i företagshypotek i en rörelse som drivs på en hyrd fastighet. Köper rörelseidkaren fastigheten eller övertar fastighetsägaren rörelsen, kan stora delar av underlaget för företagshypoteket övergå till att bli tillbehör till fast egendom. För att skydda företagshypotekshavaren i denna situation har det i 4 § andra stycket givits vissa regler som syftar till att ge denne tid att, sedan han fått kännedom om överlåtelsen eller förvärvet, skaffa sig annan säkerhet eller begära betalning.

När det gäller föremål som fastighetsägaren själv tillfört fastigheten utan att han äger föremålet, i praktiken antingen därför att han hyrt det eller därför att han köpt det med äganderättsförbehåll, gäller att föremålet blir tillbehör till fastigheten om det kan betraktas som fastighets- eller byggnadstillbehör. Vad som nu sagts gäller den sakrättsliga situationen, dvs. frågan om uthyrarens eller säljarens rätt kan göras gällande mot tredje man, exempelvis en panthavare eller förvärvare av fastigheten. Den obligationsrättsliga situationen, dvs. förhållandet mellan uthyraren respektive säljaren och fastighetsägaren

framgår av 5 §. Är det fråga om fastighets- eller byggnadstillbehör som tillförts av fastighetsägaren gäller ett äganderättsförbehåll inte ens mot fastighetsägaren själv. Däremot behåller en uthyrare sin äganderätt gentemot hyresmannen/fastighetsägaren.

En rörelseidkare lämnar ofta säkerhet i både fast egendom (genom fastighetspant) och i lös egendom (genom företagshypotek). Tillbehörsreglerna i 2 kap. JB avgör, i enlighet med de ovan redovisade principerna, vilka föremål som skall räknas till vardera kategorin. En speciell grupp är därvid industritillbehören, dvs. maskiner och annan utrustning som av fastighetsägaren anskaffats till en fabrik i syfte att användas i den industriella produktionen. Enligt 3 och 4 §§ är sådan utrustning, till skillnad från allmänna fastighets- och byggnadstillbehör, lös egendom i sådana fall där fastighetsägaren leasat den eller köpt den med återtagandeförbehåll för säljaren. Efter slutbetalning och vid kontantköp blir de industritillbehör fastighetsägaren förvärvat emellertid alltid en del av fastigheten och därmed en del av underlaget för fastighetspanten.

Om ett föremål fått karaktären av tillbehör till en fastighet, behålls den egenskapen även om föremålet överlåts om inte föremålet skiljs från fastigheten på sådant sätt att det inte längre kan anses utgöra tillbehör (7 §). Denna princip gäller också andra sakrättsliga förfoganden över föremålet, såsom pantsättning och testamentariska förfoganden. Vissa undantag från den nämnda principen redovisas nedan.

Tillbehörsförklaring

Genom en ändring i jordabalken som trädde i kraft den 1 januari 1986 infördes ett inskrivningsrättsligt institut som gör det möjligt för en fastighetsägare dels att rättsligt skilja en fastighet från dess industritillbehör, dels att rättsligt återföreina fastigheten med sådan egendom. Härigenom möjliggörs för den som driver rörelse på egen fastighet med maskiner som utgör industritillbehör, att förbättra sin likviditet genom att sälja fastigheten med undantag för maskinerna till ett finansieringsbolag och därefter arrendera fastigheten.

Rättsverkan av att en fastighetsägare låter skriva in en förklaring om att industritillbehören inte skall höra till hans fastighet blir att all hans rörelseegendom av industritillbehörs karaktär omedelbart rättsligen skiljs från fastigheten och förvandlas till lös egendom. Rättsverkan blir också den att fastigheten tills vidare inte kan tillföras någon ny utrustning av industritillbehörs karaktär på så sätt att utrustningen blir tillbehör till fastigheten. All befintlig och framtida rörelseegendom på fastigheten som varit eller skulle ha kommit att bli tillbehör till denna blir alltså disponibel att utnyttja som kreditsäkerhet för sig. En tillbehörsförklaring avser således fastighetens samtliga industritillbehör

och innebär med andra ord att bestämmelsen i 2 kap. 3 § 1 p JB inte skall tillämpas på fastigheten. För att befintliga säkerhetsinnehavare inte skall riskera att drabbas av förluster krävs att samtliga innehavare av pantbrev i en fastighet lämnar sitt medgivande för att industritillbehören skall kunna skiljas från fastigheten genom en sådan inskrivningsåtgärd. På motsvarande sätt som gäller i fråga om ansökan om inteckning skall en ansökan om inskrivning i princip avslås, om fastigheten eller en andel av den har dragits in i en general- eller specialexekution. Undantagsvis kan inskrivning ändå medges, om kronofogdemyndigheten har medgivit ansökningen.

Befintlig och framtida lös egendom av industritillbehörskaraktär kan på nytt i rättslig bemärkelse förenas med fastigheten, om inskrivningen avförs ur fastighetsboken. Förutsättningarna för att få en beviljad inskrivning avförd överensstämmer i stort med vad som krävs för att en inskrivning skall komma till stånd. Fastighetsintekningsborgenärernas intresse vid inskrivningen motsvaras emellertid här av intresset hos företagsintekningsborgenärerna. För att en inskrivning skall få avföras krävs följaktligen medgivande av den eller de borgenärer som har företagshypotek i fastighetsägarens näringsverksamhet.

I lagstiftningsärendet påtalade lagrådet att gränsdragningen mellan industritillbehör och övriga fastighetstillbehör inte är helt klar. Enligt lagrådets uppfattning kunde det ifrågasättas om inte den ovan beskrivna reformen borde föranleda en översyn av reglerna om fastighetstillbehör. En sådan översyn är, anförde lagrådet, motiverad också från finansieringssynpunkt. Detta gäller för övrigt inte endast fastigheter med industriell verksamhet utan även andra fastigheter. Departementschefen ansåg emellertid att frågan om behovet av en sådan översyn får tas upp i annat sammanhang.

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

I samband med bolagiseringen av Vattenfall och Domänverket i början på 1990-talet uppkom frågor om statens möjligheter att med verkan mot tredje man förbehålla sig rätten till ledningar och vissa andra anläggningar som hör till den fasta egendomen. Även frågan om de rättsliga möjligheterna för staten att överlåta sådana ledningar och anläggningar utan att samtidigt överlåta själva fastigheten har aktualiserats. Samma frågeställningar har uppkommit i anslutning till Domänverkets försäljning av fastigheter till enskilda. Genom lagen (1992:1461) om verkan av vissa förbehåll vid överlåtelse av fastighet som tillhör staten m.m., som trätt i kraft den 1 januari 1993, får ett förbehåll genom vilket staten vid en överlåtelse av en fastighet förbehåller sig rätten till vissa slag av tillbehör till fastigheten omedelbart sakrättslig verkan redan i och med överlåtelsen. På

motsvarande sätt får en separat överlåtelse från staten av vissa fastighetstillbehör sakrättslig verkan redan i och med överlåtelsen. Lagen gäller framför allt olika slag av ledningar samt totalförsvarsanläggningar.

Tvångsvisa ianspråkstaganden

Från principen att föremål måste skiljas från fastigheten för att förlora tillhörsegenskapen görs undantag vid exekutiv försäljning och expropriation. Någon gång kan det vara till fördel att bryta ut tillbehör ur fastigheten och sälja dem separat, som lös egendom. Om vid exekutiv auktion tillbehör säljs för sig, upphör detta att tillhöra fastigheten, även om det inte skiljs från denna (12 kap. 15 § utsökningsbalken). Förfarandet är emellertid sällsynt och kräver normalt medgivande från samtliga sakägare. Vid expropriation kan tvångsförvärvet begränsas till att enbart gälla tillbehör, exempelvis en byggnad. I det fallet upphör byggnaden att utgöra tillbehör till fastigheten, även om den inte skiljs från denna (6 kap. 9 § andra stycket ExprL). Byggnad upphör också att vara tillbehör till fastighet till följd av beslut om rivning eller flyttning i samband med fastighetsreglering (2 kap. 4 § FBL).

2.1.5 Det skatterättsliga fastighetsbegreppet

Det skatterättsliga fastighetsbegreppet bygger på det civilrättsliga fastighetsbegreppet. Som exempel kan nämnas 4 § tredje stycket i Kommunalsskattelagen (1928:370) som stadgar att lagens bestämmelser om fastighet i regel också skall tillämpas i fråga om byggnad som är lös egendom samt i fråga om tillbehör till byggnaden i den mån de tillhör byggnadens ägare.

Regler om fastighetstaxering finns i fastighetstaxeringslagen (1979:1152). Vid fastighetstaxeringen fattas beslut om fastigheternas skattepliktsförhållanden och indelning i taxeringsenheter. Enligt 4 kap. 1 § fastighetstaxeringslagen skall fastighet utgöra taxeringsenhet om inte annat föreskrivs. I regel är varje registerfastighet en taxeringsenhet men i bland bildar flera fastigheter en sådan enhet liksom det förekommer att delar av en fastighet kan bilda olika taxeringsenheter. Genom tillkomsten av fastighetstaxeringslagen, som tillämpades första gången vid 1981 års allmänna fastighetstaxering, har det blivit vanligare än tidigare att en registerfastighet bildar flera taxeringsenheter som dessutom kan få olika beskattningsnatur. Som exempel kan nämnas att vissa jordbruksfastigheter numera skall taxeras så att bostadsbyggnaden med tomt skatterättsligt sett bildar annan fastighet och återstoden jordbruksfastighet. Principen är att fastighetsdelar och komplex, som utgör en ekonomisk enhet och som lämpar sig för gemensam värdering, skall slås samman till en taxeringsenhet. Med

ekonomisk enhet avses i första hand fastighetsdelar och komplex som i allmänhet utgör föremål för överlåtelse eller upplåtelse.

2.1.6 Plan- och bygglagen

År 1987 ersattes tidigare lagstiftning – främst byggnadslagen och byggnadsstadgan – av en ny plan- och bygglag. Den ledande tanken bakom PBL kan sägas vara att i princip all markanvändning bör kontrolleras av samhället. För att mark skall få användas för bebyggelse skall den vara "från allmän synpunkt lämplig för ändamålet" (1 kap. 6 §). Lämpligheten från allmän synpunkt vägs emellertid vid lagens tillämpning mot den enskildes intresse. Kontrollen sker främst genom planer, som den enskilde har att följa, vidare genom att bygglov som huvudregel krävs för byggande, rivningslov för rivning av byggnader och marklov för vissa åtgärder med marken, såsom schaktning, fyllning, trädfällning och skogsplantering (1 kap. 4 §).

Den tidigare byggnadslagstiftningen var i hög grad inriktad på att reglera ny bebyggelse och exploatering av mark. I motiven till PBL framhålls att planläggningsproblemen numera inte hänger samman så mycket med urbaniseringsprocessen utan snarare med frågor om hushållning med naturresurserna, friluftslivets markbehov, byggnadsunderhåll och förnyelse av tätortsbebyggelsen från social och teknisk synpunkt (prop. 1985/86:1 s. 70).

En viktig del är nu liksom tidigare systemet med planer av olika slag. Plansystemet har kallats för en länk mellan å ena sidan lagens bestämmelser om lämplig markanvändning, bebyggelsemiljö och byggnaders utformning, och å andra sidan reglerna om bygglov, som kan sägas utgöra en kontroll av att lämplighetskravet efterlevs (prop. 1985/86:1 s. 70). Miljökrav och andra allmänna principer preciseras genom planerna. Dessa visar vilken markanvändning den enskilde har att räkna med och underlättar för myndigheterna att avgöra frågor om bebyggelse och andra åtgärder i enskilda fall.

Huvuddragen i plansystemet är följande. För kommun skall finnas en *översiktsplan*, som anger grunderna för bebyggelseutvecklingen i hela kommunen. Den planen har inte någon bindande verkan vare sig för myndigheter eller enskilda men den skall vara underlag för planeringen i detalj och för bedömningen av ansökningar om bygglov. Markens närmare användning, bebyggelse och andra anläggningar regleras där så erfordras genom *detaljplan*. Detaljplan har bindande verkan både mot enskilda och för myndigheter och ger markägaren rätt att erhålla bygglov för uppförande av byggnader i överensstämmelse med planbestämmelserna. En detaljplan kan också ge kommunen rätt att lösa viss enskild mark. Däremot påverkas inte fastighetsindelningen. För vissa begränsade områden i en kommun där detaljplan inte behövs kan ges *områdesbestämmelser*, som är ett slags

mellanting mellan översiktsplan och detaljplan. Dessa bestämmelser har bindande verkan på det sätt att man inte får bygga i strid mot dem, men de ger ingen byggrätt och inte heller någon lösenrätt för kommunen. *Regionplan* kan upprättas för samordning av planläggningen i flera kommuner. Den är frivillig och inte bindande för kommunerna.

En väsentlig nyhet i PBL är genomförandereglererna som syftar till en detaljplans genomförande under den tid som kommunen bestämt för detta. Man har menat att eftersom det framtida byggandet i tätorter ofta kommer att ske på redan bebyggda områden där bebyggelse förnyas, förtätas eller saneras, måste kommunen ha möjlighet att på ett effektivare sätt än tidigare få fastighetsägarna att förverkliga planen. Detta sker bl.a. genom regler om genomförandetid och fastighetsplan. Kommunen kan dessutom i vissa fall inlösa mark.

Under genomförandetiden får kommunen endast ändra detaljplanen, om det är nödvändigt på grund av "nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen" (5 kap. 11 § första stycket). Fastighetsägaren har i sådant fall rätt till full ersättning för den skada han lider. Medför ändringen att "synnerligt men" uppkommer vid användningen av en fastighet kan fastighetsägaren begära att fastigheten inlöses (14 kap. 5 §).

Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla tills vidare, men kommunen kan nu ändra eller upphäva planen utan att ta hänsyn till den byggrätt fastighetsägaren haft på grund av planen (5 kap. 11 § andra stycket). Markägaren kan i normalfallet inte tillerkännas någon ersättning. Efter genomförandetidens utgång får kommunen vidare rätt att lösa mark som inte har bebyggts i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplanen (6 kap. 24 §).

I nära samband med detaljplaneringen står *fastighetsplanen*, som utgör ett komplement till detaljplanen. Fastighetsplan kan bara omfatta detaljplanerade områden. Den innehåller framför allt bestämmelser om fastighetsindelningen, men också om servitut, ledningsrätt och liknande särskilda rättigheter samt om gemensamhetsanläggningar (6 kap. 3 § första stycket). Fastighetsplan skall antas om det behövs för genomförande av en ändamålsenlig indelning i fastigheter, detaljplanens genomförande i andra fall underlättas genom en fastighetsplan eller om en fastighetsägare begär det och planen inte är uppenbart onödig.

Fastighetsplanen medför inte att någon ny fastighet bildas. Däremot visar den hur den framtida fastighetsindelningen skall göras – enligt 3 kap. 2 § FBL får fastighetsbildning inte ske i strid mot detaljplan, fastighetsplan eller områdesbestämmelser. Fastighetsplanen ger vidare viss lösningsrätt. Under genomförandetiden medför den lösenrätt så att en fastighetsägare kan förvärva mark som enligt planen skall ingå i hans fastighet (8 kap. 4 § FBL). Efter genomförandetidens utgång får

kommunen lösa fastigheter eller delar av fastigheter som tillhör olika ägare och som enligt fastighetplanen skall utgöra en fastighet (6 kap. 24 § första stycket PBL). Kommunen kan på detta sätt åstadkomma att mark som enligt planen skall utgöra en fastighet sammanförs, om inte markägarna själva genomfört detta.

För närvarande sker en översyn av lagstiftningen om plange-nomförande av Plan- och byggutredningen (M 1992:03).

Särskilda bestämmelser om tekniska egenskapskrav på byggnader och andra anläggningar meddelas i lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. Enligt denna lag skall byggnadsverk som uppförs eller ändras, under förutsättning av normalt underhåll, under en ekonomiskt rimlig livslängd uppfylla väsentliga tekniska egenskapskrav i fråga om bl.a. bärförmåga, stadga och beständighet samt säkerhet i fråga om brand. Bestämmelserna kompletteras genom brandskyddsbestämmelser som beträffande byggnader i tomtgräns normalt föreskriver en brandtekniskt av-skiljande konstruktion.

2.2 Äganderätt

Ägande av fastighet kan sägas utgöra ett fullständigt fastighetsutnyttjande eftersom det innefattar de mest omfattande befogenheter en enskild kan ha till fast egendom. Åtgärder beträffande fast egendom har emellertid typiskt sett betydelse även för andra människor än de som direkt berörs av åtgärden. Det kan därför sägas ligga i sakens natur att handlingsfriheten vid ägande av fast egendom måste vara mer begränsad än vid ägande av lös egendom. Det regelsystem som styr innehållet i äganderätten beträffande fast egendom är således en kompromiss mellan å ena sidan den enskilda fastighetsägarens intresse av att efter eget gottfinnande kunna förfoga över sin fastighet och å andra sidan det allmännas intresse av ett ur skilda synvinklar godtagbart utnyttjande av jorden.

Det finns flera skäl för att begränsa den enskilda fastighetsägarens befogenheter. Till en början kan nämnas det allmännas intresse av att lämpliga fastighetsenheter skapas. När myndigheterna skall kontrollera att marken används på ett rationellt sätt, är det naturligt att till en början fästa vikt vid hur själva fastigheterna är beskaffade. De får inte vara olämpliga för sitt avsedda ändamål. Som tidigare framgått regleras fastighetsindelningen främst genom FBL (se avsnitt 2.1.2). Markägaren är genom dessa bestämmelser förhindrad att sälja områden från sin fastighet, som inte uppfyller de allmänna lämplighetskrav som måste vara uppfyllda för att området skall kunna bilda en särskild fastighet eller överföras till en annan fastighet.

Ett annat viktigt syfte är bebyggelsekontrollen som för tätorternas del avser att förhindra att oreglerad bebyggelse leder till missförhållanden bl.a. från miljö- och kommunikationssynpunkt. Beträffande glesbygden skulle en oreglerad bebyggelse kunna inskränka friluftslivet, särskilt på stränderna, och förstöra landskapets utseende. En sådan bebyggelse kan också komma att försvåra mera rationellt ordnad tätbebyggelse, som i en framtid kan bli aktuell på platsen. Byggnadslagstiftningen utgår sedan 1970-talets början från principen att all bebyggelse kräver bygglov. PBL innebär att användningen av marken i princip skall kontrolleras av myndigheterna genom planer (se avsnitt 2.1.6).

Ännu en väsentlig synpunkt bakom åtskillig lagstiftning som inskränker den enskilda fastighetsägarens befogenheter är att landets naturresurser skall utnyttjas väl. Lagstiftningens mål är lämpliga brukningsenheter, lämpliga brukare och lämpliga brukningsmetoder. Som exempel på sådan lagstiftning kan nämnas naturresurslagen, jordförvärvslagen, skogsvårdslagen, vattenlagen och jakt- och fiskelagstiftningen.

Slutligen begränsas ägarens rätt att använda sin fastighet, genom att han måste nyttja denna med hänsyn tagen till omgivningen. Vissa regler återfinns inom den s.k. grannelagsrätten (se avsnitt 2.6). När det gäller s.k. miljöfarlig verksamhet – användning av fastighet på sätt som kan medföra vattenförorening, buller, skakningar och andra s.k. immissioner, som på olika sätt stör omgivningen – är det i stället miljöskyddslagstiftningen som blir avgörande. Vissa inskränkningar gäller också till förmån för allmänheten över huvud taget. Den s.k. allemansrätten innebär att allmänheten har rätt att passera över en fastighet om inte hemfriden störs eller marken riskerar att skadas. För markägarens del innebär allemansrätten att han inte har rätt att stänga av allmänheten från badstränder och andra ställen av betydelse för friluftslivet, om allemansrätt kan anses råda på området.

Det allmänna bestämmer således i stor utsträckning över markägarens möjligheter att disponera över sin fastighet. De medel som används för att det allmänna skall kunna påverka markanvändningen varierar. En vanlig situation är att det råder tillståndstvång för att den enskilde skall kunna förfoga över sin fastighet på önskat sätt. Som tidigare nämnts måste fastighetsägaren t.ex. ha bygglov för att bygga, eller tillstånd från miljöskyddsmyndighet för att sätta i gång en miljöfarlig verksamhet. Överträdelse kan medföra straff eller i vissa fall en straffliknande avgift. I en del fall kan den enskilda tvingas att omtetge resultatet av den otillåtna verksamheten, t.ex. riva ett svartbygge.

I vissa fall erkänns en rättshandling inte som rättsligen giltig, om den företagits utan vederbörligt tillstånd. Som exempel kan nämnas

bestämmelsen i 1 kap. 1 § JB enligt vilket sämjedelning är utan verkan.

Det förekommer också att myndigheterna hotar eller ingriper med tvångsmedel mot ett förhållande som inte godtas, även när det inte fordras förhandstillstånd för den aktuella verksamheten. De meddelar förbud mot en skadlig verksamhet, t.ex. mot olämplig skogsavverkning, eller ett föreläggande att rätta till ett förhållande, t.ex. att plantera ny skog i stället för den avverkade.

I vissa fall kan fastigheter behöva samverka kollektivt för att lämpliga fastighetsförhållanden skall kunna uppnås. Som exempel kan nämnas inrättande av gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen (1973:1149, AL). Även vatten-, gruv-, jakt- och fiskelagstiftningen innehåller regler om fastighetssamverkan. Tvångssamfällighet kan bildas i vissa situationer, i bland på initiativ av en myndighet.

Den mest ingripande åtgärden från det allmännas sida är inlösen av ett område, t.ex. genom expropriation, som det allmänna anses vara i behov av. Fastighetsägaren tillerkänns i sådana fall ersättning för att han avstår från sin mark.

2.3 Nyttjanderätt

Vid sidan av regler om äganderätt till fastighet och om panträtt (se avsnitt 2.7.1) finns i JB regler om ett antal andra "rättigheter" ("särskild rätt") till fastighet, nämligen nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft. En viktig princip i JB:s system är att den rättighet en fastighetsägare tillskapar genom avtal med någon annan kan få sakrättsligt skydd, dvs. bli bindande även för en ny ägare av fastigheten, endast om rättsförhållandet kan föras in under någon av rättsfigurerna i 7 kap. JB. Det sakrättsliga skyddet kan stärkas genom inskrivning i inskrivningsregister. Rättigheter som tillkommer under medverkan av myndighet gäller ofta redan i och med att de tillskapats under myndighets medverkan; de gäller dessutom med "bästa rätt", dvs. före alla inskrivna rättigheter och utan att kunna rubbas genom exekutiv försäljning.

En huvudtanke i JB:s system är vidare att det gäller att hindra att sådana rättigheter som kan bli sakrättsligt gällande blir "farliga" för fastigheten. Det finns därför i viktiga avseenden skyddsregler som är till för att garantera att belastningen genom de tillåtna rättigheterna inte blir tyngre än vad som kan anses acceptabelt. För nyttjanderätt finns det skyddet i reglerna om maximitider. För servitut finns det i stället i de s.k. servitutsrekvisiten och i regler som gör det möjligt att ändra eller upphäva ett servitut (se avsnitt 2.4).

Den första moderna lagstiftningen rörande nyttjanderätt kom år 1907. Reglerna har reformerats i flera omgångar och den senaste mera

omfattande revisionen av nyttjanderättslagen gjordes år 1968. Denna version kom att i allt väsentligt flyta in i JB. De enda mera väsentliga ändringar som gjordes i samband med JB:s tillkomst rörde jordbruksarrende. JB innehåller således numera den centrala nyttjanderättsliga lagstiftningen. Förutom huvudtyperna hyra, arrende och tomrätt behandlas i JB några mer speciella rättigheter som skogsavverkningsrätt, rätt att tillgodogöra sig andra alster av fastighet eller naturtillgångar på fastighet samt rätt att jaga eller fiska. Nyttjanderätterna bostadsrätt, ledningsrätt, vägrätt och gravrätt omfattas däremot inte alls av de allmänna bestämmelserna i JB; dessa nyttjanderätter regleras i stället i var sin särskild lag.

2.3.1 Hyra, bostadsrätt och arrende

De för *hyra* speciella reglerna återfinns i 12 kap. JB (hyreslagen). Genom hyresavtal kan enligt 12 kap. 1 § JB hus eller delar av hus upplåtas till nyttjande mot ersättning. Härutöver gäller den allmänna regeln i 7 kap. 5 § JB om begränsningar i upplåtelseiden.

För att hyreslagen skall bli tillämplig måste upplåtelsen ha kommit till genom avtal. Ett hyresavtal är ett civilrättsligt avtal och dess innehåll styrs således av vad parterna avtalat. Hyreslagen innehåller emellertid ett stort antal tvingande regler till skydd för hyresgästen. Hyresavtalet behöver inte vara skriftligt, men en skriftligt upplåten hyresrätt gäller alltid mot en ny ägare av fastigheten, om tillträde ägt rum före överlåtelsen. Lagen skiljer på hyra av bostadslägenheter, som till inte oväsentlig del skall avse bostad, och av lokaler, dvs. övriga lägenheter. En bostadshyresgäst har, av sociala skäl, en starkare rättsställning än en lokalhyresgäst, t.ex. genom reglerna om direkt besittningsskydd.

Bostadsrätten avser i likhet med hyra även den en upplåtelse av hus eller del av hus till nyttjande mot vederlag, men denna upplåtelse är inte begränsad till tiden. Nyttjanderätten regleras sedan den 1 juli 1991 i en ny lag, bostadsrättslagen (1991:614). Genom att nyttjanderätten är knuten till medlemskap i en bostadsrättsförening får rättsförhållandet en delvis associationsrättslig prägel. Föreningen är ägare till den fastighet i vilken bostadsrätten upplåtits. Bostadsrättslagen är till stor del tvingande mot både föreningen och medlemmarna.

Arrende förekommer i JB i fyra skilda former, jordbruksarrende, bostadsarrende, anläggningsarrende och lägenhetsarrende. Gemensamt för dem är att det är fråga om upplåtelse av jord till nyttjande mot vederlag. Vid jordbruksarrende som omfattar bostad för arrendatorn samt vid bostadsarrende har arrendatorn i regel besittningsskydd, dvs. rätt till förlängning av avtalet, medan avtalsfrihet i huvudsak gäller beträffande övriga arrendeformer.

2.3.2 Tomträtt

Reglerna om tomträtt återfinns i 13 kap. JB. Tomträtten är till sin rättsliga natur en nyttjanderätt men skiljer sig i många viktiga hänseenden från andra nyttjanderätter och är på flera sätt jämställd med äganderätt till fast egendom. Mot periodiskt vederlag (avgäld) får tomträttshavaren till stor del liknande rätt till fastigheten som en fastighetsägare. Regler om överlåtelse av tomträtt samt upplåtelse av panträtt eller bruksrätt i tomträtten motsvarar nästan helt vad som gäller om motsvarande åtgärd beträffande fast egendom. Vidare följer byggnader och andra tillhör till fastigheten tomträtten. Bestämmelserna i utskönningsbalken, konkurslagen och lagen om betalningsföreläggande och handräckning angående fast egendom och rättighet däri tillämpas också i fråga om tomträtt. Vidare är vid expropriation eller liknande tvångsförvärv som avser tomträtt denna likställd med fast egendom. I flera andra lagar anges dessutom att vad som i lagen sägs om fast egendom skall gälla även tomträtt. Sådana bestämmelser finns bl.a. i AL, förköpslagen (1967:868), lagen (1970:246) om tvångsförvaltning av bostadsfastighet, bostadssaneringslagen (1973:531), ledningsrättslagen (1973:1144) och lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.

Tomträtt får upplåtas i fastighet som tillhör staten eller kommun eller som annars är i allmän ägo. Efter särskilt medgivande från regeringen, får tomträtt upplåtas även i fastighet som tillhör stiftelse. Tomträtt får inte upplåtas i del av fastighet eller i flera fastigheter gemensamt. Tomträtt får inte heller delas upp på särskilda områden av den fastighet i vilken den har upplåtits. Avtal om upplåtelse av tomträtt skall upprättas skriftligen och det skall uttryckligen anges att upplåtelsen avser tomträtt. Ändring eller tillägg som inte avfattas skriftligen är utan verkan.

Tomträtten är ett viktigt medel i den kommunala markpolitiken genom den dubbla funktion som rättigheten har. Tomträtten ger rättighetshavaren en tryggad ställning och bereder honom möjlighet att utnyttja rättigheten som kreditobjekt på i princip samma sätt som en fastighet. Samtidigt skall tomträtten ge samhället möjlighet att bevara markvärdestegringen åt sig. Den ger också viss möjlighet för samhället att vid behov förfoga över den upplåtna marken för byggelse av annan art eller annars på annat sätt än tidigare.

Upplåtelsen gäller för obegränsad tid och kan sägas upp av fastighetsägaren endast vid utgången av vissa tidsperioder. När tomträtten upphör på grund av uppsägning inträder lösenskyldighet för fastighetsägaren beträffande byggnad och annan egendom som utgör tillhör till tomträtten. Sedan tomträtten kommit i fastighetsägarens hand och tomträtten befriats från inteckningar, kan fastighetsägaren

låta döda tomträtten. Tomträttsavtalet får inte sägas upp av tomträtts-havaren.

Avgälden skall i princip utgå med oförändrat belopp under vissa tidsperioder. Vid tvist om avgäldens storlek skall domstolen på grundval av markens värde vid tiden för omprövningen bestämma avgälden för den kommande perioden. Hänsyn skall tas till ändamålet med upplåtelsen och de närmare föreskrifter som skall tillämpas i fråga om fastighetens användning och bebyggelse.

2.3.3 Ledningsrätt

Ledningsrättslagen (1973:1144, LL) har nära samband med AL, som också tillkom år 1973 (angående AL se avsnitt 2.5). LL ger rätt att använda utrymme på annans fastighet för ledningar av olika slag såsom kraftledning och vissa andra elektriska ledningar, telefonledningar, vatten- och avloppsledningar m.m. (jfr 2 §). Rätt av detta slag kan naturligtvis upplåtas genom avtal om servitut (om ledningen är till förmån för viss fastighet) eller nyttjanderätt, och det går också att exproprieras exempelvis servitutsrätt för kraftledningar. Men det har också ansetts önskvärt att man även mot markägarens vilja skall genom en relativt enkel förrättning kunna tillskapa en särskild ledningsrätt, som kan sägas vara ett mellanting mellan nyttjanderätt och servitut. En sådan rätt får också ett starkt sakrättsligt skydd. Rätten påverkas alltså inte, lika lite som servitut bildades genom fastighetsbildningsförrättning eller expropriation, av att fastigheten där ledningen går fram övergår till annan ägare eller berörs av fastighetsreglering enligt FBL. Ledningsrätt är vidare obegränsad till tiden.

Upplåtelse av ledningsrätt sker till förmån för ledningshavaren. På begäran av denne kan förordnas att ledningsrätten skall höra till innehavarens fastighet eller tomträtt. Ett sådant förordnande kan meddelas i samband med upplåtelsen av ledningsrätten eller senare vid en särskild förrättning. Förordnandet kan upphävas eller ändras vid en ny förrättning om alla borgenärer som har fordran förenad med panträtt i fastigheten eller tomträtten medger det. Här skiljer ledningsrätten sig alltså från ett servitut som alltid måste höra till en fastighet. Ledningsrätten innebär att ledningens innehavare får vidta åtgärder för att draga fram och begagna ledningen. Om ledningsrätten hör till innehavarens fastighet eller tomträtt blir ledningen tillbehör till fastigheten eller tomträtten, i annat fall lös egendom.

Beträffande ledningsrättens speciella konstruktion, som innebär att ledningsrättshavaren kan välja om ledningen skall utgöra fast eller lös egendom uttalade departementschefen i lagstiftningsärendet följande (prop. 1973:157 s. 85 f).

Ett utmärkande drag för det nya rättsinstitutet är alltså att den upplåtna rättigheten inte utan vidare anknyts till ledningsägarens fastighet. Jag delar utredningens uppfattning att man genom denna konstruktion kan undvika åtskilliga av de komplikationer som uppkommer på servitutsrättens område till följd av att servitut i princip måste vara anknutet till en härskande fastighet. Emellertid är det nödvändigt att finna en lösning som möjliggör att ledningar med ledningsrätt kan tjäna som kreditunderlag vid belåning av den anläggning till vilken ledningarna hör. Som utredningen har framhållit torde man i annat fall få räkna med att parterna i ganska stor utsträckning kommer att hålla fast vid nuvarande ordning med servitutsavtal för att kunna använda ledningarna som kreditunderlag. Enligt 2 kap. 1 § andra stycket jordabalken (JB) utgör nämligen ledningar som innehåller servitutsrätt i de flesta fall tillbehör till den härskande fastigheten och är därmed kreditunderlag för panträtt i denna fastighet. I likhet med remissinstanserna anser jag att den lösning av frågan som utredningen har föreslagit är väl ägnad att ligga till grund för lagstiftning. Ledningsrätt bör sålunda på ledningsägarens begäran kunna anknytas till dennes fastighet genom förordnande vid förrättning. Ledningsägaren får därmed möjlighet att på ett enkelt och smidigt sätt utnyttja ledningen som kreditunderlag.

En ordning som innebar att ledningsrätt regelmässigt skulle knytas till innehavarens fastighet ansågs däremot olämplig eftersom de olägenheter som kan vara förenade med anknytningen till viss fastighet inte skulle kunna undvikas ens i de fall då ledningsägaren helt saknar intresse av att använda ledningen som kreditunderlag.

Eftersom det ansetts att ledningsrätt i princip bör tillkomma den som vid varje tillfälle äger ledningen är överlåtelser som innebär att ledningen överlåtes till en köpare och ledningsrätten till en annan, ogiltiga enligt 35 § LL. Från huvudregeln görs undantag för det fall när en ledning säljs för att skrotas ned. Det sagda innebär att ledningsrätten inte kan överlåtas separat från en fastighet eller tomträtt som den knutits till. Först om anknytningen hävs, kan sådan överlåtelse ske.

Ledningsrätt innebär således en rätt att för ledning utnyttja utrymme på annans fastighet. Enligt LL:s förarbeten omfattar begreppet ledning *metalltråd, kabel eller annan elektrisk ledare, slang, rör, avloppstrumma, kulvert m.m.*, men utanför detta begrepp faller bl.a. tunnel. Möjligheten att inom ramen för lagstiftningen om ledningsrätt generellt lösa frågan om tvångsupplåtelse för tunneländamål och sakrättsligt skydd för olika slags tunnlar avvisas i propositionen (prop. 1973:157 s. 95). Däremot är förrättningsinstansen enligt departementschefens uttalande oförhindrad att bestämma att t.ex. en viss del av ledningssträckan skall gå genom en tunnel i ett berg. Den omständigheten att det är ledningen och inte tunneln som utgör skyddsobjekt saknar i praktiken helt betydelse för omfattningen av det sakrättsliga skyddet, eftersom ledningens bestånd förutsätter att tunnelsträckningen inte

ändras. I propositionen framhålls att LL sålunda indirekt kan ge ett sakrättsligt skydd för tunnlar som uteslutande tjänar ändamålet att underlätta att skyddsvärda ledningar dras fram.

Fråga om ledningsrätt prövas vid ledningsrättsförrättning. Reglerna om möjligheterna att med tvång skaffa sig ledningsrätt på en fastighet överensstämmer i stort med vad som gäller om liknande tvångsrätter enligt AL. Hänsyn skall alltså tas inte bara till de berörda parternas utan också till det allmännas intressen. Inom område med detaljplan, fastighetsplan eller områdesbestämmelser får en ledningsrätt inte upplåtas i strid mot planen eller bestämmelserna. Ersättning utgår enligt LL efter expropriationsrättsliga principer.

2.4 Servitut

Genom servitutsbildning kan befogenheter att på olika sätt disponera över eller påverka användningen av en viss fastighet tillhörigt område eller på denna befintlig anläggning knytas till en annan fastighet. Möjligheten att genom servitut komplettera en fastighet och göra den bättre lämpad för självständigt nyttjande har sedan lång tid tillbaka ansetts vara av så väsentlig betydelse för uppkomsten av ett ändamålsenligt fastighetsbestånd att lagstiftningen i olika sammanhang medgett att servitut eller servitutsliknande rättigheter tillskapas efter särskild prövning samt tillerkänt på så sätt instiftade rättigheter en särskilt tryggad ställning (Landahl m.fl., Fastighetsbildningslagen, En kommentar, 2:a uppl. 1991, s. 297).

Servitut kan tillkomma genom avtal (avtalsservitut), eller vid fastighetsbildningsförrättning (förrättningsservitut). Det finns också andra möjligheter att bilda servitut, som exempel kan nämnas ExprL:s bestämmelser.

2.4.1 Gemensamma bestämmelser för avtalsservitut och förrättningsservitut.

Ordet servitut är att härleda från den romerska rättens term "servitus" som har betydelsen förpliktelse eller belastning. Begreppet servitut definieras i 14 kap. 1 § JB. Definitionen är tillämplig även vid förrättningsservitut. Enligt nämnda lagrum får, under förutsättning att det är ägnat att främja en ändamålsenlig markanvändning, i fastighet (den tjänande fastigheten) upplåtas rätt för ägaren av annan fastighet (den härskande fastigheten) att i visst hänseende nyttja eller på annat sätt ta i anspråk den tjänande fastigheten eller byggnad eller annan anläggning som hör till denna eller att råda över den tjänande fastigheten i fråga om dess användning i visst hänseende. Vidare anges att servitutet får avse endast ändamål som är av stadigvarande betydelse

för den härskande fastigheten och att det inte får förenas med skyldighet för ägaren av den tjänande fastigheten att fullgöra annat än underhåll av väg, byggnad eller annan anläggning som avses med servitutet. Ett servitut är alltid förenat med äganderätten till den härskande fastigheten och kan inte överlåtas särskilt.

Att ett servitut skall vara ägnat att främja en ändamålsenlig markanvändning innebär att servitutsupplåtelsen typiskt sett skall leda till en positiv nettoeffekt, dvs. inte bara vara till nytta för den härskande fastigheten på den tjänande fastighetens bekostnad. Underlag skall genom servitutet skapas för en totalt sett effektivare användning av fastigheterna.

Syftet att servitutet skall främja en ändamålsenlig markanvändning har av främst praktiska skäl inte gjorts till något villkor för servitutets civilrättsliga giltighet. Upplåtelsen är alltså i och för sig att betrakta som ett servitut även om kravet på positiv nettoeffekt i det enskilda fallet inte är uppfyllt. Däremot kan denna brist i upplåtelsen leda till att servitutet ändras så att en godtagbar relation mellan nytta och skada uppnås eller att det i sista hand upphävs. Man kan därför säga att kravet på att servitutet skall vara ägnat att främja en ändamålsenlig markanvändning egentligen innebär en legal inskränkning i rätten att bibehålla ett servitut som inte uppfyller kraven (Stark, Jordabalken, Den nya lagstiftningen med kommentar, 5:e uppl., 1979, s. 262).

Den moderna stadsbyggnadstekniken kräver i stor omfattning att fastigheter används för väsentligt artskilda ändamål inom olika horisontella plan. Servitutsinstitutet har här en viktig uppgift att fylla, eftersom inte bara vertikala utan också horisontella begränsningar kan fastställas för utrymme som används med stöd av servitutet (jfr avsnitt 2.1.1 angående Fastighetsbildningskommitténs uttalande i SOU 1963:68 s. 446 f).

Den servitutsbefogenhet som kan användas för tredimensionellt fastighetsutnyttjande är rätt att nyttja den tjänande fastigheten i visst hänseende. Med uttrycket "i visst hänseende" avses att servitutet inte får innebära ett totalt ianspråktagande av den tjänande fastigheten. Därmed är emellertid inte klart uttalat om gränsen för det tillåtna omfånget passerats först vid totalt utnyttjande av hela fastigheten eller om gränsen uppnås vid en tidigare punkt. Rättsfallet NJA 1983 s. 292 gäller en situation där en ägare till en sommarstugetomt saknade eget utrymme på solsidan av sitt hus och därför skaffade sig rätt av grannen att få disponera och hålla inhägnat 110 kvm av hans tomt närmast framför huset. Hovrätten och Högsta domstolen (HD) ansåg att rättigheten inte var något servitut varför den inte kunde upphävas genom fastighetsreglering. Domstolarna fäste vikt vid att upplåtelsen gick ut på ett totalt ianspråktagande av det aktuella området. Därtill kommer att området tycks ha framstått som åtminstone ganska väsentligt för den tjänande fastigheten. Av intresse är också följande

uttalande av Statens lantmäteriverk, som efter förordnande av HD avgav yttrande i målet.

Sammanfattningsvis anser lantmäteriverket att de befogenheter som följer av avtalet medför ett totalt ianspråkstagande av området och att de i avtalet upplåtna rättigheterna inte åstadkommer någon positiv nettoeffekt tillsammantaget för de tre berörda fastigheterna. Upplåtelsen bör därför inte betraktas som servitut.

Det sagda är ett uttryck för den uppfattningen att servitutsfiguren typiskt sett inte bör användas för uppnående av förändringar av det slag som det gäller här. För sådana syften bör i stället användas nyttjanderätt eller marköverföring.

I doktrinen (Hillert, *Servitut*, 3:e uppl., 1991, s. 41 och 62 f) har framförts åsikten att det vid totalbedömningen av om ett rättsförhållande skall godtas eller underkännas som servitut kan finnas anledning att ställa frågan, om vår rättsordning erbjuder andra juridiska lösningar som ter sig mera ändamålsenliga för den aktuella situationen än en upplåtelse av servitut. I ett fall, där servitutsfiguren inte helt passar in, kanske man bör avstå från att pressa den figuren, om det finns möjlighet för parterna att välja en annan juridisk väg som ger en bättre fungerande lösning, fortsätter Hillert.

Det s.k. varaktighetsvillkoret innebär att ändamålet skall vara av stadigvarande betydelse för den härskande fastigheten. Villkoret innebär att den härskande fastighetens behov av servitutet skall vara stadigvarande, men det fordras inte att detta behov för all framtid måste tillgodoses just på det sätt som avses med den aktuella servitutsupplåtelsen. Hinder möter därför inte mot att upplåtelsen tidsbegränsas eller att dess inträde eller bestånd görs beroende av särskilt villkor (Landahl m.fl., a.a., s. 299). Beträffande förrättnings servitut gäller särskilda regler i detta hänseende, se följande avsnitt.

Beslut om ändring eller upphävande av servitut kan meddelas av lantmäterimyndigheten, i samband med annan förrättning eller vid särskild fristående förrättning som enbart gäller den åtgärden. I det förra fallet, där alltså servitutsåtgärden ingår i ett större sammanhang, kan förrättningsmannen ta upp frågan om ändring eller upphävande av servitut utan ansökan om åtgärden är av betydelse för regleringen. I det senare fallet måste det föreligga en ansökan, normalt av berörd fastighetsägare och i vissa fall av kommunen eller av den som exproprierar mark.

Ändring av servitut kan avse begränsning, flyttning eller annan ändring av utövningsområdet samt meddelande av de nya eller ändrade föreskrifter i fråga om utövningen som föranleds av begränsningen, flyttningen eller ändringen (7 kap. 3 § första stycket FBL). Servitutsbelastningen får inte ökas eller minskas i nämnvärd mån genom ändringen. Upphävande av servitut kan begränsas till att avse viss

befogenhet, om det kan ske utan att servitutet i övrigt äventyras (7 kap. 3 § andra stycket FBL).

När det gäller förutsättningarna för att genomföra en ändring eller ett upphävande av servitut är först att observera att de allmänna villkoren i 3 och 5 kap. FBL är tillämpliga. Häri ligger bl.a. att åtgärden måste genomföras så att varje fastighet blir varaktigt lämpad för sitt ändamål, att överensstämmelse uppnås med detaljplan, fastighetsplan eller områdesbestämmelser och att fördelarna överväger de kostnader och olägenheter som åtgärden medför. Vidare gäller bestämmelserna i 5 kap. FBL om ersättning mellan sakägare. En värdeförändring som uppkommer genom att servitut ändras eller upphävs skall enligt 5 kap. 10 § FBL utjämnas genom ersättning i pengar. Av rättsfallet NJA 1976 s. 262 följer att markvederlag kan utgå i vissa fall.

Om ändring eller upphävande av servitut sker vid fastighetsreglering som avser ändring i fastighetsindelningen gäller inga ytterligare villkor för åtgärden, om den är av betydelse för regleringen. I andra fall krävs för ändring av servitut att det hindrar ett ändamålsenligt utnyttjande av den tjänande fastigheten eller dess användning i enlighet med detaljplan, fastighetsplan eller områdesbestämmelser och att denna olägenhet kan undanröjas genom ändringen (7 kap. 4 § första stycket FBL). Kan olägenheten inte undanröjas genom ändring av servitutet, får detta upphävas (7 kap. 5 § första stycket FBL).

Har ändrade förhållanden inträtt efter servitutets tillkomst, får det ändras, om detta skulle innebära väsentlig fördel för den tjänande eller den härskande fastigheten utan att för den andra medföra olägenhet av betydelse (7 kap. 4 § andra stycket FBL), eller upphävas, om servitutet ej behövs för den härskande fastigheten eller nyttan av servitutet är ringa i jämförelse med belastningen på den tjänande fastigheten (7 kap. 5 § andra stycket FBL). Upphävande får också ske, om servitutet under avsevärd tid ej utövats och omständigheterna även eljest är sådana att det måste anses övergivet.

Ett avtalsservitut som inte kan utövas jämsides med ett nytt förrättningservitut får ändras eller upphävas även om de nyss angivna särskilda villkoren i 7 kap. 4 och 5 §§ FBL inte är uppfyllda. I detta sammanhang bör framhållas att ett avtalsservitut som ändras vid fastighetsbildningsförrättning behåller sin avtalsnatur.

Ett avtalsservitut kan också upphöra på annat sätt än genom beslut enligt FBL. Om den mark, där den härskande fastigheten utövar sitt servitut, genom fastighetsreglering överförs från den tjänande fastigheten till annan fastighet, leder detta till att servitutet inte längre gäller i det området. Om utövningen var lokaliserad till enbart det området, kan fastighetsregleringen i realiteten innebära att servitutet upphört. Det finns dock möjlighet att som ett led i fastighetsregleringen bestämma nytt utövningsområde för servitutet, eller förordna att

servitutet skall gälla i den fastighet till vilket området förs över. Om den härskande fastigheten sammanläggs med den tjänande fastigheten upphör servitutet att gälla (14 kap. 12 § JB).

Ett servitut kan vidare upphöra genom expropriation. Enligt 1 kap. 1 § andra stycket ExprL är det således möjligt att genomföra expropriation som enbart går ut på att upphäva ett servitut. Vidare gäller enligt 1 kap. 3 § ExprL som huvudregel att expropriation av äganderätten till en fastighet bland annat medför att avtalsservitut i fastigheten upphör att gälla. För att expropriationen skall innebära att också förrättningsservitut skall upphöra att gälla krävs särskilt förordnande därom i expropriationstillståndet.

Att även annat ägarbyte av den tjänande fastigheten ibland kan leda till att ett avtalsservitut upphör, framgår av reglerna om exekutiv försäljning (7 kap. 16 § JB) och av reglerna om sakrättsligt skydd vid frivillig överlåtelse (7 kap. 11–14 §§ JB).

Det är vidare självklart att ett servitut kan upphöra som en direkt följd av upplåtelsens innehåll. Parterna kan t.ex. ha satt en klar tidsgräns eller de kan ha avtalat att servitutet endast skall gälla intill dess viss framtida händelse inträffar. Ett vägservitut kan t.ex. vara avtalat att gälla till projekterad allmän väg kommer till stand.

Ägarna av de båda fastigheter, mellan vilka ett avtalsservitut tillskapats, kan också genom ett nytt avtal åstadkomma att servitutet upphör. Trots att tillgång till servitutet kan vara viktig för den härskande fastighetens värde och kanske rentav kan vara avgörande för den bank som har panträtt i fastigheten, råder här full frihet. Att servitutet inskrivits medför ingen skillnad. Parterna anses ändå ha makt att genom nytt privat avtal "döda" avtalsservitut. Detta är en gammal huvudregel och det har inte ansetts behövt att påpeka den i lagtext (prop. 1970:20 B s. 276 f). Beträffande förrättningsservitut gäller motsatt princip. Här råder således ingen avtalsfrihet (angående panthavarens ställning vid förändring eller upphävande av förrättningsservitut, se avsnitt 2.7.1).

2.4.2 Särskilt angående förrättningsservitut

Förrättningsservituten kan grundas på överenskommelse eller tvångsförvärv. Gemensamt för förrättningsservituten är att de alltid gäller mot nya ägare av de besvärade fastigheterna och inte kan uppoftas ens vid exekutiv försäljning.

Vid sidan om de allmänna villkoren för servitut krävs vid förrättningsservitut enligt den indispositiva bestämmelsen i 7 kap. 1 § FBL att servitutet skall vara av *väsentlig* betydelse för fastighets ändamålsenliga användning. Villkoret innebär en skärpning av det allmänna dispositiva kravet i 5 kap. 4 § första stycket FBL att fastighetsreglering skall medföra en mer ändamålsenlig markanvändning. En

sådan skärpning har ansetts böra krävas för att hindra att servitutsinstitutet får en alltför vidsträckt användning, vilket skulle kunna medföra skadliga verkningar. Den enskilde skall inte behöva tvingas in i det gemensamhetsförhållande som servitutsbildningen ger upphov till, om inte åtgärden är av mer påtaglig betydelse för annan fastighet. Inte heller för det fall att ägaren av den tjänande fastigheten medger servitutsbildningen efterges kravet på väsentlig betydelse. Den omständigheten att medgivande föreligger får inte heller leda till att villkoret tolkas mindre restriktivt än annars. Anledningen härtill är att onödiga och tämligen betydelselösa fastighetsbildningsservitut bör undvikas.

När fråga om bildande av servitut uppkommer i samband med att ändring sker i fastighetsindelningen bör bedömningen huruvida kravet på väsentlig betydelse är uppfyllt göras med utgångspunkt i den indelning som är avsedd att gälla. Att märka är vidare att servitutsbildning som ingår som ett led i fastighetsreglering inte sällan medför fördelar också för andra fastigheter än den härskande. I sådant fall kan åtgärden vara av väsentlig betydelse för annan eller andra regleringsfastigheter genom att möjliggöra en lösning av fastighetsbildningsplanen som annars inte skulle ha kunnat åstadkommas. Enligt förarbetena skall även fördelarna i detta hänseende kunna beaktas vid prövningen av ifrågavarande villkor (se SOU 1963:68 s. 452).

Den närmare innebörden av rekvisitetet *väsentlig betydelse för fastighets ändamålsenliga användning* har varit föremål för HD:s prövning. I NJA 1978 s. 57 var fråga om huruvida på en fastighet kan läggas tunnelbaneservitut avseende spår och stationstunnlar, maskinrum, förråd m.m. till förmån för en i en helt annan del av kommunen belägen fastighet, som enligt stadsplan får användas endast för trafikändamål, tunnelbana, och som huvudsakligen nyttjas för hissförbindelse för tunnelbanetrafikanter. På de blivande härskande och tjänande fastigheterna hade uppförts anläggningar som hör till samma tunnelbanenät. Med hänsyn till att dessa anläggningar måste ses som av varandra beroende delar i ett sammanhängande trafiksystem ansåg HD att de i 14 kap. 1 § JB föreskrivna allmänna förutsättningarna för servitutsupplåtelse var uppfyllda. HD:s uttalande beträffande frågan om kravet att servitutet skall vara av väsentlig betydelse för den härskande fastighetens ändamålsenliga användning bör läsas mot bakgrund av vad Svea hovrätt uttalade angående samma fråga.

Den på stadsägan 7311 uppförda anläggningen tjänar i första hand ändamålet att föra trafikanter till och från biljetthallen på Gärdets tunnelbanestation. Det ter sig på grund härav naturligt att betrakta nyttjandet av övriga anläggningar på denna tunnelbanestation såsom av väsentlig betydelse för stadsägans ändamålsenliga användning. Möjligen skulle man kunna anlägga samma synsätt beträffande

nyttjandet av anläggningarna på samma tunnelbanelinjers övriga stationer. Det skulle däremot innebära en alltför kraftig och av lagstiftaren ej åsyftad uttunning av väsentlighetskravet om kravet ansågs uppfyllt även beträffande anläggningarna på Våktaren 37, vilka ingår i en annan tunnelbanelinje.

HD delade emellertid inte hovrättens mening utan anförde i denna del följande.

Stadsågan 7311 utgör enligt fastställd stadsplan specialområde som får användas endast för trafikändamål, tunnelbana. Det ligger därför i sakens natur, att fastigheten för sin ändamålsenliga användning i hög grad är beroende av det tunnelbanenät den har förbindelse med. För fastigheten måste rimligen alla delar av nätet anses vara väsentliga. Väsentlighetskravet enligt sistnämnda lagrum är alltså i förevarande fall uppfyllt, och hinder mot den begärda fastighetsbildningen på av domstolarna och fastighetsbildningsmyndigheten anförda skäl föreligger inte.

Väsentlighetskravet har vidare varit föremål för prövning i NJA 1991 s. 177 där HD, med följande motivering, ansåg att servitut avseende rätt att hålla sjömärke m.m. för farled i allmän hamn kunde genom fastighetsreglering bildas till förmån för fastighet där centrum för hamnverksamheten är belägen.

I det ansvar som åvilar Piteå kommun, i egenskap av huvudman för farleden in till Piteå och den allmänna hamnen där, ingår skyldighet att sörja för att sjömärken och andra säkerhetsanordningar fungerar tillfredsställande.

På fastigheten Pitholm 47:13 är belägen bl. a. Haraholmens hamn, som i likhet med Pitsundet och hamnarna innanför sundet är en del av den allmänna hamnen och utgör centrum för hamnverksamheten. Fastigheten ingår i område som enligt fastställd stadsplan är avsett för hamnändamål. Det måste anses vara av väsentlig betydelse för verksamheten, att säkerheten för sjöfarten genom Pitsundet är tillfredsställande anordnad. Att de rättigheter som den begärda servitutsbildningen är avsedd att säkerställa knyts till fastigheten Pitholm 47:13 framstår därför som naturligt.

Möjligheten att i servitutsavtal föreskriva skyldighet för ägaren av den tjänande fastigheten att underhålla väg, byggnad eller annan anläggning, har inte ansetts böra gälla beträffande servitut som bildas utan samtycke av den tjänande fastighetens ägare. Förrättnings servitut får därför inte omfatta sådan skyldighet utan stöd av överenskommelse mellan ägaren av den härskande fastigheten och ägaren av den tjänande fastigheten.

Till skillnad från vad som gäller för avtalsservitut får förrättnings servitut enligt huvudregeln inte tillskapas för viss tid eller göras beroende av villkor. Förbudet har sin grund i att det inte är lämpligt att genomföra fastighetsbildningsåtgärder vilkas giltighetstid begränsas

på förhand. Vidare har det ansetts ligga i sakens natur att sådana åtgärder inte skall få vara beroende av olika omständigheter över vilka de enskilda sakägarna kan disponera efter eget gottfinnande, t.ex. att avgäld eller annat vederlag erläggs i viss ordning. Enligt en undantagsbestämmelse möter emellertid inte hinder att bilda servitut som automatiskt skall upphöra, om ändamålet tillgodoses på annat sätt som anges i fastighetsbildningsbeslutet. Som exempel på en situation där bestämmelsen kan få praktisk betydelse kan nämnas ett fall där ett vägbehov omedelbart måste tillgodoses genom servitutsbildning men det samtidigt står klart att vägfrågan tämligen snart kommer att lösas i annan ordning, t.ex. genom anläggande av allmän väg.

I detta sammanhang bör också bestämmelserna i 3 kap. 2 § FBL angående fastighetsbildning inom planområde uppmärksammas. Enligt bestämmelserna får fastighetsbildning inte ske i strid mot plan eller områdesbestämmelser. Om syftet med planen eller bestämmelserna inte motverkas, får dock mindre avvikelser göras. Dessa villkor innebär inte att servitut får bildas endast om det finns ett positivt stöd härför i gällande plan. Även utan sådant planstöd är det möjligt att tillskapa servitut som är av väsentlig betydelse för fastighet under förutsättning att fastighetsbildningen är förenlig med planens syfte.

2.5 Gemensamhetsanläggning

2.5.1 Inrättande av gemensamhetsanläggning m.m.

Samverkan mellan fastigheter för tillgodosende av gemensamma behov har blivit alltmera angelägen. Det kan gälla vägar, parkeringsutrymmen, lekplatser, anordningar för värme-, vatten- och avlopps-försörjning och andra liknande anläggningar. Gemensamhetsanläggningar av skilda slag kan inrättas med stöd av bestämmelserna i AL.

Enligt AL kan varje sådan anläggning som är av gemensam betydelse för flera fastigheter och som tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse för fastigheterna inrättas som gemensamhetsanläggning (1 § AL). Bestämmelserna om fastighet gäller också tomträtt och kan, om det är lämpligt, även tillämpas på t.ex. byggnad eller annan anläggning som inte hör till fastighet. När det gäller upplåtelse av väg har lagen ett vidsträcktare tillämpningsområde som emellertid saknar betydelse för utredningsuppdraget.

Fråga om gemensamhetsanläggning prövas av lantmäterimyndigheten vid förrättning. Förrättning kan påkallas av enskild fastighetsägare, av byggnadsnämnden och i vissa fall av länsstyrelsen. Anläggningsfråga kan också komma upp efter förordnande vid fastighetsreglering.

I lagen uppställs vissa villkor som måste vara uppfyllda för att gemensamhetsanläggning skall få komma till stånd. Av särskild betydelse är de s.k. båtnads- och opinionsvillkoren. Enligt båtnadsvillkoret (6 § AL) får gemensamhetsanläggning inrättas endast om fördelarna av anläggningen överväger de kostnader och olägenheter som anläggningen medför. Det s.k. opinionsvillkoret (7 § AL) innebär att gemensamhetsanläggning inte får inrättas, om ägarna av de fastigheter som skall delta i anläggningen mera allmänt motsätter sig åtgärden och har beaktansvärda skäl för det. Vid denna prövning skall förrättningsmannen främst beakta deras mening som har störst nytta av anläggningen. Om behovet av anläggningen är synnerligen angeläget ur allmän synpunkt, behöver opinionsvillkoret inte vara uppfyllt.

Inrättandet av gemensamhetsanläggningen måste stämma överens med allmänna intressen, vilket kommer till uttryck i en rad bestämmelser. På samma sätt som vid fastighetsbildning skall gemensamhetsanläggning överensstämma med detaljplan och i övrigt inte försvåra markens lämpliga användning eller planläggning. Dessutom förekommer en regel som hindrar att anläggning inrättas som väsentligt skadar ett allmänt intresse – t.ex. miljövård eller trafiksäkerhet – om inte trots allt nyttan från allmän synpunkt väger tyngre.

Hur anläggningen närmare skall placeras och utföras framgår av 8 § AL. Ändamålet skall vinnas med minsta möjliga intrång och olägenhet utan oskäligen kostnad. I motiven betonas att bl.a. miljö- och naturvårdssynpunkter också här får stor betydelse (prop. 1973:160 s. 194). Således bör en parkeringsplats inte tillåtas inkräkta på ett botaniskt värdefullt område, om det finns andra godtagbara lösningar.

Vid förrättningen skall också avgöras, vilka fastigheter som är skyldiga att ansluta sig till anläggningen (om fastighetsägare motsätter sig att vara med) och vilka fastigheter som har rätt att ansluta sig (vilket får betydelse främst om övriga fastighetsägare motsätter sig att en viss fastighet ansluts). Gemensamt för de nämnda situationerna anges i 5 § AL att gemensamhetsanläggning inte får inrättas för annan fastighet än sådan för vilken det är av väsentlig betydelse att ha del i anläggningen, om inte ägarna till de fastigheter som skall delta i anläggningen medger det. Vid prövning enligt denna regel får bl.a. beaktas vilka möjligheter en fastighetsägare har att inom den egna fastigheten tillgodose det ändamål för vilket anläggningen är avsedd.

Det utrymme som behövs för anläggningen får tas i anspråk på deltagande fastigheter eller på en fastighet som inte deltar. Det kan alltså bli fråga om ett slags tvångsservitut till förmån för anläggningen. Medför ianspråkstagandet "synnerligt men" för fastigheten, krävs dock ett starkt allmänt intresse för att den skall behöva avstå från utrymmet. Ägaren kan få ersättning för intrång och i vissa fall

begära inlösen av fastigheten. Ersättningen bestäms enligt ExprL:s principer.

Anläggningen jämte rätt till utrymme är samfälliga för de deltagande fastigheterna, och dessa bildar en särskild samfällighet för anläggningens utförande och drift. Inlöst mark är samfällig för de fastigheter för vilka inlösen skett. Säljs en deltagande fastighet, följer alltså med fastigheten de rättigheter och skyldigheter som avser anläggningen, precis som om det varit fråga om ett servitut till förmån för fastigheten. I likhet med ett förrättningservitut blir anläggningen oberörd av att fastigheten där anläggningen ligger överläts till annan ägare, även om det sker genom exekutiv försäljning.

Hur kostnaden för anläggningen skall fördelas mellan fastigheterna fastställs vid förrättningen. Varje fastighet åsätts andelstal för utförande och drift efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den nytta fastigheten har av anläggningen respektive den beräknade omfattningen av användningen. I vissa fall kan kostnaderna för driften fördelas genom avgifter för användning av anläggningen. Bidrag till gemensamhetsanläggning, som förvaltas av samfällighetsförening, har viss förmånsrätt i den bidragsskyldiga fastigheten (se avsnitt 2.5.3).

Om förhållandena ändras så att anläggningen mister sitt intresse för en deltagande fastighet, har ägaren vissa möjligheter att få till stånd omprövning av förrättningen och utträda ur samfälligheten.

Om hinder inte möter mot inrättande av anläggning, skall lantmäterimyndigheten meddela ett s.k. anläggningsbeslut. I beslutet skall anges bl.a. anläggningens ändamål, läge, storlek och huvudsakliga beskaffenhet i övrigt, de fastigheter som skall delta i anläggningen samt behövliga föreskrifter i fråga om anläggningens utförande.

AL innehåller därutöver närmare bestämmelser bl.a. om förrättningens gång, om samråd med byggnadsnämnden, om fullföljd av talan mot anläggningsbeslut och om verkan av ändrade förhållanden.

2.5.2 Förvaltning av gemensamhetsanläggning

Regler om hur gemensamhetsanläggning skall förvaltas finns i SFL. Lagen är tillämplig inte bara på samfällighet enligt AL utan även på samfällighet enligt FBL och andra typer av företag för fastighetssamverkan.

Det finns två särskilda former för förvaltningen av samfällighet. Den kan förvaltas antingen direkt av delägarna (delägarförvaltning) eller genom en särskilt bildad juridisk person, en samfällighetsförening (föreningsförvaltning).

Delägarförvaltning är avsedd för de enkla fallen och innebär att förvaltningen av samfällighet omhändertas av delägarna själva som beslutar gemensamt. Förvaltningsformen förutsätter enighet mellan delägarna. Om det uppstår oenighet dem emellan, finns det oftast

anledning att gå över till föreningsförvaltning. Det finns dock möjlighet att åstadkomma majoritetsbeslut även under delägarförvaltning. Detta sker vid delägarsammanträde som leds av lantmäterimyndigheten eller en av myndigheten särskilt förordnad sammanträdesledare.

Vid delägarsammanträde har varje närvarande delägare en röst, oavsett om han äger en eller flera delägarfastigheter. Om en fråga har ekonomisk betydelse, kan dock en delägare begära att röstning skall ske efter delägarfastigheternas andelstal. Ingen delägares röstetal får dock överstiga en femtedel av det sammanlagda röstetalet för samtliga närvarande röstberättigade delägare. För överlåtelse av fastighet eller sökande av inteckning i fastighet och för vissa nyttjanderättsupplåtelser krävs tvåtredjedelsmajoritet. Beslut vid delägarsammanträde kan klandras på vissa i lagen närmare angivna grunder genom väckande av talan vid fastighetsdomstolen. Kostnad för sammanträde skall förskotteras av den eller de som begärt åtgärden. Leder sammanträdet till beslut om förvaltningsåtgärd, skall kostnaden slutligt betalas av delägarna efter deras delaktighet i samfälligheten.

Alternativet till delägarförvaltning är att samfällighetsdelägarna bildar en särskild sammanslutning, samfällighetsförening, för att handha förvaltningen. Samfällighetsförening bildas vid sammanträde med delägarna genom att de antar stadgar och utser styrelse. Om en delägare i samfälligheten begär det eller om det vid inrättandet av gemensamhetsanläggningen bedöms vara av väsentlig betydelse från allmän synpunkt att samfällighetsförening bildas, hålls sådant sammanträde av lantmäterimyndigheten eller en särskilt förordnad förrättningsman. Samfällighetsförening skall registreras hos lantmäterimyndigheten.

Samfällighetsföreningens beslutande organ är föreningsstämman. Styrelse utses i den ordning som stadgarna anger. Länsstyrelsen har rätt att utse en eller flera ledamöter i styrelsen. På föreningsstämman ankommer bl.a. att godkänna utgifts- och inkomststat för föreningen samt att fastställa fördelningslängd för uttaxering av medlemmarnas bidrag till föreningsverksamheten. I allt väsentligt gäller samma omröstningsregler som vid delägarsammanträde på föreningsstämman.

I lagen finns särskilda bestämmelser enligt vilka samfällighetsförening kan bildas för att handha förvaltningen av flera samfälligheter. Detta kan ske också när olikhet föreligger i fråga om delaktigheten i samfälligheterna.

2.5.3 Finansiering av gemensamhetsanläggning

Det är inte ovanligt att en gemensamhetsanläggning utförs av en exploatör som exploaterar ett visst markområde, och att anläggningen överförs till samfälligheten i ett mer eller mindre avslutat skick. I detta fall kan köpeskillingen för de deltagande fastigheterna inkludera kostnaden för anläggningens utförande fram till tidpunkten för dess slutförande och andra finansieringsproblem än de, som är förknippade med det fortsatta underhållet och driften, skulle därmed mera sällan behöva uppkomma (Hemström, *Gemensamhetsanläggningar, Inrättande och förvaltning*, 1986, s. 132).

När anläggningen i stället skall uppföras i samfällighetens egen regi uppkommer frågor om finansieringen även i vad gäller utförandet. Den grundläggande lösning som lagstiftaren har valt är den att samfällighetsföreningen åtnjuter förmånsrätt i delägande fastigheter och tomträtter. Tanken är således att föreningen skall stå som låntagare. De enskilda fastighetsägarnas medverkan behövs därmed inte, och föreningen får automatiskt säkerhet i de deltagande fastigheterna och tomträtterna för belopp, som vid uttaxering enligt SFL påförts ägare av fastighet och innehavare av tomträtt och som inte varit obetalda längre tid än ett år från förfallodagen (se lagen (1973:1152) om förmånsrätt enligt lagen om förvaltning av samfällighet). Denna särskilda förmånsrätt är i förmånsrättsordningen placerad närmast före den förmånsrätt som följer med inteckning i den fasta egendomen respektive tomträtten (6 och 7 §§ jfr med 9 § förmånsrättslagen (1970:979)). Förmånsrätten förutsätter att den berörda delägaren är en registrerad fastighet. Om en gruva, ett naturreservat eller en byggnad eller annan anläggning anslutits till en gemensamhetsanläggning kan förmånsrätten därför inte tillämpas beträffande belopp som påförts ägaren till ett sådant objekt. I fråga om gruva och naturreservat har lagstiftaren ansett att det inte föreligger något behov av automatisk förmånsrätt. När det gäller byggnad eller annan anläggning på ofri grund har det sagts att införandet av en dylik förmånsrätt skulle innebära en nykonstruktion med svåröverblickbara verkningar. Som en konsekvens härav innehåller AL ett förbud mot att inrätta gemensamhetsanläggningar för byggnader och andra anläggningar som inte hör till fastighet, om ökad kostnad eller annan olägenhet av betydelse därigenom kan komma att uppstå för annan deltagare i gemensamhetsanläggningen (6 § andra stycket AL).

En föreningens borgenär som vill göra gällande betalningskrav varken kan eller behöver vända sig mot annan än föreningen. Det åligger styrelsen att utan dröjsmål upprätta och på föreningsstämma lägga fram en särskild debiteringslängd samt att omedelbart ta ut vad som fordras om föreningen saknar erforderliga medel för att betala en skuld. Skulle styrelsen underlåta att vidta nödvändiga åtgärder för

skuldens gäldande är styrelsens enskilda ledamöter (men däremot inte medlemmarna) solidariskt ansvariga för skulden. Är försummelsen uppenbar skall länsstyrelsen på yrkande av borgenären förordna en syssloman att debitera och ta ut vad som fordras.

Bortsett från att stöd från det allmänna kan utgå i vissa fall står vid delägarförvaltning endast de säkerheter till buds som de enskilda fastighetsägarna kan prestera, t.ex. pantbrev i berörda fastigheter eller personlig borgen. Någon automatisk förmånsrätt förekommer inte vid delägarförvaltning, den särskilda förmånsrätten enligt 1973 års lag gäller uttryckligen endast samfällighetsförenings fordran.

I litteraturen har riktats viss kritik mot finansieringssystemet vid gemensamhetsanläggningar (Hemström, a.a., s. 132 ff). Vid införandet av 1973 års lagstiftning var det också en allmän uppfattning hos kreditinstituten att finansieringssystemet inte var invändningsfritt. Civilutskottet anförde emellertid i denna fråga följande (CU 1973:33 s. 12).

Propositionsförslaget tillgodoser det grundläggande syftet att skapa förutsättningar för enkel och säker belåning av gemensamhetsanläggningar m.m. De invändningar som förts fram rör i första hand den osäkerhet och de bedömningssvårigheter som kan uppstå i fråga om kreditvärdet av pantbrev i deltagande fastighet eller tomträtt – invändningar som även enligt utskottets mening måste tillmätas principiell tyngd. Hänsyn måste emellertid även tas till att gemensamhetsanläggning i vissa fall är en förutsättning för fastighetens avsedda nyttjande och därmed för dess kreditvärde samt till att den i allmänhet ökar fastighetsvärdet. Vidare delar utskottet uppfattningen att förmånsrätten i praktiken regelmässigt inte uppgår till så stora belopp att de kan anses utgöra någon risk för normala fastighetskrediter.

Det har ifrågasatts om säkerhetskonstruktionen är lämplig vid större lån. Den särskilda förmånsrätten ställer stora krav på förvaltningen av föreningen. I den mån vissa delägare inte betalar uttaxerade belopp måste styrelsen vid äventyr av personligt ansvar för dess ledamöter vidta exekutiva åtgärder mot dessa delägare och tillika grannar. Vid delägarförvaltning står de deläggande fastigheternas ägare ansvaret för att de kan uppbringa erforderliga medel för uppkommande reparationskostnader.

Den 1 januari 1990 infördes regler om fondavsättning för vissa gemensamhetsanläggningars underhåll och förnyelse. Reglerna avser gemensamhetsanläggningar som är av kommunalteknisk natur eller som annars är särskilt kapitalkrävande. Som exempel på kommunaltek-niska anläggningar nämns i förarbetena (prop. 1988/89:77 s. 74) vatten- och avloppsledningar, fjärrvärmesystem, parkeringsutrymmen och förbindelseleder. Kravet på fondavsättning omfattar samfällighetsföreningar som förvaltar gemensamhetsanläggningar inrättade för

småhusfastigheter eller för sådana fastigheter jämte hyres- eller bostadsrättsfastigheter.

De skäl som anfördes för införandet av kravet på fondavsättning var att anläggningarna är nödvändiga för ett funktionellt boende inom kvarteret och att de under sin tekniska och ekonomiska livslängd kräver ett kontinuerligt underhåll. De som i dag har fördel av anläggningen bör ha ett ansvar för att den kan bibehållas eller ersättas. Rättviseskäl ansågs därför tala för att kostnaderna fördelas över anläggningens livslängd.

De gemensamhetsanläggningar som omfattas av bestämmelserna om fondavsättning är av skiftande karaktär och storlek. Motsvarande kan sägas om de föreningar som förvaltar anläggningarna. Med hänsyn härtill har det inte ansetts lämpligt att i lagen närmare reglera skyldigheten att göra fondavsättningar. Efter förebild av den bestämmelse som finns beträffande bostadsrättsföreningar (44 § bostadsrättslagen) ankommer det i stället på samfällighetsföreningen att själv fastställa grunderna för fondavsättningen. Grunderna skall anges i stadgarna, och de belopp som går åt till fondavsättning framgå av utgifts- och inkomststaten (28 och 41 §§ SFL).

2.6 Grannelagsrätt

Lagregler om grannelagsförhållanden har sedan gammalt förekommit i svensk rätt. Möjligheterna att skada grannen genom verksamhet på den egna fastigheten var naturligtvis begränsade i äldre tider. Man fick emellertid inte "bygga annan till men", och vidare måste hänsyn tas till grannarna t.ex. när det gällde dammbyggnad för kvarnar och dikning.

Problemen om rättsförhållandena mellan grannar har flera sidor. Dels är det fråga om mindre störningar, som bara kan sägas röra de enskilda grannarna. Regler om sådana störningar finns i 3 kap. JB. Dels är det fråga om mera omfattande och varaktiga störningar, som immissioner och vattenföroreningar – vad som i miljöskyddslagen kallas för miljöfarlig verksamhet. Här har det allmänna ett starkt intresse av att kontrollera fastighetens användning. Denna kontroll sker framför allt genom miljöskyddslagen (1969:387). Skadeståndsfrågor regleras i miljöskadelagen (1986:225).

Reglerna i JB och miljöskyddslagen kompletterar på detta sätt varandra. Genom att immissionsreglerna tagits in i särskilda lagar har JB:s grannelagsrättsliga regler fått betydligt mindre räckvidd och betydelse än man tänkte sig från början. En del bestämmelser är praktiskt viktiga, särskilt de som reglerar grävning och liknande arbeten, medan vissa andra rör problem som i varje fall från ekonomisk synpunkt kan förefalla bagatellartade. I 1 § meddelas det

allmänna principstadgandet om skälig hänsyn till omgivningen, i 2 § regler om rötter och grenar som tränger in på grannens område, i 3–6 §§ bestämmelser om inverkan på grannfastigheten genom grävning eller sådant arbete samt i 7 § regler om byggnad som uppförts över fastighetsgräns.

Bestämmelsen i 3 kap. 1 § slår fast den allmänna principen, att var och en vid nyttjande av sin eller annans fasta egendom skall ta skälig hänsyn till omgivningen. Detta gäller också förhållandet till andra fastigheter än direkt angränsande. Regeln bör sammanställas med miljöskyddslagens föreskrift, att den som utövar miljöfarlig verksamhet skall vidta de skyddsåtgärder, tåla den begränsning av verksamheten och iaktta de försiktighetsmått i övrigt som skäligen kan fordras för att förebygga eller avhjälpa olägenhet (5 § första stycket). I vissa fall, där väsentlig olägenhet vållas, kan verksamheten förbjudas (6 §).

Överskrider fastighetsägaren det tillåtnas gränser, kan grannen kräva skadestånd enligt miljöskyddslagen. Både i de fall som miljöskyddslagen reglerar och i de fall där bara hänsynsregeln i JB kan åberopas kan domstol meddela vitesförbud mot åtgärden eller verksamheten eller meddela föreläggande vid vite att vidta skyddsåtgärder. Skillnaden är att vid överträdelser av miljöskyddslagen kan en granne också anmäla störningarna hos de speciella kontrollmyndigheterna för miljöskydd. Dessa kan även ingripa på eget initiativ.

Av formuleringen av 3 kap. 1 § JB framgår, att paragrafen inte bara gäller förhållandet mellan fastighetsägare. Också andra som nyttjar en fastighet, t.ex. hyresgäster och arrendatorer, är skyldiga att visa hänsyn mot omgivningen. Denna skyldighet gäller mot alla som på ett eller annat sätt lovligt använder eller vistas på grannfastigheten, också t.ex. mot dem som arbetar på denna (Bengtsson, Sakrättsliga frågor i fastighetsrätten, 6:e uppl. 1991, s. 37).

3 kap. 2 § reglerar den situationen att en rot eller gren tränger in på en fastighet från ett område intill denna. Om detta medför olägenhet för fastighetens ägare, får denne ta bort roten eller grenen. Det intilliggande områdets ägare skall dock beredas tillfälle att själv utföra åtgärden, om denna kan befaras medföra skada av betydelse för honom.

3 kap. 3 § första stycket innehåller bestämmelser om de skyddsåtgärder som måste vidtas av den som ämnar utföra grävning eller liknande arbete på sin mark. Tidigare återfanns här även regler om ersättningsskyldighet för den som därvid hade brustit i omsorg. Frågan om skadestånd med anledning av grävning eller liknande arbeten skall numera prövas enligt miljöskadelagen. I 5 § miljöskadelagen föreskrivs att skadestånd skall utges om den som utför eller har låtit utföra arbetet har försummat att vidta sådana åtgärder som avses i 3 kap.

I 3 kap. 3 § tredje stycket finns en bestämmelse om att skyddsåtgärder i samband med grävning eller liknande arbeten i vissa fall skall

bekostas av ägaren av den mark, där skada kan komma att uppstå. Detta gäller om 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 ämnar utföra grävning eller liknande arbete har enligt 3 kap. 5 § JB rätt att vidta skyddsåtgärder på annans mark om det är nödvändigt för att undvika oskäligen kostnad eller annan synnerligen olägenhet. Den skada och det intrång som detta innebär skall ersättas. Rätt till ersättning föreligger dock inte, om markens ägare är skyldig att bekosta arbetet.

I 3 kap. 7 § behandlas det fallet att byggnad eller annan anläggning uppförts så att den skjuter in på angränsande mark. Om anläggningens borttagande eller förändring skulle medföra betydande kostnad eller olägenhet för anläggningens ägare, är denne inte skyldig att avträda den mark som tagits i anspråk förrän anläggningen avlägsnas eller blir obrukbar. Detta gäller dock inte, om den som uppförde anläggningen inkräktade på den angränsande marken med avsikt eller av grov vårdslöshet och, när anläggningen har överlåtits till någon annan, denne kände till detta vid sitt förvärv. Den angränsande markens ägare är berättigad till ersättning för det intrång som anläggningen medför.

Under remissbehandlingen av 1960 års jordabalksförslag och jordabalksutredningens reviderade förslag hade framförts önskemål om att vissa ytterligare grannelagsrättsliga frågor borde regleras i lag genom att bestämmelser därom infördes i det blivande 3 kap. JB. I första hand pekades på behovet av bestämmelser som gav en trygghet för en tillfälligtvis under tid när en fastighet bebyggs, i skälig utsträckning och mot ersättning ta i anspråk grannes mark för uppsättande av byggnadsställningar och andra liknande ändamål. Vidare ansåg några remissinstanser, att i kapitlet borde tas upp frågor om hägnad mellan grannfastigheter och om gemensamma murar och andra anläggningar i gräns. Departementschefen förklarade emellertid i lagrådsremissen att han inte var beredd att i detta sammanhang behandla hithörande komplicerade spörsmål. Vidare framhölls att det för övrigt kunde vara tveksamt om reglering av frågor av denna art över huvud taget lämpligen borde infogas i JB (prop. 1970:20 B s. 99). I litteraturen har emellertid framhållits att den allmänna normen i 3 kap. 1 § JB får tillämpning bl.a. i fråga om nyttjandet av gemensamma murar, häckar och dylikt (Westerlind, Kommentarer till jordabalken 1-5 kap., 1971, s. 195 not 26 och s. 199 f).

2.7 Fastighetsutnyttjande som kreditsäkerhet

Bestämmelser om pantsättning av fast egendom finns i JB. Reglerna om hur man intecknar en fastighet och överlämnar pantbrevet till fordringsägaren är inte tillämpliga på nyttjanderätt eller byggnader på annans mark. JB har inte heller några andra pantregler för sådan egendom.

2.7.1 Panträtt i fast egendom

Panträtten i JB är begreppsmässigt enbart en säkerhetsrätt och inte i något avseende en betalningsrätt. Säkerhetsrätten kommer till stånd genom en upplåtelse av fastighetsägaren till förmån för en borgenär. Upplåtelsen sker genom att pantbrev överlämnas som pant för borgenärens fordran. Panträttens omfattning och värde bestäms av pantbrevets belopp och dess läge i företrädesordningen. Panträttens betydelse för borgenären ligger i att när pengar fördelas mellan rättsägare i fastigheten efter exekutiv försäljning eller i annat fall borgenären får betalning för sin fordran inom ramen för pantbrevets belopp jämte visst tillägg och läget i företrädesordningen.

En fastighetsägare som vill upplåta panträtt i sin fastighet ansöker hos inskrivningsmyndigheten om inskrivning i fastigheten av visst penningbelopp. Bevis om inteckningen kallas pantbrev (6 kap. 1 §). Med inteckning följer som tidigare nämnts viss företrädesrätt till betalning ur fastigheten (17 kap. 6 §). Ett pantbrev utfärdas antingen i skriftlig form av inskrivningsmyndigheten (skriftligt pantbrev) eller genom registrering i pantbrevsregistret (datapantbrev). Datapantbrev utfärdas av Lantmäteriverket (22 kap. 5a §).

Pantbrevet är således inte något värdepapper eller något förmögenhetsobjekt och kan inte infogas i någon tidigare etablerad juridisk kategori (jfr prop. 1970:20 B s. 299). Pantbrevets huvudsakliga funktion är att tjäna som instrument vid pantsättning av fastigheten. Genom pantsättningen förvärvar den borgenär, till vilken pantsättning sker, den företrädesrätt till betalning ur fastigheten som inteckningen ger. I den mån pantsättning inte har skett tillkommer företrädesrätten – med vissa begränsningar – fastighetsägaren själv (s.k. ägarhypotek).

Panträtt upplåts genom att fastighetsägaren "överlämnar pantbrevet". Pantbrevet skall överlämnas som "pant för fordringen". Häri ligger ett krav på någon form av pantutfästelse från fastighetsägarens sida liksom ett krav på att det föreligger en fordran, för vilken fastigheten skall utgöra säkerhet. Panträtten blir på detta sätt knuten till borgenärens innehav av pantbrevet. Om borgenären lämnar tillbaka pantbrevet till gäldenären upphör i princip panträtten. Ett datapantbrev skall anses ha överlämnats till borgenären, när denne eller någon som

företräder honom har registrerats som pantbrevshavare i pantbrevsregistret (6 kap. 2 §).

Har fastighetsägaren själv lämnat pantbrevet till tredje man för förvaring, anses det i 6 kap. 2 § föreskrivna överlämnandet av pantbrevet kunna ersättas av en underrättelse från borgenären till den som innehar pantbrevet om att panträtt har blivit utfäst. Bestämmelser om sådan underrättelse finns i lagen (1936:88) om pantsättning av lös egendom som innehaves av tredje man.

Ett pantbrev som redan har blivit pantsatt kan också pantsättas i andra hand. Den rätt som följer med en sådan andrahandspantsättning avser skillnaden mellan inteckningens belopp och den fordran för vilken inteckningen är pantsatt i första hand, dvs. ägarhypoteket. Eftersom pantbrevet i detta fall redan är i förstahandspanthavarens – eller i annan tredje mans – besittning, måste överlämnandet av pantbrevet även i dessa fall ersättas med en denuntiation enligt bestämmelserna i 1936 års lag. När förstahandspanthavarens fordran är betald, övergår andrahandspanthavaren till att vara förstahandspanthavare. Den tidigare förstahandspanthavaren är, om han innehar pantbrevet, skyldig att lämna ut detta till den nye förstahandspanthavaren. Även dennes rätt kommer därefter att vara knuten till innehavet av pantbrevet.

Panthavaren kan inte förhindra att fastighetens värde minskas genom frivillig överlåtelse av fastighetstillbehör, men de allmänna bestämmelserna om tradition innebär att föremålen måste lämna fastighetsägarens besittning för att förvärvaren skall vara skyddad mot överlåtarens borgenärer. Mot brand och liknande skador skyddas panthavarna genom 1927 års lag om rätt för borgenär till betalning ur ersättning på grund av brandförsäkringsavtal. Enligt denna lag skall skadeersättningar, som överstiger 10 % av försäkringsbeloppet, nedsättas hos länsstyrelsen för senare fördelning till panthavarna. Utbetalning till fastighetsägaren kan dock ändå ske, antingen efter överenskommelse med försäkringsbolaget eller om fastighetsägaren snabbt reparerar skadorna eller ställer säkerhet härför. Eftersom det således är i panthavarens direkta intresse att fastigheten hålls försäkrad, stadgar 87 § lagen om försäkringsavtal (1927:77) att en känd panthavares rätt på grund av försäkringen inte påverkas av uppsägning, ändring eller bristande betalning om inte viss tid förflutit sedan panthavaren av försäkringsbolaget underrättats om det inträffade.

Enligt 4 kap. 6 § andra stycket utsökningsbalken kan fastighetstillbehören inte utmätas separat. Efter utmätning av fastigheten kan tillbehören dock säljas separat (12 kap. 14 § utsökningsbalken). Intäkterna från en sådan försäljning tillfaller panthavarna, i den mån de inte avstår från betalning (jfr 6 kap. 13 § andra stycket JB).

När det gäller rättsliga tillbehör till fastigheten bör anmärkas att panthavarna inte kan förhindra att ett servitut i en till pantobjektet tjänande fastighet upphör (se avsnitt 2.4.1). Den omständigheten att en fastighet på grund av en inteckning svarar för fordran utgör i princip inte heller hinder för att fastigheten genom fastighetsreglering ändras på sådant sätt att dess värde ökar eller minskar. Det åligger emellertid lantmäterimyndigheten att ex officio beakta sådana rättighetshavares intressen i enlighet med FBL:s regelsystem. I det följande redogörs i korthet för hur en inteckning påverkas av vissa åtgärder beträffande den intecknade fastigheten.

Fastighetsreglering

Om mark frångår en fastighet vid fastighetsreglering skall vederlag utgå i mark eller i pengar. Värdeförändring som föranleds av servitutsåtgärd eller av att byggnad eller annan anläggning genom fastighetsreglering övergår till någon annan ägare skall också utjämnas genom ersättning i pengar. Utgår vederlag i pengar nedsätts medlen hos länsstyrelsen som fördelar medlen på samma sätt som vid en exekutiv auktion. Det innebär att borgenärer med panträtt i fastigheten är skyddade mot förlust.

Någon nedsättning behöver inte göras om samtliga borgenärer med panträtt i fastigheten medger att medlen utbetalas till fastighetsägaren. Om fastighetsregleringen bedöms vara väsentligen utan betydelse för borgenären kan betalning till fastighetsägaren ske utan medgivande.

En fastighets inteckningsbelastning förändras inte om fastighetens värde vid fastighetsregleringen ökar eller är oförändrat. Inteckningarna kommer emellertid att delvis avse ett annat markområde än tidigare.

Om fastighetens värde minskar och medel fördelas mellan panthavarna skall inteckningens belopp skrivas ner i motsvarande mån. Ökar fastighetens värde skall det vid fastighetsregleringen bevakas att förmånsrätten inte försämrats.

Klyvning

När en fastighet innehas med samäganderätt kan en av delägarna begära att fastigheten klyvs. Den ursprungliga fastigheten upphör och ersätts av nybildade fastigheter. En klyvningslott kan också ingå i en sammanläggning.

Efter klyvningen kommer en inteckning i den ursprungliga fastigheten att gälla gemensamt i de nybildade fastigheterna. Primäransvaret fördelas med utgångspunkt från de taxeringsvärden som åsätts dessa.

Avstyckning

När en fastighet delas genom avstyckning blir en inteckning som har meddelats i styckningsfastigheten gemensam för stamfastigheten och den avstyckade fastigheten. Primäransvaret bestäms med utgångspunkt från taxeringsvärdena.

Om stamfastigheten och avstyckningen kommer i olika ägares hand, svarar den avstyckade fastigheten i fortsättningen endast för vad som inte kan utgå ur stamfastigheten.

Sammanläggning

När olika fastigheter sammanläggs till en fastighet kommer en inteckning som gäller i någon av fastigheterna att belasta hela den nybildade fastigheten. Om endast en av fastigheterna är intecknad "sväller" inteckningen ut att gälla i det större markområdet. Det uppstår inte heller några svårigheter att genomföra sammanläggningen om fastigheterna besväras av samma inteckningar och dessa gäller i samma inbördes ordning i alla fastigheterna.

Om däremot fastigheterna svarar för olika inteckningar måste en ny företrädesordning upprättas. Inskrivningsmyndigheten upprättar då ett förslag till hur inteckningarna skall gälla i den sammanlagda fastigheten. Borgenärerna och fastighetsägaren skall, om den nya företrädesordningen har betydelse för deras säkerhet, lämna sitt samtycke till den föreslagna företrädesordningen. Förslaget till företrädesordning fastställs av lantmäterimyndigheten i samband med beslutet om sammanläggning.

Gemensam inteckning

Som angetts ovan kan en inteckning komma att gälla i flera fastigheter sedan den ursprungligen intecknade fastigheten delats genom avstyckning eller klyvning. Två eller flera fastigheter kan vidare intecknas gemensamt i vissa fall. För att en gemensam inteckning skall få beviljas fordras att fastigheternas äganderäts- och inteckningsförhållanden stämmer överens, är "homogena". Fastigheterna skall ha samma ägare och det får inte finnas inteckningar som inte gäller i samtliga fastigheter. När en gemensam inteckning har beviljats behålls homogeniteten i inteckningsförhållandena genom att ingen av fastigheterna sedan får särintecknas. Inteckning i en fastighet kan om förutsättningarna för gemensam inteckning är uppfyllda utsträckas att avse också en annan fastighet.

Var och en av fastigheterna svarar primärt för en del av den gemensamma inteckningen. Andelen motsvarar fastighetens värde i förhållande till det sammanlagda värdet av de gemensamt intecknade

fastigheterna. Om det vid en exekutiv försäljning uppstår brist i en av fastigheterna överförs bristen till de övriga fastigheterna.

Expropriation

En expropriation av en fastighet medför att inteckningarna i den helt upphör att gälla, 6 kap. 14 § första stycket JB och 1 kap. 3 § fjärde stycket ExprL. Panthavarna skyddas genom regler dels om ersättnings storlek, dels om hur betalningen skall ske.

2.7.2 Byggnad på ofri grund

Som tidigare nämnts är JB:s panträttsregler inte tillämpliga på byggnad på ofri grund. En byggnad på annans mark utgör nämligen lös egendom. Den räknas dock inte som lösöre utan som "fast sak". Enligt rättsfallet NJA 1954 s. 455 kräver giltig pantsättning av byggnad på annans mark att byggnaden överlämnas i panthavarens besittning. Byggnaden kan dock genom säkerhetsöverlåtelse utnyttjas som kreditunderlag utan att kredittagaren behöver avstå från besittningen. Säkerhetsöverlåtelse innebär i sina skilda former att en gäldenär utan tradition överlåter egendom till en fordringsägare som säkerhet för en betalningsskyldighet. Redan avtalet är sakrättsligt bindande, såväl mot säljarens borgenärer (se t.ex. NJA 1896 s. 66) som mot en senare förvärvare vid dubbelöverlåtelse (se NJA 1912 s. 311). I NJA 1952 s. 407 ansågs avtalet tillfyllest, fastän det var visat att överlåtelsen innebar en förtäckt pantförskrivning.

Liksom vid pant är avsikten att fordringsägaren skall ta säkerheten i anspråk endast om gäldenären inte kan betala sin skuld. Överlåtelsen innehåller därför, uttryckligen eller underförstått, villkor om att gäldenären skall få tillbaka äganderätten till egendomen när skulden är betald. Det hör till konstruktionen att gäldenären-säljaren fortsätter att inneha och använda egendomen efter säkerhetsöverlåtelsen. Detta följer allt efter omständigheterna av uttryckliga eller underförstådda avtalsvillkor, ibland utformade som ett hyresavtal.

2.7.3 Nyttjanderätt som kreditunderlag

Nära sammanhängande med frågan om panträtt i byggnad på ofri grund är frågan om hur sakrättsligt skyddad panträtt uppkommer i nyttjanderätt till fast egendom. Panträttens värde i byggnad på annans grund vid pantrealisation beror i allmänhet på om förvärvaren även kan erhålla nyttjanderätten. Enligt rättsfallet NJA 1988 s. 257 vinner överlåtelse av hyresrätt sakrättsligt skydd genom denuntiation till fastighetsägaren. Ett tidigare rättsfall, NJA 1979 s. 451, gick i motsatt riktning beträffande överlåtelse av arrende, och vidhöll uppfattningen

att överlåtelse i och för sig gav skydd mot överlåtarens borgenärer. I doktrinen har emellertid framhållits att 1988 års rättsfall måste följas av samma ståndpunkt beträffande arrende och att motsvarande skydd bör kunna vinnas vid pantförskrivning av arrenderätt genom att pantförskrivningen denuntieras markägaren (Walin, Panträtt, 1991, s. 139 f, jfr även Håstad, Sakrätt, 5:e uppl., 1994, s. 300 f). Rättsläget synes således vara att fullbordan av pantförskrivning beträffande nyttjanderätt till fast egendom sker genom denuntiation till markägaren.

3 Tidigare reformförslag

Vid flera tidigare tillfällen har förslagits ändringar i den fastighetsrättsliga regleringen i syfte att underlätta situationer där olika intressenter samverkar inom vad som i dag utgör en odelbar fastighet. I detta kapitel redogörs för de förslag som i början på 1980-talet lämnades av Ägarlägenhetsutredningen och Byggnadspantutredningen. Vidare beskrivs huvuddragen i Lantmäteriverkets idéskiss till fastighetsbildning i flera plan.

3.1 Ägarlägenhetsutredningen

3.1.1 Utredningens förslag

Ägarlägenhetsutredningen tillkallades år 1980 och överlämnade sitt betänkande Ägarlägenheter (SOU 1982:40) två år senare. Enligt direktiven skulle utredningen närmare gå igenom de fastighetsrättsliga frågor som kunde vara förenade med införandet av ett system med ägarlägenheter. Arbetet skulle utmynna i ett förslag till hur ett sådant system kunde vara utformat. Utgångspunkten skulle vara att det så långt som möjligt borde råda likställdhet mellan ägande av småhus och ägande av lägenheter i flerbostadshus. Det förutsattes att lägenheter som innehades med äganderätt skulle utgöra fast egendom och att de skulle kunna lagfaras och intecknas efter i stort sett samma principer som småhus. Förslagets utgångspunkt är därför att ge begreppet fast egendom en vidgad innebörd så att det innefattar även byggnader och inte bara jord med tillbehör.

Enligt direktiven skulle syftet med ägarlägenheter vara att de enskilda människorna får ett ökat inflytande över sina bostäder. Utredningen fann emellertid inte några skäl som talar för att ett ägarlägenhetsinstitut skall vara inskränkt till lägenheter i flerfamiljshus. Därför föreslog utredningen att ägarlägenheter skall kunna inrättas även för andra ändamål än bostadsändamål, exempelvis för kontors- eller hantverksändamål. Med ägarlägenhet skall således enligt förslaget förstås varje individuellt bestämd del av en byggnad om denna del kan omfattas av äganderätt som är skild från äganderätten till fastigheten i övrigt.

Ägarlägenhetsutredningens förslag innebär att en byggnad i rättsligt hänseende kan skiljas från den fastighet den är belägen på. Genom ett myndighetsbeslut upphör byggnaden att vara tillbehör till fastigheten och blir i stället en självständig form av fast egendom. Den ursprungliga fastighetens innehåll ändras inte genom detta beslut och någon ändring av fastighetsindelningen på marken sker inte. I ett andra moment delas byggnaden in i ett antal fastigheter (ägarlägenheter), som ansluter till den faktiska lägenhetsindelningen i byggnaden. Indelningen av byggnaden i ägarlägenheter utgör en nybildning av fastigheter och skall därför ses som en fastighetsbildningsåtgärd. Fastighetsbildningsmyndigheten (numera lantmäterimyndigheten) blir därför förrättningsmyndighet och förfarandet följer i allt väsentligt de regler som gäller för en fastighetsbildningsförrättning.

Efter lägenhetsindelningen kommer byggnaden att bestå av dels ägarlägenheter, dels utrymmen och byggnadsdelar som är av gemensam betydelse för ägarlägenheterna. De gemensamma utrymmena skall enligt förslaget inrättas som en gemensamhetsanläggning enligt AL.

I samband med att byggnaden delas in i ägarlägenheter skall lantmäterimyndigheten fastställa andelstal för gemensamhetsanläggningens underhåll och drift. Samtliga ägarlägenheter skall ha del i anläggningen, som skall förvaltas av en samfällighetsförening (ägarlägenhetsförening) enligt SFL. Utrymme för anläggningen skall upplåtas på hela markfastigheten och varje ägarlägenhet får del i det utrymme, dvs. marken, som upplåtits för anläggningen.

Efter uppdelningen består den ursprungliga fastigheten som självständig fastighet även om den bara utgörs av ett markområde som helt tagits i anspråk för gemensamhetsanläggningen. Sedan ägarlägenhetsföreningen har bildats, skall lantmäterimyndigheten förordna att äganderätten till markfastigheten skall övergå till samfällighetsföreningen (ägarlägenhetsföreningen). Först efter det att äganderätten till markfastigheten har övergått till ägarlägenhetsföreningen får uppdelningsförrättningen avslutas. Kretsen av ägare till markfastigheten och ägarlägenheterna är därmed hela tiden densamma. Delaktighet i anläggningen blir förenad med äganderätten till en ägarlägenhet. Anläggningen blir alltså sakrättsligt knuten till lägenheterna. En andel i gemensamhetsanläggningen kan inte överlåtas separat.

Enligt förslaget förutsätter en uppdelningsförrättning att byggnaden redan är uppförd och att samtliga byggnader på en fastighet omfattas av uppdelningen. Byggnaden måste innehålla minst två lägenheter. Ägarlägenheterna bör inrättas för ett bestämt ändamål som står i överensstämmelse med bestämmelserna i gällande planer. Byggnaden skall dessutom vara uppförd enligt det meddelade bygglovet. Varje lägenhet skall vara varaktigt lämplig för sitt ändamål.

Ägarlägenhetsutredningen föreslog vidare att ansvaret för de in-teckningar som beviljats i den ouppdelade fastigheten skall övergå på

ägarlägenheterna i samband med uppdelningen. Ägarlägenheterna skulle således komma att gemensamt besväräs av dessa inteckningar. Den rätt som tillkom borgenärerna i den ouppdelade fastigheten påverkas inte. Så länge ägarlägenheterna gemensamt svarar för de inteckningar som beviljats i den ouppdelade fastigheten kan inte separata inteckningar tas ut i de enskilda ägarlägenheterna. Den som förvärvar en fastighet bör därför försäkra sig om att de borgenärer som har säkerhet i fastigheten medverkar till en uppdelning av befintliga lån. Dessa lån bör fördelas på de enskilda lägenheterna i förhållande till deras inbördes värden. Lägenhetsägarna och borgenärerna får i samverkan ansöka om dödning av de befintliga inteckningarna och nyinteckning i de enskilda ägarlägenheterna. Borgenärerna erbjuds sedan inteckningar i de nybildade ägarlägenheterna.

Ägarlägenhetens omfattning skall enligt förslaget bestämmas så att till lägenheten hör det förnyelsebara ytskiktet av lägenhetsbegränsande väggar, golv och tak. Detsamma gäller beträffande de bärande delar av byggnaden som finns inom lägenheten. Till en lägenhet hör också "utrymme för normal infästning av lös inredning" samt fönster, ytterdörr och balkong. Slutligen hör till en ägarlägenhet fast inredning och annat som lägenheten blivit försedd med om det är ägnat till stadigvarande bruk för lägenheten. Övriga delar av byggnaden, dvs. byggnadens grund och bärande konstruktion, ytterväggar, tak, trapphus, hissar och andra kommunikationsutrymmen i byggnaden, kommer att ingå i den gemensamhetsanläggning som skall inrättas. I gemensamhetsanläggningen kommer även huvudledningar för vatten, avlopp och elektricitet att ingå.

Beträffande ledningar ansåg utredningen att deras funktion bör avgöra om de hör till lägenheten eller till gemensamhetsanläggningen. Till en ägarlägenhet hör därför dess ledningar ända fram till förgreningspunkten på huvudledningen även om denna punkt ligger utanför lägenhetens gränser. Med denna lösning kan en lägenhetsägare bygga om sin lägenhet utan att begära tillstånd hos ägarlägenhetsföreningen.

Utredningen, som inte föreslog några särskilda grannelagsrättsliga bestämmelser, påpekade att behovet av hänsyn grannar emellan inom ett flerbostadshus är likartat oavsett vilken upplåtelseform som valts. Enligt utredningen bör de allmänna principer som kommer till uttryck i gällande lagstiftning gälla även ägarlägenheter. Den allmänna regeln i 3 kap. 1 § JB blir direkt tillämplig på ägarlägenheter, eftersom de utgör fast egendom. Regeln innebär att var och en vid nyttjande av sin fasta egendom skall ta skälig hänsyn till omgivningen. Om en lägenhetsägare som hyr ut sin lägenhet försummar att vårda lägenheten eller att delta i förvaltningen av gemensamhetsanläggningen, skall hyresgästen eller de övriga lägenhetsägarna kunna ansöka om särskild förvaltning enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792). Utredningen

ansåg vidare att äganderätten inte gärna kan förverkas och pekade i stället på att JB:s regel ytterst är sanktionerad genom allmänna skadeståndsrättsliga regler. Utredningen pekade också på möjligheterna att ingripa mot en störande granne med stöd av hälsovårds- och miljöskyddslagstiftningen.

Beträffande drifts- och underhållskostnaderna föreslog utredningen att bestämmelserna i lagen om förvaltning av samfälligheter även skall gälla för ägarlägenhetsföreningen. Uttaxering av bidrag skall alltså ske på grundval av en budget som godkänts av föreningsstämman. Styrelsen upprättar därefter en debiteringslängd, som utvisar de belopp som skall uttaxeras av varje medlem. Ett debiterat och till betalning förfallet belopp får tas ut omedelbart enligt bestämmelserna i lagen (1973:1152) om förmånsrätt för fordringar enligt lagen om förvaltning av samfälligheter. Ägarlägenhetsföreningen har således en legal förmånsrätt i varje ägarlägenhet.

Den legala förmånsrätten innebär enligt utredningen en påtaglig risk för den som lånar ut pengar mot säkerhet i en ägarlägenhet eftersom det med föreningens fordran följer en förmånsrätt som går före inteckningar som beviljats i lägenheten. De tillgångar som ingår i gemensamhetsanläggningen kommer förr eller senare att vara i behov av omfattande underhåll och reparationer. Exempelvis kan det uppstå behov av att byta ut maskinell utrustning, lägga om tak eller putsa fasaden. Ägarlägenhetsföreningen kan alltså få ett betydande behov av kapital. Det säger sig självt att ett system med legal förmånsrätt för uttaxeringar till täckande av sådana behov måste inverka negativt på benägenheten att lämna kredit mot säkerhet i lägenheterna. För att minimera dessa nackdelar för långivarna föreslog utredningen att en ägarlägenhetsförenings möjligheter att uttaxera bidrag från lägenhetsägarna skall begränsas till ett årligt belopp som motsvarar tio procent av varje lägenhets taxeringsvärde.

För att kompensera föreningarnas begränsning av möjligheterna till uttaxering lämnade utredningen förslag till alternativa kapitalförsörjningsmöjligheter. Utredningen föreslog således att viss tvångsmässig avsättning skall göras till en underhållsfond. Avsättningarna skall sättas i relation till lägenheternas taxeringsvärden och årligen uppgå till minst en procent av de sammanlagda taxeringsvärdena. Utredningen föreslog vidare att ägarlägenhetsföreningens stämma skall ha möjlighet att besluta om särskilda kapitaltillskott från lägenhetsägarna. Kapitaltillskottet, som skall stå i relation till lägenhetens andelstal, skall inte vara förenat med någon legal förmånsrätt. Beloppet skall dock kunna tas ut på samma sätt som en fordran som blivit fastställd genom en lagakraftvunnen dom. Om samtliga kapitaltillskott inte betalas in inom en viss tid, skall beslutet om att ta ut kapitaltillskott falla. Föreningen befinner sig då i den situationen att kapitalbehovet kvarstår olöst.

För att framtida behov av underhållsåtgärder regelbundet skall uppmärksammas föreslog utredningen också att ägarlägenhetsföreningens styrelse skall vara skyldig att varje år upprätta en underhållsplan.

3.1.2 Remissyttrandena

Ägarlägenhetsutredningens betänkande fick ett blandat mottagande hos remissinstanserna. Flertalet av dem ansåg dock att förslaget inte borde tas till utgångspunkt för en eventuell lagstiftning. De remissinstanser som avstyrkte eller ifrågasatte lagförslagen var Bostadsdomstolen, Stockholms tingsrätt, Bankinspektionen, Riksskatteverket, Bostadsstyrelsen, Länsstyrelserna i Stockholms samt Göteborgs och Bohus län, Svenska kommunförbundet, Stockholms kommun, Sveriges Föreningsbankers Förbund, Hyresgästernas Riksförbund, Sveriges Fastighetsägarförbund, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO), Riksbyggen, HSB:s Riksförbund och Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation (SBC). Länsstyrelsen i Malmöhus län ifrågasatte om förslaget kunde läggas till grund för lagstiftning.

Lagförslagen tillstyrktes i huvudsakliga delar av Hovrätten för Nedre Norrland, Statens Lantmäteriverk, Stockholms Handelskammare, Svenska Bankföreningen, Svenska Sparbanksföreningen, Näringslivets byggnadsdelegation, Sveriges advokatsamfund, Svenska handelskammarförbundet, Sveriges Villaägareförbund och Sveriges Lantmätareförening.

De flesta remissinstanser som avstyrkte eller ifrågasatte förslagen gjorde det med motiveringen att upplåtelseformen med bostadsrätt i allt väsentligt tillgodosåg de syften som hade framförts för att införa ägarlägenheter.

Beträffande frågan om att ändra begreppet fast egendom så att det även innefattar en byggnad, konstaterade många remissinstanser att utredningens förslag, även om det var lagtekniskt genomförbart, inte var förenligt med grundläggande principer inom fastighetsrätten. Bostadsdomstolen ansåg att fastighetsrätten redan är så svåröverskådlig att den påbyggnad som ett system med ägarlägenheter förutsätter inte borde göras utan starka skäl. Sådana skäl förelåg inte enligt Bostadsdomstolen. Även Domstolsverket menade att en utvidgning av begreppet fast egendom fordrade mycket starka skäl, vilka saknades i detta fall.

Flera remissinstanser tog upp behovet av grannelagsrättsliga regler. Bostadsdomstolen konstaterade att den som hyr en ägarlägenhet kommer i en sämre situation än en vanlig hyresgäst om inte lägenhetsägaren ges särskild möjlighet att ingripa mot en störande granne. Bostadsdomstolen föreslog därför – utan att precisera sig närmare – att en lägenhetsägare eller ägarlägenhetsföreningen borde kunna ingripa mot en störande granne.

SBC ansåg att utredningens förslag att ingripa mot störande grannar med stöd av JB:s grannelagsrättsliga regler m.m. var verklighetsfrämmande. Stockholms kommun ansåg att tanken på en skadeståndstalan eller en talan enligt miljöskyddslagen var orealistisk.

Bostadsdomstolen menade också att det krävs en uttrycklig bestämmelse om att en lägenhetsägare skall ha rätt att tillträda en annan ägarlägenhet i samband med reparation eller annat arbete i den egna lägenheten.

Beträffande uppdelningen av det gemensamma inteckningsansvaret menade Bankinspektionen att vissa problem kan uppkomma inför uppdelningen. Bankinspektionen befarade att uppdelningen av lånen inte kommer att ske så lättvindigt som betänkandet ger intryck av. Bostadsstyrelsen betonade att det finns en risk för att vissa förvärvare inte godkänns som låntagare av en kreditgivare.

Lantmäteriverket pekade också på den situationen att en kreditgivare efter uppdelningen ändrar en före uppdelningen gjord bedömning av en lägenhetsägars kreditvärdighet.

Hovrätten för Nedre Norrland, Lantmäteriverket och Fastighetsbildningsutredningen tog upp frågan om vad som skall gälla när lägenhetsindelningen en gång skall ändras efter det att uppdelningen väl har skett. Hovrätten för Nedre Norrland menade att utredningen inte hade utrett konsekvenserna av FBL:s tillämplighet, att frivilliga fastighetsregleringar torde vara den smidigaste lösningen men att det kunde ifrågasättas om inte en fastighetsreglering borde kunna ske tvångsvis.

Ett flertal remissinstanser, även sådana som tillstyrkt förslaget, anmärkte att regelsystemet skulle bli mycket komplicerat.

Tre remissinstanser, Domstolsverket, Centralnämnden för fastighetsdata och Statskontoret, uttalade sig om den påverkan på ärendemängden som ett införande av ett system med ägarlägenheter skulle medföra. Domstolsverket beräknade att antalet ärenden vid inskrivningsmyndigheterna skulle öka med en miljon. Domstolsverket konstaterade att arbetsbelastningen vid inskrivningsmyndigheterna skulle komma att bli så stor att befintliga resurser inte skulle räcka. Centralnämnden för fastighetsdata och Statskontoret räknade med ett betydande antal fastigheter i landet och en motsvarande ökning av ärendemängden.

3.1.3 Riksdagens ställningstagande

Med anledning av en motion angående införande av ett system med ägarlägenheter (mot. 1982/83:362) behandlades frågan om lagstiftning om ägarlägenheter av lagutskottet (bet. 1983/84:LU4). Utskottet ansåg att frågan om de bostadssociala effekterna av ett system med ägarlägenheter inte hade belysts på ett sätt som gav anledning att ytterligare

överväga ett sådant system. Motionsyrkandet avstyrktes redan med hänsyn till de bostadspolitiska konsekvenser som ett utbrett system med äganderätt till lägenheter i flerbostadshus skulle medföra.

Lagutskottet framhöll också att införandet av äganderätt till bostadslägenhet skulle – även om det var tekniskt genomförbart – göra den fastighetsrättsliga lagstiftningen och regelsystemet i övrigt på bostadsområdet mer komplicerat utan att några egentliga fördelar för de boende skulle uppkomma. Enligt utskottet gav lagstiftningen beträffande bostadsrätter de boende i allt väsentligt samma fördelar som äberopats till stöd för införandet av ägarlägenheter.

I november år 1983 avtog riksdagen motionen i enlighet med utskottets hemställan.

3.2 Byggnadspantutredningen

3.2.1 Panträtt i registrerad nyttjanderätt

Byggnadspantutredningens uppgift var att skapa ett pantsystem för byggnad på annans mark. Arbetet redovisas i betänkandet Panträtt i registrerad nyttjanderätt (SOU 1984:22). Utredningen löste sin uppgift genom att föreslå en ny lag om ett registerpantsystem, motsvarande det som gäller för fastigheter och tomträtt. Även i andra avseenden, såsom beträffande frivillig överlåtelse, utmätning och exekutiv försäljning av pantobjektet, följer förslaget de fastighetsrättsliga reglerna.

Pantobjektet skall enligt förslaget bestå av nyttjanderätten till marken i förening med byggnad och annan egendom som nyttjanderättshavaren har där. Vid registreringen skall nyttjanderätten vara huvudsaken på det sättet att det är den som registreras, medan egendomen i övrigt inte nämns utan är tillbehör till nyttjanderätten. Konstruktionen är alltså i princip densamma som beträffande fastighetspanten.

Att pantobjekten består av såväl nyttjanderätt som byggnad, beror bl.a. på att en byggnad i allmänhet bibehåller sitt värde endast om den får stå kvar på sin plats. Även förändringar av nyttjanderätten måste registreras.

Utom byggnader kan även annan anläggning samt vissa föremål i övrigt ingå i pantobjektet. Gränsen har dragits på det sättet att all sådan egendom som kan vara tillbehör till en fastighet också kan vara tillbehör till en nyttjanderätt som tagits in i nyttjanderätsregistret. En förutsättning är att egendomen inte är tillbehör till den fastighet där nyttjanderätten gäller.

Kretsen av nyttjanderätter som kan tas in i nyttjanderätsregistret är begränsad. Förslagets bestämmelser skall vara tillämpliga på bostads-,

anläggnings- och lägenhetsarrenden, medan jordbruksarrenden ligger utanför området.

För att registrering skall få ske krävs att nyttjanderättsavtalet är skriftligt och inskrivet i fastighetsboken samt att det innehåller en klausul om att det får registreras. Det krävs också en karta över det upplåtna området. Detta skall dessutom ha sina gränser utmärkta i erforderlig omfattning. Gränsmärkena skall anges på kartan.

Genom registreringsklausulen visar fastighetsägaren och nyttjanderättshavaren att de är ense om att nyttjanderätten får registreras med alla de verkningar det har. Genom registreringen kommer en överlåtelse av nyttjanderätten med tillbehör att följa reglerna för fast egendom i 4 kap. JB. Detta gäller i förhållandet mellan överlåtare och förvärvare.

Nyttjanderättshavarens rätt att överlåta nyttjanderätten eller att på annat sätt överföra den till en ny innehavare är enligt gällande regler begränsad av hänsyn till fastighetsägaren. Förslaget minskar dessa begränsningar något. En ökad möjlighet till överlåtelse motiveras av nödvändigheten att panten skall kunna användas till betalning av fordringarna den häftar för. Till förebyggande av tvångsmässiga pantrealisationer måste emellertid också frivillig överlåtelse kunna ske utan alltför stora hinder. Utredningen föreslår därför att en registrerad nyttjanderätt skall få överlåtas av dess innehavare. Överlåtelse får dock endast ske till en person med vilken fastighetsägaren skäligen kan nöjas. Godtagbarhetsfrågan skall vid tvist prövas av arrendenämnden.

En annan ändring som föreslås för registrerade nyttjanderätter gäller upplåtelsetiden. Denna tid sätter gränsen för hur länge pantobjektet kan bestå och anger därmed ramen för kreditmöjligheterna. Rätten till framtida förlängning har däremot ett begränsat värde ur kreditsynpunkt. Det föreslås att maximitiden för upplåtelser skall ökas till 75 år från nuvarande 50 år eller inom detaljplan 25 år.

En nyttjanderätt kan också upphöra i förtid. Detta kan ske genom uppsägning eller av någon annan orsak. Fastighetsägaren kan t.ex. säga upp på grund av förverkande. Det finns uppsägningsgrunder också för nyttjanderättshavaren. Till skydd för kreditgivare och annan tredje man har förslaget bestämmelser som kompletterar de uppsägnings- och förverkanderegler som f.n. gäller. Dessutom inskränks förverkandegrunderna genom att den praktiskt viktigaste av dem, nämligen bristande betalning av arrendeavgiften inte får tillämpas. Fastighetsägarens fordran blir i stället förenad med en förmånsrätt enligt förmånsrättslagen (1970:979).

Utredningen ansåg emellertid att det behövdes ytterligare skydd för pantobjektet mot uppsägning av nyttjanderätten eller mot att den annars upphör i förtid. Så kan t.ex. ske genom att nyttjanderättshavaren förvärfvar fastigheten eller att fastighetsägaren förvärfvar nyttjanderätten med vad därtill hör. För fall av förtida upphörande och ogiltiga

upplåtelser föreslår utredningen bestämmelser om att nyttjanderätten – med dess tillbehör – kan övergå till fastighetsägaren och fortsätta att gälla i hans hand. Nyttjanderättshavaren frikopplas då liksom enligt gällande regler från avtalsförhållandet. Nyttjanderätten består emellertid som förmögenhetsobjekt hos fastighetsägaren och som ett självständigt pantobjekt, avskilt från ägandet av fastigheten i övrigt. Konstruktionen har sin rättsliga förebild hos tomträten.

Nyttjanderättens ställning förstärks också i förslaget i fall då upplåtelsefastigheten berörs av fastighetsbildning.

3.2.2 Remissyttrandena

Även Byggnadspantutredningens förslag fick ett blandat mottagande hos remissinstanserna. Förslaget tillstyrktes i huvudsakliga delar av Arrendenämnden i Göteborg, Bankinspektionen, Kammarkollegiet, Riksrevisionsverket, Länsstyrelsen i Norrbottens län, Kungl. Djurgårdens förvaltning, Svenska kommunförbundet, Stockholms kommuns kammarkontor, Lantbrukarnas riksförbund, Sveriges advokatsamfund, Svenska bankföreningen, Svenska sparbanksföreningen, Sveriges föreningsbankers förbund, PK-banken, HSB:s riksförbund, Svenska förbundet för koloniträdgårdar och fritidsbyar, Företagarförbundet, SHIO-Familjeföretagen, Sveriges kioskägares riksförbund, Sveriges villaägareförbund, Villaägareföreningen Ystads Sandskog samt Ekdals och Nibble koloniföreningar.

Planverket var också positivt till den föreslagna reformen men ville framhålla betydelsen av att den inte får leda till försämrade möjligheter för kommunerna att bemästra funktionsomvandlingsproblemen eller att kunna erbjuda ett fritidsboende i attraktiva lägen.

Domänverket ansåg att möjligheterna att belåna byggnader på ofri grund bör förbättras, men att förslaget krävde omarbetning innan det kan bilda underlag för lagstiftning.

Byggnadspantutredningens förslag avstyrktes eller ifrågasattes av Hovrätten för Västra Sverige, Överlantmätarmyndigheten i Örebro län, Överlantmätarmyndigheten i Gävleborgs län, Statskontoret, Lantmäteriverket, Sveriges lantmätareförening, Bostadsstyrelsen, Sveriges jordägareförbund, Sveriges civilingenjörsförbund och Länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län.

Lantmäteriverket, som var starkt kritisk till förslaget, menade att detta innebär införande av en ny och betydligt starkare form av nyttjanderätt vid sidan av den som regleras i JB. Enligt Lantmäteriverkets mening är det närmast fråga om privat jorddelning utan inflytande från samhället. Systemet kommer att få betydande negativa konsekvenser för kontrollen över markanvändningen och för samhällsplaneringen. Förutom att fastighetsbildningslagstiftningen med dess lämplighetsprövning inte kommer att bli tillämplig kommer det även att bli

möjligt att kringgå annan markpolitisk lagstiftning som t.ex. förköpslagen. Liknande synpunkter framfördes av Sveriges lantmätareförening.

Flera remissinstanser ifrågasatte om det verkligen finns ett kreditbehov som tillräckligt starkt motiverar införandet av ett fristående och tämligen komplicerat panträttssystem och om inte detta behov kan tillgodoses på annat sätt.

Riksskatteverket ansåg att förslagets skatterättsliga konsekvenser torde vara så pass omfattande att också dessa noga bör utredas innan lagstiftning kan ske.

Förslagets bestämmelser angående identifieringen av nyttjanderättsområdet tilldrog sig kritik från flera remissinstanser. För att det nya pantsystemet inte skall betungas med oproportionellt stora kostnader föreslog utredningen att kartläggningen av nyttjanderättsområdet skall ombesörjas av parterna själva samt att registermyndigheten skall utföra en viss, huvudsakligen formell kontroll av möjligheten att identifiera pantobjektet. De remissinstanser som ställde sig tveksamma till den föreslagna lösningen av identifieringsproblemet, pekade på att det kan bli svårt för de enskilda parterna att omföra vissa faktiska förhållanden på marken till en kartbild. Några instanser förespråkade att nyttjanderättsområdet skall bestämmas genom medverkan av fastighetsbildningsmyndigheten.

3.3 Lantmäteriverkets idéskiss till fastighetsbildning i flera plan.

Lantmäteriverket har på eget initiativ utarbetat en idéskiss till fastighetsbildning i flera plan, vilken överlämnats till Justitiedepartementet. Lantmäteriverket anför att behovet av finansieringsmöjligheter för vissa kommersiella anläggningar i städer och tätorter med den ordning som gäller i dag har nödvändiggjort förhållandevis invecklade rättsliga konstruktioner med konsortier, bolagsbildningar och avtal om begränsade rättigheter.

Lantmäteriverket pekar på att det saknas rättsliga instrument som dels gör det möjligt att registrera olika avgränsade utrymmen i en byggnad eller annan anläggning som särskilda fastigheter, dels reglerar den samverkan mellan inblandade parter som krävs i form av ett gemensamt ansvar för byggandet och driften av anläggningen. Lantmäteriverkets förslag är av lantmäteriteknisk karaktär och bygger på tanken att det skall öppnas möjlighet att registrera olika avgränsade utrymmen i en byggnad eller annan anläggning som enskilda fastigheter. Dessa fastigheter skall kunna lagfaras och pantsättas som

sedvanliga fastigheter. Det föreslagna systemet skall även göra det möjligt att bilda ägarlägenheter för bostadsändamål.

Idéskissen innebär i korthet följande: En eller flera personer som äger en bebyggd eller obebyggd fastighet ansöker hos fastighetsbildningsmyndigheten (numera lantmäterimyndigheten) om en delningsåtgärd. Lantmäterimyndigheten fattar därefter tre olika beslut, först ett fastighetsbildningsbeslut, därefter ett lägenhetsrättsbeslut och slutligen ett anläggningsbeslut.

Genom fastighetsbildningsbeslutet bildas andelsfastigheter utan egen ägovidd som består av en ideell andel av den mark som hörde till den ursprungliga fastigheten. Markområdet blir samfälld mark för andelsfastigheterna. Lägenhetsrättsbeslutet innebär att till varje andelsfastighet knyts en lägenhetsrätt som svarar mot respektive lägenhet som finns i byggnaden. De gemensamma delarna av byggnaden (fasader, yttertak, hissar etc.) är tillbehör till den samfällda marken. Samtidigt som lägenhetsrättsbeslutet fattas skall ett anläggningsbeslut om inrättandet av en gemensamhetsanläggning fattas. Gemensamhetsanläggningen skall förvaltas av en samfällighetsförening som varje andelsägare är medlem i. Lantmäterimyndigheten skall också fastställa ett förmånsrättsbelopp för varje fastighet till förmån för samfällighetsföreningen om fastighetsägaren inte kan betala sina skulder till föreningen.

4 Utländsk rätt

För att få uppslag till lösningar har utredningen studerat hur systemen i vissa länder som tillåter fastighetsbildning i flera plan är uppbyggda. En form av tredimensionellt fastighetsutnyttjande är ägarlägenheter. En annan är pantsättning av byggnad på annans mark. Utredningen har inte till uppgift att undersöka möjligheten att skapa ägarlägenheter för bostadsändamål. Detta hindrar inte att den rättsliga konstruktionen vid ägarlägenheter i andra länder kan vara intressant som jämförelsematerial. I förevarande kapitel lämnas en kortfattad beskrivning av förhållandena i Danmark och Norge. Kapitlet avslutas med en något utförligare beskrivning av systemen för tredimensionell fastighetsbildning i Australien.

4.1 Inledning

Reglerna i andra länder om förhållanden som har med jord och fast egendom att göra är i allmänhet ganska olika de svenska. Detta gäller också andra nordiska länder. Det har i stort sett inte alls förekommit något gemensamt nordiskt lagstiftningsarbete på detta område. Problemen har varit så knutna till det egna landet att de inte gett upphov till något mera påträngande behov av enhetlig lagstiftning (SOU 1984:22 s.87).

Särskild lagstiftning om ägarlägenheter finns i ett stort antal länder. Bland de europeiska länderna kan nämnas Italien, Frankrike, Spanien, Holland, Belgien, Tyskland, Danmark och Norge. Ägarlägenheter finns också i många länder i Syd- och Mellanamerika liksom i USA, Canada och Japan.

De olika ägarlägenhetsinstitut som förekommer utomlands kan i regel hänföras till endera av två huvudtyper. Vissa ägarlägenhetsinstitut är uppbyggda kring en samägenderätt till en bestämd byggnad. Med denna samägenderätt är förenad en exklusiv nyttjanderätt till en bestämd lägenhet. I andra fall är ägarlägenhetsinstitutet konstruerat som en direkt ägenderätt till en bestämd lägenhet men kombinerad med en samägenderätt till byggnadens gemensamma delar och till marken. Inte endast mellan dessa huvudtyper utan även inom var och en av dem finns emellertid betydande tekniska skillnader. Skillnaderna

är i hög grad betingade av att ägarlägenhetsinstitutet är delat i vitt skilda juridiska system med varierande förutsättningar. I bilaga 3 till Ägarlägenhetsutredningens betänkande Ägarlägenheter (SOU 1982:40) lämnas en översikt över ägarlägenhetsinstitutet i Danmark, före detta Västtyskland och Norge samt av det finska aktiebostadsbolagssystemet. Det danska och norska systemet beskrivs översiktligt i följande avsnitt. För en mera utförlig beskrivning hänvisas till Ägarlägenhetsutredningens betänkande.

På olika håll – också i våra grannländer – finns system som medger att byggnad på annans mark sätts i pant. Systemen är skilda inbördes. Pantssystemen kan sägas spela skilda roller både rättsligt och ekonomiskt i olika länder. I Byggnadspantutredningens betänkande Pantträtt i registrerad nyttjanderätt (SOU 1984:22) finns en beskrivning av systemen i Danmark, Norge och Finland, till vilken här hänvisas. I den följande framställning återges endast mycket kortfattat något om huvuddragen i det danska och norska systemet.

Fastighetsbildning i horisontella plan – s.k. tredimensionell fastighetsbildning – förekommer i flera länder. Vi har studerat sådan fastighetsbildning i Australien. Under vårt studiebesök i Norge kom vi också i kontakt med fastighetsbildning vid vilken tillskapades fastighetsgränser som angav en fastighets utsträckning beträffande höjd och djup. Att fastighetsbildning i horisontella plan även förekommer i Spanien framgår av ett nyligen publicerat examensarbete vid Kungl. Tekniska Högskolan i Stockholm, Institutionen för fastigheter och byggande (Tredimensionellt fastighetsutnyttjande i Spanien, Antonio Ameijenda Y Mouzo, Examensarbeten och kursrapporter nr 24, 1996).

4.2 Danmark

4.2.1 Allmänt om fastighetsbegreppet

Varken tinglysningsloven, som omfattar de inskrivningsrättsliga reglerna, eller andra lagar innehåller någon egentlig definition av begreppet fast egendom. En mycket generell definition av fast egendom i tinglysningslovens mening är emellertid att fast egendom först och främst är jord (Mortensen, Tinglysning, Köpenhamn 1994, s. 18 ff). Som utgångspunkt är alla andra fysiska föremål lösöre, i vart fall när de betraktas isolerat. På marken finns emellertid ofta lösöre, som har större eller mindre anknytning till jorden. Isolerat betraktat är växter, byggnader, staket och liknande installationer inte fast egendom. De får emellertid anses som beståndsdelar av jorden och därmed beståndsdelar av en fast egendom, när de befinner sig i eller

på jorden. Byggnader på annans grund och ägarlägenheter betraktas dock som självständig fast egendom, se avsnitt 4.2.2 och 4.2.3.

Vid rättigheter beträffande fast egendom gäller som huvudregel att sakrättsligt skydd uppnås genom registrering i tingboken (tinglysning). Tinglysningsloven kräver, för att ett privat dokument skall kunna tinglysas, att dokumentet avser "en bestämd fast egendom". Häri ligger dels att det måste ske en individualisering av den fasta egendomen, dels att rättigheter som skall kunna göras gällande mot en del av en fast egendom, inte kan tinglysas (Mortensen, a.a., s. 20 f). Vad som således, på motsvarande sätt som en svensk fastighet, utgör en odelbar enhet betecknas i lagstiftningen som "en samlet fast ejendom". Försäljning eller pantsättning av en del av "en samlet fast ejendom" är inte tillåten om inte den avsedda delen styckas av och därmed i sig själv blir "en samlet fast ejendom".

Matrikeln är beteckningen för ett centralt offentligt register över fast egendom i Danmark. Med "en samlet fast ejendom" förstås ett matrikelnummer, dvs. en jordareal som i matrikeln har fått ett visst nummer, eller flera matrikelnummer vilka enligt notering i matrikeln skall hållas förenade. Matrikeln är inte lika fullständig som det svenska fastighetsregistret. Det omfattar inte all mark och tar inte heller upp byggnader på annans mark trots att dessa betraktas som en självständig fast egendom. I vissa sammanhang är därför den danska tingboken en bättre upplysningskälla.

4.2.2 Ägarlägenheter

I Danmark väcktes frågan om ägarlägenheter i början på 1960-talet och 1962 tillsattes en utredning med uppdrag att undersöka vilka möjligheter det enligt gällande rätt fanns att direkt eller indirekt äga en bestämd lägenhet i ett flerfamiljshus. Dessförinnan kunde man ensam eller tillsammans med andra äga en hel egendom eller en andel därav, men ägde man en andel var det en ideell andel av hela egendomen. I utredningens betänkande (Betaenkning angående ejerlejligheder m.v., Betaenkning nr 395/1965) konstaterades att något principiellt hinder att inrätta ägarlägenheter inte förelåg i dansk rätt och att det i och för sig skulle vara tillräckligt med vissa smärre ändringar i de inskrivningsrättsliga reglerna. Likväl föreslog utredningen att en särskild lag om ägarlägenheter skulle införas.

Det av utredningen framlagda förslaget till lag om ägarlägenheter blev i huvudsak antaget av Folketinget (Lov om Ejerlejligheder nr 199 av 8/6 1966, EjLL) och lagen trädde i kraft år 1966. I sin ursprungliga form medgav lagen i princip en fri uppdelning av befintlig bebyggelse i ägarlägenheter. Från lagen undantogs endast jordbruks-egendomar och egendom som uppförts för att brukas av medlemmar i allmännyttiga bostadsbolag eller som hyrts ut av sådant bolag. Sedan

lagen trätt i kraft har reglerna för hur äldre bebyggelse skall få delas upp i ägarlägenheter ändrats flera gånger, i syfte att hindra den spekulation och de missförhållanden som hade iakttagits vid uppdelning av äldre bebyggelse. Vidare har man velat förhindra att tillgången på hyreslägenheter med låg hyra minskade. Hyrorna var nämligen tillbakahållna genom reglering. Genom omvandling till ägarlägenheter kunde fastigheterna föras ut ur regleringssystemet.

Ett vanligt samägande av fast egendom utmärks av att var och en av delägarna har rätt till hela egendomen. Det är rättigheten, inte egendomen, som är uppdelad. Det utmärkande för ägarlägenheter är däremot att det är den fasta egendomen som delas. Det danska ägarlägenhetssystemet är uppbyggt kring en direkt äganderätt till lägenheten i kombination med en samäganderätt till mark och gemensamma anläggningar. Härtill kommer såväl en rätt som en skyldighet att tillhöra den förening som skall förvalta den gemensamma egendomen.

De regler som infördes 1979 gäller alltså och kan sägas innebära att bostadsbeståndet med avseende på uppdelning i ägarlägenheter är uppdelat på tre kategorier; egendom som fritt kan delas upp, egendom som under vissa villkor kan delas upp och slutligen egendom som aldrig kan delas upp. Till den första kategorin hör bostadshus som börjat byggas efter EjLL:s ikraftträdande den 1 juli 1966. Till denna kategori hör även byggnader som inte innehåller bostadslägenheter. Uppdelningsrätten är i detta fall oberoende av byggnadens ålder. Till den andra kategorin hör byggnader med högst två bostadslägenheter. Beträffande sådana byggnader gäller att en lång rad krav med avseende på standarden skall vara uppfyllda för att uppdelning skall få ske. Byggnader som aldrig kan delas upp är först och främst alla de som inte tillhör den första eller andra kategorin, dvs. alla de byggnader som är uppförda före den 1 juli 1966 och som innehåller mer än två bostadslägenheter. Härtill kommer dessutom alla de byggnader som är uppförda på en jordbruksegendom eller som är uppförda för att brukas av medlemmar som tillhör privata bostadsföreningar eller som är avsedda att hyras ut av allmännyttiga bostadsföretag. (Allmännyttiga bostadsföretag kan emellertid äga en ägarlägenhet som omfattar hela boendearealen. Denna ägarlägenhet får sedan inte ytterligare uppdelas.)

Ägarlägenheter kan bara inrättas i egendom, som i sin helhet indelas i ägarlägenheter. Reglerna om ägarlägenheter kan användas inte bara på bostäder utan även på affärer, kontor, lagerutrymmen, klubbрум, garage etc. Alla särskilt avgränsade lokaler kan, om uppdelning i övrigt sker, utgöra en ägarlägenhet. Det föreligger inget hinder mot att i en del av en byggnad flera bostadslägenheter utgör en ägarlägenhet medan i en annan del av byggnaden varje bostadslägenhet ensam

utgör en ägarlägenhet (Gesner, *Ejerlejligheder*, 2:a uppl., Köpenhamn 1989, s. 13).

Mark kan inte delas upp enligt EjLL. Bara byggnader kan ingå i uppdelningen. Det är inte heller tillåtet att en ägarlägenhets gränser sträcker sig utanför den byggnad som skall delas upp. En carport, parkeringsplats, terrass, trädgård eller liknande kan alltså inte ingå i en ägarlägenhet. Vidare får uppdelning i ägarlägenheter endast ske under förutsättning av att en landinspektör intygar att avstyckning inte är möjlig.

Initiativet till uppdelning tillkommer fastighetens ägare. I all korthet går en uppdelning till på följande sätt: Ägaren vänder sig till den förrättningsman som normalt svarar för fastighetsbildningsåtgärder i det distrikt där fastigheten är belägen. Förrättningsmannen upprättar särskilda registerkort och beskrivningar över varje lägenhet samt en förteckning över samtliga lägenheter. Bl.a. skall lägenheternas yta anges och normalt kräver detta att förrättningsmannen gör en uppmätning av byggnaden och tar fram nya ritningar. Förrättningsmannen skall även bekräfta att vissa av de standardkrav som är en förutsättning för uppdelning föreligger. Av förrättningsmannen underskrivna handlingar skall inges till "tinglysningsmyndigheten" som är en avdelning vid de allmänna underrätterna. Anmälan om uppdelning skall även innehålla uppgift om de andelstal som den ursprungliga fastighetsägaren åsatt varje lägenhet. Andelstalen har betydelse för fördelningen av gemensamma kostnader, för rösträtt i föreningen och för hur stor del varje lägenhetsägare har i den gemensamma egendomen. Några särskilda regler för hur andelstalen skall beräknas finns inte. En rimlig ordning mellan lägenhetsägarna förutsätter dock att andelstalen beräknas med utgångspunkt i de enskilda lägenheternas storlek. Fastställda andelstal kan ändras om samtliga berörda är överens om det.

I fastighetsboken (tingboken) noteras att fastigheten delats upp och nya fastighetsblad läggs upp för ägarlägenheten. Till dessa nya blad överförs – vanligen genom en hänvisning till den ursprungliga fastigheten – inteckningar, nyttjanderätter och servitut som besvarar den ursprungliga fastigheten.

I samband med att den första ägarlägenheten anmäls för tinglysning, skall det klargöras om särskilda stadgar, eller de i samband med lagens tillkomst utfärdade normalstadgarna, skall gälla för ägarlägenhetsföreningen. Särskilda stadgar skall tinglysas och således antecknas i fastighetsboken.

Hyresgästerna har inget inflytande över en uppdelning. De är dock skyddade i sin besittning av lägenheterna, men de förlorar sin bytesrätt. Eftersom hyresgästerna har en oförändrad besittningsrätt är det vanligt att den ursprungliga fastighetsägaren under lång tid förblir ägare till merparten av fastigheterna. Ingenting hindrar i och för sig

att fastighetsägaren överlåter en uthyrd ägarlägenhet till någon annan än hyresgästen. Förvärvaren får emellertid inte rätt att säga upp hyresgästen och först då lägenheten blir ledig kan han komma i besittning av den.

Genom tinglysning av uppdelningen upphör i juridisk mening den ursprungliga fastigheten att existera. Varje ägarlägenhet skall därefter anses som en självständig fast egendom (4 § EjLL). En ägarlägenhet ägs på samma sätt som annan fast egendom, vilket innebär att ägaren har en i princip fullständig rådighet över lägenheten. Han kan således fritt överlåta eller pantsätta lägenheten. Det bör emellertid anmärkas att den rättsliga rådigheten över lägenheten avser äganderätten till lägenheten i kombination med samäganderätten till gemensam egendom och medlemsskapet i ägarlägenhetsföreningen. Lägenhetsägaren kan således inte separat disponera över dessa skilda rättigheter.

Finns det inte ett särskilt förbud i föreningens stadgar får en ägare fritt överlåta eller hyra ut sin lägenhet. Finns å andra sidan i stadgarna bestämmelser att föreningen skall godkänna en förvärvare, gäller en sådan regel även exempelvis vid arv trots att ägarlägenheten är en tillgång som omfattas av de normala arvsreglerna.

Beträffande ägarlägenheternas inre gäller att ägaren får vidta de åtgärder han önskar så länge dessa inte innebär ett ingrepp i byggnadens bärande konstruktioner. Ingrepp som påverkar byggnadens yttre får inte heller företas. Lägenhetsägarens faktiska rådighet kan vidare vara inskränkt genom stadgarna. Föreningen kan också fastställa allmänna ordningsregler som kan inskränka den faktiska rådigheten (5 § EjLL). Lägenhetsägaren måste även tåla intrång i sin lägenhet när detta är påkallat för tillsyn och reparation av byggnaden. Vid grov oaksamhet kan ägaren tvingas avflytta från lägenheten (8 § EjLL). Däremot finns inga möjligheter att tvinga fram en försäljning eller att vidta några särskilda åtgärder på ägarens bekostnad.

Panträtter som belastat den ursprungliga fastigheten vilar efter uppdelningen i full utsträckning på varje enskild lägenhet om inte särskilda åtgärder vidtas. En ursprunglig panthavare som inte har samtyckt till uppdelning kan i en exekutiv situation begära betalning ur samtliga lägenheter: Vid den exekutiva auktionen kan en panthavare påkalla – förutom att varje lägenhet bjuds ut för sig – att hela den ursprungliga fastigheten bjuds ut i ett sammanhang. Hur än värderationerna mellan den ursprungliga fastigheten och ägarlägenheterna utvecklas är panthavaren således tillförsäkrad att avyttringen sker på det för honom mest gynnsamma sättet. Panthavarens medgivande till uppdelningen erfordras därför inte. I allmänhet medverkar panthavarna till en uppdelning och ägarlägenheterna befrias vanligen från pantansvar innan de första gången säljs.

Den för ägarlägenheterna gemensamma egendomen – främst marken, grunden och byggnadsstommen – ägs inte av ägarlägenhetsföreningen utan innehågs med samäganderätt av lägenhetsägarna. Föreningens uppgift är att handha den praktiska förvaltningen av denna egendom. För att täcka förvaltningskostnaderna får föreningen uttaxera avgifter från lägenhetsägarna i förhållande till deras andelstal.

Ägarlägenhetsföreningen handhar således vissa förvaltningsuppgifter men är för den skull inget särskilt rättssubjekt. Ansvar för gemensamma omkostnader är inte begränsat till föreningen utan kan ledas vidare till de enskilda lägenhetsägarna. Eftersom varken lagen eller normalstadgarna innehåller bestämmelser om ansvarsfördelning får allmänna rättsgrundsatser antas gälla. Dessa innebär att lägenhetsägarna är solidariskt ansvariga gentemot tredje man. Ansvar är personligt och således inte begränsat till lägenhetsvärdet.

Enligt normalstadgan (10 §) kan en särskild grundfond inrättas om minst en fjärdedel av föreningens medlemmar begär det. Grundfonden skall användas för att bestrida gemensamma omkostnader. Bidraget till fonden skall utgöra en procent av lägenhetsvärdet till dess den uppgår till fyra procent av det samlade lägenhetsvärdet.

Varken i lagen om ägarlägenheter eller i normalstadgarna regleras frågan hur en återgång till en "vanlig" fastighet skall ske. Vid ordförandens och sekreterarens besök på Bygg- och Boligstyrelsen i Köpenhamn påtalades att det förekommit att byggnader som varit indelade i ägarlägenheter förfallit varpå ägare flyttat från sina lägenheter utan att dessa sålts. I vissa fall har kommunen tvingats exproprierat byggnader som helt eller delvis stått tomma och förfallit.

4.2.3 Pantsättning av byggnad på annans mark

Den danska Lov om tinglysning, tillkommen 1926, är en sammanfattande lagstiftning om inskrivning i offentliga register. Den innehåller motsvarigheter till inskrivningsreglerna i den svenska jordabalken men också regler om annan registrering. De danska reglerna medger också att lös egendom i allmänhet sätts i pant genom registrering och utan traditionsförfarande. I fråga om fast egendom är tinglysningen i allmänhet en förutsättning för att rättigheter till egendomen skall gälla. Lagstiftningen har godtrosregler som motsvarar de svenska och regler om ersättning av statsmedel för förluster som kan drabba enskilda i olika situationer.

För pantsättning av byggnad på annans mark ges en särbestämmelse i 19 § första stycket tinglysningsloven. Enligt lagrummet skall en sådan byggnad ges ett eget upplägg i tingboken och behandlas som en självständig fast egendom. Denna regel strider mot den tidigare nämnda utgångspunkten att en byggnad isolerat sett skall betraktas som lösöre och när den uppförs på en jordareal som en beståndsdel av

den fasta egendom som jorden utgör. Om en person får nyttjanderätten till en jordareal – med eller utan vederlag – och för egen räkning uppför en byggnad på marken, blir byggnaden emellertid enligt tinglysningsloven att betrakta som en självständig fast egendom. Det bör dock anmärkas att en situation med olika ägare till mark och byggnad inte kan åstadkommas genom att en person som äger både mark och byggnad, säljer antingen marken eller byggnaden till en tredjeman. Detta hindras genom principen om att den fasta egendomen utgör en odelbar enhet, jfr avsnitt 4.2.1. Byggnader på annans mark kan därför bara uppstå om nyttjanderätt till marken först upplåtits, och brukaren därefter uppför en byggnad för egen räkning. Förutsättningen är att det är fråga om hus som är avsett att varaktigt förbli på sin plats och att andra uppställda villkor för registreringen är uppfyllda.

Att byggnader på annans grund uppfattas som en självständig fast egendom innebär bl.a. att kravet att ett privat dokument måste avse en bestämd fast egendom för att kunna tinglysas, också gäller för sådana byggnader (Mortensen, a.a., s. 31). Det är inte en tillräcklig individualisering att hänvisa till matrikelbeteckningen för den mark där byggnaden är belägen. I bl.a. Köpenhamns kommun är byggnader på ofri grund numrerade genom stadsmyndigheternas försorg. Dessa byggnadsnummer kan tjäna som underlag vid tinglysning. När byggnadsnummer saknas sker i praktiken identifieringen i allmänhet med hjälp av nyttjanderättskontrakt, brandförsäkringsbrev och kartor som kan finnas.

Tinglysningslovens regler har formulerats med tanke enbart på existerande byggnader, men pantbrev avseende panträtt i kommande byggnader godtas likväl i allmänhet för tinglysning. Till följd av det allmänna kravet att registreringen skall avse en bestämd fast egendom, kan rättigheter i kommande byggnader bara tinglysas om den aktuella byggnaden är tillräckligt individualiserad i handlingarna. Det bör krävas att byggnaden åtminstone är projekterad. Förmodligen bör det också krävas en ritning över byggnadens framtida placering på marken och möjligtvis också byggnadslov. I Köpenhamn krävs av identifieringsskäl också uppgift om byggnadsnummer som sätts då byggnadslov meddelats. Det är däremot knappast nödvändigt att själva byggandet är påbörjat. Upptagande av lån mot pantsäkerhet i den kommande byggnaden kan ju rentav vara en förutsättning för att byggnadsprojektet skall kunna påbörjas (Mortensen, a.a., s. 33).

4.3 Norge

4.3.1 Allmänt om fastighetsbegreppet

Sedan den 1 januari 1980 gäller lagen "om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom" (delingsloven). Med "grunneiendom" avses en fastighet som omfattar ett visst markområde. Lagstiftningen innebär i princip att all mark i Norge registreras i ett centralt fastighetsregister. Registret innehåller också upplysningar om byggnader och adresser och förkortas därför GAB (Grunneiendoms-, Adresse- og Bygningsregister). GAB-systemet har från och med hösten 1989 satts i drift i alla landets kommuner. En arbetsgrupp som har till uppgift att se över Delingsloven tillsattes våren 1996 av Miljöverndepartementet. Arbetet förväntas vara slutfört inom två år.

Den norska loven om tinglysning från 1935 har i stor utsträckning haft den danska lagen som förebild. Tinglysning innebär en registrering i grunnboken. Huvuduppgiften för grunnboken är att ge upplysningar om saklegitimation och belastningar beträffande fast egendom. Det är således ett rättighetsregister. Tinglysningens främsta betydelse är att den ger sakrättsligt skydd för de rättigheter som registreras. Enligt 12 § tinglysingsloven måste den rätt som skall tinglysas avse en fast egendom i domsagan. Det är emellertid ett missförstånd att tro att begreppet "fast egendom" här är det samma som ett markområde, eller som en konsekvens av detta att varje grunnboksblad därmed också gäller ett markområde. "Fast egendom" har i tinglysingsloven en vidare betydelse än vad som vanligen avses. I tinglysingsloven kan begreppet avse både vad som vanligtvis betecknas som fast egendom och rättigheter. Detta hänger samman med att grunnboken aldrig har varit ett fastighetsregister, utan redan från början ett rättighetsregister (Austenå m.fl., Tinglysingsloven med kommentarer, 9:u uppl., Oslo 1990, s. 96).

Det finns ingen uttömmande regel om när det skall upprättas ett eget grunnboksblad. Ett markområde som har avskiljts vid en offentlig förrättning skall dock ha ett eget blad. Dessutom skall arrenden för längre tid än tio år ges ett eget blad. Men också annars kan upprättas ett eget blad för en nyttjanderätt om det är ändamålsenligt. T.ex. har det visat sig praktiskt att lägga upp egna blad, t.ex. för vattenverks rätt att ha vattenledning över flera bruksenheter (Austenå m.fl., a.a., s. 96 f). Villkoret för tinglysing är alltid att rättighetsupplåtelsen gäller en tydligt betecknad fast egendom i domkretsen, således att det klart framgår vilken egendom i grunnboken som rättigheten skall antecknas på.

4.3.2 Ägarlägenheter

År 1983 infördes i Norge en Lov om eierseksjoner. Redan dessförinnan fanns emellertid i Norge ett antal lägenheter som skulle kunna betecknas som ägarlägenheter (SOU 1982:40 s. 266 ff). Reglerna om fast egendom med tillhörande administrativa regler samt reglerna om samäganderätt i kombination med avtal mellan de olika lägenhetsinnehavarna i en byggnad utnyttjades som bas för att etablera en praktiskt fungerande äganderätt till lägenheter i flerfamiljshus. Två huvudtyper av ägarlägenheter kunde urskiljas. Den dominerande formen var att de boende gemensamt ägde hela fastigheten. Till denna samäganderätt var sedan genom avtal knuten en exklusiv nyttjanderätt till en bestämd lägenhet. Förpliktelserna parterna emellan reglerades avtalsvägen. Rättsreglerna om samäganderätt kunde i dessa fall fylla ut en avtalsmässig överenskommelse. En annan men mindre vanlig konstruktion var att de boende faktiskt ägde sina lägenheter samt en ideell andel i den övriga byggnaden och marken. Denna konstruktion byggde inte på någon specifik lag som kunde bygga ut parternas avtal.

På grundval av ett år 1980 avlämnat betänkande, Eierleiligheter (NOU 1980:6), framlades år 1982 propositionen Ot. prp. nr. 48 (1981-82). Om lov om eierseksjoner. I propositionen konstateras att ett individuellt ägande av småhus är den dominerande bostadsformen i Norge. Det är rimligt att det också i stadsområden kan etableras en form som så långt som möjligt motsvarar den vanligaste bostadsform på landet, heter det vidare i propositionen.

Genom Loven om eierseksjoner ges rätt till uppdelning i ägarlägenheter av såväl ny som befintlig bebyggelse. Lagen innehåller en allmän reglering av ägarlägenhetsinstitutet. Som beteckning på en ägarlägenhet används "eierleilighet" eller "eierseksjon". Lagen gäller både de vid lagens ikraftträdande befintliga ägarlägenheterna och de tillkommande. Endast en form av ägarlägenheter är tillåten, nämligen den som utan lagreglering utvecklats till den mest vanliga och som således innebär en egendomsgemenskap i form av samäganderätt till mark och byggnad samt en till varje andelsrätt knuten nyttjanderätt till bestämd lägenhet eller lokal. En ägarlägenhet omfattar således en ideell andel i byggnaden och därtill hörande mark antingen denna innehas med äganderätt eller med arrenderätt i kombination med en ensamrätt till en lägenhet eller lokal.

Tinglysingsdomaren, som före lagens ikraftträdande rent faktiskt hade hand om uppdelningsförfarandet, kontrollerar endast att reglerna för förfarandet iakttas. Han tinglyser vidare uppdelningen, vilket kan sägas innebära att uppdelningen genom registrering och införing i "grunnbok" blir offentlig.

Uppdelningen i sektioner måste omfatta hela byggnaden och får enligt huvudregeln inte omfatta mer än en registerfastighet. Finns på

samma registerfastighet flera byggnader, måste sektioner inrättas i samtliga byggnader.

Hyresgäster har som huvudregel rätt att köpa den seksjon som hans bruksrätt omfattar. Med vissa undantag har ingen rätt att köpa mer än två seksjoner.

Enligt lagen skall samtliga lägenhetsinnehavare obligatoriskt ingå i "sameiermötet" som är det högsta organet. Där har varje lägenhetsägare lika inflytande. "Sameiermötet" skall hålla minst ett sammanträde per år. Lagen innehåller bestämmelser om kallelser, röstning etc. som i princip motsvarar vanliga föreningsrättsliga regler. Om samägandet omfattar minst åtta eierseksjoner skall det utses en styrelse som svarar för den löpande förvaltningen.

Varje lägenhetsägare har full rättslig rådgighet över sin eierseksjon. Lägenhetsägarna kan dock med två tredjedels majoritet besluta om skyldighet för varje ägare att ställa pant i sin eierseksjon som säkerhet för gemensamma utgifterna.

Andelstal efter vilka lägenhetsägarna skall delta i kostnaderna för förvaltningen av gemensam egendom skall fastställas. Ändring av andelstalen kan bara ske om de som berörs av ändringen är eniga. Huvudregeln är att andelstalen skall fastställas i förhållande till lägenhetsytorna, men möjligheten finns att i särskilda fall fastställa en annan kostnadsfördelning.

Lagen innehåller inte några särskilda regler för hur en i sektioner uppdelad byggnad skall kunna återgå till en sammanhållen fastighet. I förarbetena till lagen har dock förutsatts att uppdelning skall kunna upplösas om alla lägenhetsägare är överens om det.

Eierseksjonslagen har varit föremål för viss kritik. Kritikerna menar att 1983 års lag är ett hastverk som dels är oklart och dels lämnar många frågor obesvarade. Vid utredningens studiebesök i Oslo påtalades bland annat att Eierseksjonsloven kommit att tillämpas i situationer där fastighetsbildning enligt Delingsloven hade varit lämpligare. I förarbetena till Eierseksjonslagen anges ingen tydlig avgränsning mot Delingsloven. Det framgår emellertid av lagen att markområden inte kan utgöra en del av en eierseksjon. I praxis har emellertid småhus indelats som seksjoner enligt Eierseksjonsloven, i kombination med att ägarna träffat avtal om exklusiv bruksrätt till delar av marken. Ett skäl till förfarandet antas vara att uppdelning enligt Eierseksjonsloven är betydligt enklare och billigare än fastighetsbildning enligt Delingsloven. Härigenom kringås krav på mätning och kartläggning av tomtmark samt kommunalt samtycke till fastighetsbildningen.

Under våren 1996 framlades en proposition om en ny lag om eierseksjoner (Ot. prp nr. 33 (1995-96)). Lagförslaget har ännu inte behandlats av Stortinget. I lagförslaget föreslås bl.a. följande.

Kommunen skall vara seksjoneringsmyndighet i stället för tinglysingsdomaren. En reell kontroll av att lagstiftningens villkor är uppfyllda skall företas.

Om villkoren för seksjonering är uppfyllda och varje enhet är belägen på marken kan ägaren fritt välja mellan seksjonering och fastighetsbildning.

Den gällande eierseksjonsloven innehåller inga bestämmelser om när uppdelningen kan genomföras. Vid ny bebyggelse har i praxis tillåtits att uppdelning i eierseksjoner tinglyses innan byggnaden är uppförd. Vid bestående bebyggelse har det varit osäkert om uppdelningen kan omfatta seksjoner som inte är färdiga vid uppdelningstidpunkten (Ot. prp nr. 33 (1995–96) s. 33). Förslaget till den nya lagen innebär att uppdelning av eierseksjoner i ny bebyggelse av främst finansieringsskäl får ske innan byggnaden uppförts. För att minska risken för avvikelser mellan uppdelningen i eierseksjoner och de faktiska förhållandena, skall uppdelning dock inte tillåtas innan bygglov föreligger. I befintliga byggnader skall uppdelning bara omfatta bruksenheter som är färdigbyggda vid uppdelningstillfället.

Dagens standardkrav skall alltså gälla. Varje bruksenhet måste således ha egen ingång, kök, bad och WC.

En bruksenhet skall kunna inkludera sådant som är beläget utanför bostadens väggar. Hit hör balkonger, källar- eller vindsutrymmen, garageplats och tomt.

Lagstadgad panträtt i varje enskild seksjon skall införas för gemensamma utgifter. De enskilda ägarna föreslås få större rättslig rådighet över sin seksjon. Utgångspunkten är fri rådighet inom lagens ramar. Rådigheten skall kunna inskränkas men för detta krävs enighet mellan ägarna.

Differentierade röstregler föreslås. Dagens regel om en röst per seksjon bibehålls för det fall att alla eierseksjoner är inrättade för bostadsändamål. Om uppdelningen omfattar eierseksjoner för kommersiella ändamål skall rösträtten i stället normalt följa andelstalet. Kravet på att styrelseledamöter skall vara seksjonsägare avskaffas.

4.3.3 Pantsättning av byggnad på annans mark

Den norska loven om tinglysing av år 1935 utgör en samlad reglering om inskrivning i offentliga register och motsvarar den danska tinglysningsloven. Även den norska lagen omfattar registreringar av skilda slag.

Enligt den norska rätten finns det nyttjanderätter av olika slag till fast egendom, en del särskilt reglerade, andra inte. Som en allmän regel anses gälla att begränsade rättigheter till fast egendom kan pantsättas, om de kan fritt överlätas till annan innehavare eller om

markägaren ger ett särskilt medgivande till pantsättning när övelåtelsehindret beror på honom.

Byggnad på annans mark behandlas i tinglysingsloven med utgångspunkt från nyttjanderätten till marken. Om denna nyttjanderätt blir tinglyst, är nyttjanderättshavaren därmed legitimerad att förfoga över byggnader på området. Tinglysingen kan ske på det upplägg som gjorts för själva fastigheten. Man gör dock ett särskilt upplägg för nyttjanderätten om upplåtelseiden är mer än tio år eller om det annars är lämpligt, vilket anses vara fallet om rättigheten skall pantsättas (jfr avsnitt 4.3.1).

Gäller rättigheten en del av en fastighet, krävs det i allmänhet att gränserna är klart och utförligt angivna för att tinglysing skall kunna ske. Gränserna skall vara beskrivna i upplåtelsekontraktet eller framgå av annan handling som är tinglyst, t.ex. "målebrev" som upprättas vid fastighetsbildningsförrättning. Undantag gäller för s.k. "punktefeste". Detta är en upplåtelse som ger nyttjanderättshavaren rätt att uppföra byggnad i förhållande till en punkt eller ett märke i terrängen. Sådana upplåtelser får endast ske efter samtycke från vederbörande byggmyndighet, t.ex. genom att det godkänns att ett visst område utnyttjas för upplåtelseformen och ges bestämmelser om hur punkterna skall placeras. Det ställs stränga krav på punktbeskrivningen. Punkten kan anges enligt koordinatsystemet eller märkas ut med en järnpåle som i sin tur försetts med nummer eller annat lämpligt kännetecken.

Förvärvskontroll skall göras i samtliga fall när det begärs tinglysing. Särskilda regler gäller för prövningen vid en första införing av en nyttjanderätt i grunnboken. Den som är införd där som fastighetsägare har "grunnbokshjemmel" dvs. är legitimerad att förfoga över fastigheten. För nyttjanderätter med eget upplägg ger tinglysingen av själva upplåtelsen "hjemmel" för nyttjanderättshavaren och ny rättsinnehavare måste härleda sitt förvärv från denne.

4.3.4 Oslo-modellen

I det följande presenteras den s.k. Oslo-modellen, ett system för registrering av underjordiska volymer som självständiga fastigheter, som utan författningsstöd har utarbetats i samarbete mellan bl.a. Lantmäteriväsendet, kommunjuristen och inskrivningsmyndigheten i Oslo kommun. Redovisningen bygger på den presentation av systemet som utredningen fick vid sitt studiebesök i Oslo i augusti 1995.

Det starka utbyggnaden i Oslo under 1980-talet med mycket komplicerade projekt medförde ett behov av registrering och pantsättning av volymer under markplanet. Lantmäteriväsendet hade redan i flera år övervägt tanken om registrering av volymer såväl över som under markytan.

Oslos "grunneiendommer" är registrerade under gårdsnummer som löper från 1 till och med 237. En "grunneiendom" omfattar alltid ett markområde. Registreringssystemet för underjordiska enheter utvecklades som en utbyggnad av det traditionella gårds- och bruksnummersystemet med höjdangivelser för varje gränspunkt eller nivågränser över och under volymen. Registreringssystemet kan anpassas till förhållandena i varje enskilt projekt. Det viktigaste är att horisontella och vertikala gränser blir fastlagda klart och entydigt i en fastighetsbildningsförrättning. Gränspunkterna anges i Oslos koordinatsystem och höjdangivelser baseras på "normalnull" från år 1954.

Underjordiska volymer avskiljs från en markfastighet på samma sätt som när ett markområde avstyckas. I likhet med vad som gäller vid all avstyckning måste kommunen ge tillstånd till åtgärden. Därefter fastställs nya fastighetsgränser i vertikal- och horisontalplan vid en ordinär fastighetsbildningsförrättning.

När en underjordisk volym avskiljs från flera markfastigheter överförs äganderätten till varje del av volymen från respektive markfastighets ägare. Volymen registreras direkt som en ny fastighet. Det har inte ansetts nödvändigt med någon sammanläggning av de olika delvolymerna. Detta hänger samman med att det inte skett någon reducering av stamfastigheternas redovisade areal. Registreringen avser endast den nya underjordiska fastigheten. I förrättningen tas inte ställning till äganderätten till underjorden utanför volymfastigheten. Om ingen undre gräns fastställs för volymen så har denna samma utsträckning nedåt som andra fastigheter (d.v.s så långt som den så kallade intressesfären sträcker sig).

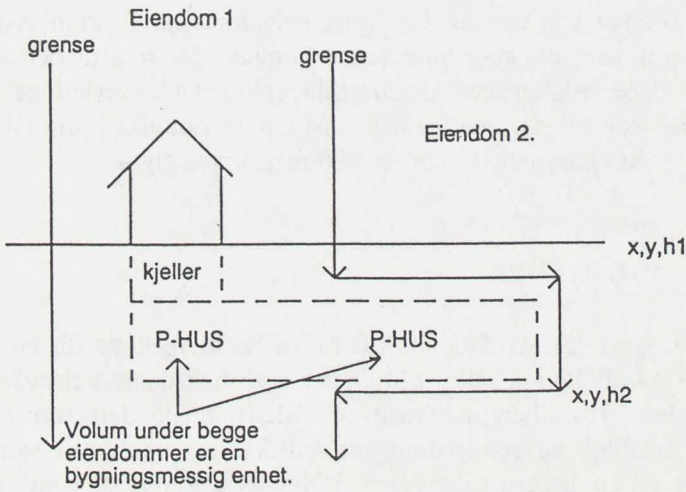
Fastigheter som utgörs av en volym under markytan behandlas i inskrivningshänseende på samma sätt som andra fastigheter. När en sådan volym avskiljts från en markfastighet överförs panträtter i stamfastigheten automatiskt till den nybildade fastigheten. Om en volym avskiljs från flera markfastigheter krävs det att samtliga panthavare i de berörda fastigheterna medverkar vid tinglysingen. Antingen frånfaller panthavaren sin panträtt eller så upprättas en prioritetsordning. Detta måste ske samtidigt med tinglysing av fastighetsbildningen.

I de första avstyckningarna av volym under markytan användes beteckningen "uregistrert undergrunn under (viss markfastighet)". Detta medförde viss osäkerhet angående avstyckningens effekter på panträtter i stamfastigheten. Numera betecknas volymerna som "et underjordisk volym av (viss markfastighet)" vilket klart anger att det är fråga om en avstyckning som följer vanliga regler också beträffande panträtter i stamfastigheten.

Den tekniska utvecklingen ger hela tiden större möjligheter för planläggning och bebyggelse av mer komplexa projekt. Underjorden kan, om förhållandena så medger, utnyttjas för nya projekt tätt inpå

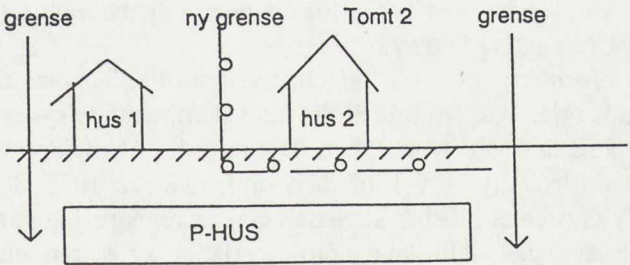
befintliga byggnadsverk. Oslo-modellen ger nya möjligheter för gränsdragning under markytan så att traditionella fastigheter kan utvidgas med en underjordisk volym. Delingsloven kräver nämligen klara gränser. Byggnadsverk av stadigvarande karaktär skall inte uppföras över fastighetsgränser, varför nya gränser kan behöva tillskapas vid komlicerade byggnadsanläggningar under markytan. Oslo-modellen kan illustreras med ett par exempel upprättade av overingeniör Einar Granum vid Statens Vegvesen, Akershus.

Eksempel 1.



I det här exemplet kan den underjordiska volym som upptas av parkeringshuset avskiljas för att utgöra en egen fastighet. Den del av parkeringshuset som är beläget inom eiendom 2:s gränser kan också i stället avstyckas från eiendom 2 och sammanläggas med eiendom 1.

Eksempel 2.



Eksempel 2 visar en fastighet till vilken hör två byggnader över marken och ett underjordiskt parkeringshus. Hus 2 med tillhörande tomt avstyckas. Fastighetsbildningen sker som en ordinär avstyckning av tomt 2, som ges en fastighetsbeteckning i den "vanliga" gårdsnummerserien. Gränserna bestäms varvid tomt 2 begränsas även i djupledd. Stamfastigheten omfattar efter avstyckningen, förutom vad som traditionellt sett hör till den tomt som hus 1 är belägen på, också underjorden under tomt 2 upp till avstyckningens nedre gräns.

Dagens traditionella kartteknik omfattar inte redovisning av fastighetsgränser under marknivån. Registrering av underjordiska fastigheter sker i GAB-registret (se avsnitt 4.3.1) på vanligt sätt, men GAB-systemet kan inte åskådliggöra egendomarna. Kartan visar ett plant areal med en koordinat och höjdtabell för högsta och lägsta nivå. Utvecklingen bör emellertid, enligt Oslo-modellens förespråkare, leda till att underjordiska fastigheter kan visas i digital form och så småningom också som en tredimensionell figur.

4.4 Australien

Systemet med "Strata Title" i Australien har utvecklats för att möta behovet av att kunna säkra rättigheter till olika delar i flervåningsbyggnader. Australien har varit världsledande på detta område. I november 1995 gjorde utredningens ordförande, sekreterare samt två experter en studieresa till Sydney i New South Wales, som är den äldsta delstaten i Australien. Den följande beskrivningen avser därför lagstiftningen i den delstaten, men liknade lagstiftning finns också i övriga delstater.

4.4.1 Allmänt om fastigheter och fastighetsindelning

I New South Wales finns i dag tre former av "title". "Title" är ett begrepp som inom fastighetsrätten används i två betydelser. Termen används dels i betydelsen äganderätt, dels som beteckning på alla de regler och företeelser som krävs för att bevisa äganderätten (jfr lagfaren ägare respektive lagfart).

De olika formerna av "title" är Old system title, Torrens title och Crown lands title. Torrens title är det klart dominerande systemet och har antagits i alla stater i Australien. Det infördes i New South Wales genom Real Property Act 1862 och omfattade år 1975 88 % av lagfarterna. Systemet innebär att staten genom registrering garanterar överlåtelse av land. Allt land som överlåtits av staten efter den 1 januari 1863 omfattas av systemet. Även land som upplåtits av staten dessförinnan kan överföras till Torrens system. Överlåtelser

sker i teorin "via" staten som genom registrering av överlåtelsen garanterar den nya ägarens title.

Old system title lever fortfarande kvar och omfattade år 1975 6 % av lagfarterna i New South Wales. Om detta system skall endast sägas att det förefaller tungrovt eftersom en ägare för att med full säkerhet kunna hävda sin äganderätt måste styrka äganderätten med olika dokument i en obruten kedja i princip ända till statens överlåtelse och i vart fall 40 år bakåt i tiden.

Crown lands är en samlad beteckning på land som till följd av olika lagar tillkomna på 1860-talet tillhör staten. Lagarna tillkom i syfte att möta anspåk orsakade av den ökade inflyttningen som följde på guldruschen. År 1975 omfattades omkring 6 % av alla egendomar av Crown lands title.

4.4.2 Strata title

Allmänt om Strata title

"Strata title" utgör en form av besittningsrätt till en volym i en byggnad som kan lagfaras och pantsättas och är formellt en särskild form av "Torrens title". Strata är pluralformen av stratum som betyder skikt eller lager. Den juridiska betydelsen av title är äganderätt, rätt eller rättshandling (se avsnitt 4.4.1).

Den första lagstiftningen om "Strata title", the Victorian Transfer of Land (Stratum Estates) Act 1960, följdes av the New South Wales Conveyancing (Strata Titles) Act 1961. Den sistnämnda lagen ersattes senare av Strata Titles Act 1973, som alltså är gällande i New South Wales. Lagen kompletteras genom the Strata Titles (Leasehold) Act 1986 som reglerar upplåtelser från staten eller annat offentligt organ, vilka närmast kan liknas vid en slags tomträtt till en volym i en byggnad.

Enligt australisk rätt har det alltid varit möjligt att dela in jorden i horisontella skikt. Trots detta har australiska advokater varit motvilliga att använda denna möjlighet för att dela flervåningsbyggnader i horisontella plan och i stället valt indirekt ägande genom bolag (company title). Motviljan har berott delvis på en osäkerhet beträffande innebörden av rätten till det horisontella skiktet i luften om byggnaden skulle förstöras eller rivas och delvis på de komplexa problem som sammanhänger med att övre plan är fysiskt beroende av lägre plan (Butt, Land Law, 2:a uppl., 1988, s. 547 f). På senare tid har emellertid i enstaka fall bildats tredimensionellt avgränsade fastigheter över markplanet (se redogörelse i avsnitt 4.4.3).

The Strata Titles Act 1961 var en nyskapelse som närmade sig problemen med ägande i flervåningshus. Varje del av byggnaden betecknades som "a lot" (i fortsättningen översatt med underfastighet

eller strata-fastighet) i en "strata plan". Separata äganderätter skapades för varje underfastighet ungefär på samma sätt som separata äganderätter skapas till varje styckningslott vid delning av jord på marknivån. "Strata plan" var i realiteten ett antal ritningar över de olika våningarna som visade var varje underfastighet var belägen i förhållande till hela byggnaden. När "strata plan" registrerades utfärdades ett separat "certificate of title" för varje underfastighet, och därefter kunde varje underfastighet överlåtas, hyras ut, intecknas eller på annat sätt behandlas som jord enligt the Real Property Act 1900, dvs. i praktiken behandlas på samma sätt som en fastighet under Torrens title. Huvuddragen från denna tidiga Strata Titles Act återfinns i gällande lagstiftning.

I likhet med vad som gällde enligt den ursprungliga lagstiftningen kretsar dagens regelsystem kring "the strata plan". Den skall bestå av dels en "location plan", närmast en karta över marken som visar byggnader och eventuella underfastigheter som inte är belägna i någon byggnad och dels ritningar över varje våningsplan som visar var underfastigheterna är belägna.

Varje underfastighet består av en eller flera "cubic spaces" vilket förklaras med "space contained in any three-dimensional geometric figure which is not a cube". Normalt sett omfattar en underfastighet beklädnaden på angränsande väggar, tak och golv men inte stommen i dessa. Stommen utgör enligt huvudregeln gemensam egendom, vilket är en av de viktigaste förändringarna i förhållande till den gamla lagstiftningen. Det är emellertid möjligt att bestämma gränsen mellan två underfastigheter så att den går mitt i en vägg/golv/tak dem emellan. Härigenom åstadkoms att underhållet av väggen blir en angelägenhet för de berörda underfastighetsägarna i stället för "the body corporate" (i fortsättningen översatt med samfällighetsförening) (Butt, a.a., s. 552 f). En "strata plan" kan ändras, även efter registrering. Ytterligare uppdelningar kan ske. Olika underfastigheter kan slås samman till en underfastighet.

Ägarna till underfastigheterna ingår i en samfällighetsförening som har till uppgift att administrera och underhålla den gemensamma egendomen till förmån för underfastighetsägarna. Gemensam egendom är all egendom som inte ingår i någon underfastighet. Samfällighetsföreningen förfogar över den gemensamma egendomen som ombud för underfastighetsägarna. Varje underfastighet skall åsättas "unit entitlement" (i fortsättningen översatt med andelstal), som har betydelse för rösträtten i samfällighetsföreningen och andelen av gemensamma utgifter. Även om det inte finns någon gemensam egendom skall underfastighetsägarna ingå i en samfällighetsförening och andelstal åsättas varje underfastighet.

Om samfällighetsföreningen underlåter att hålla den gemensamma egendomen i ett godtagbart skick och en underfastighetsägare eller

hyresgäst skadas till följd därav, t.ex. genom att falla nerför en undermålig trappa, kan talan väckas om brott mot lagstadgad skyldighet (Butt, a.a., s. 557).

Samfällighetsföreningen har rätt att få tillträde till varje del av fastigheten för att utföra vissa arbeten. Den har vidare rätt att på ägarens bekostnad utföra arbete på en enskild underfastighet, om ägaren underlåter att utföra arbete som han blivit ålagd av en offentlig myndighet. Föreningen har också rätt att besluta om och uttaxera avgifter från underfastighetsägarna för dels löpande utgifter och dels fondering för framtida underhåll.

Samfällighetsföreningen skall vidare föra ett register "strata roll", i form av en bok med ett uppslag för varje underfastighet med uppgifter om ägarnas namn och adresser. Registret skall också innehålla uppgifter om försäkringar tecknade genom samfällighetsföreningens försorg och gällande stadgar för föreningen.

Samfällighetsföreningen handlar normalt sett genom sin styrelse. Den har emellertid rätt att utse en verkställande direktör.

Lagen innehåller "normalstadgar" för samfällighetsföreningar. En del av dessa, vilka bl.a. reglerar anställningar av ombud, formaliteter kring styrelsemöten samt sekreterarens och kassörens rättigheter och skyldigheter, är obligatoriska. Andra som bl.a. gäller ljudnivåer, förbud mot skadegörelse som inte gäller gemensam egendom, husdjur etc., är frivilliga och kan ändras.

Lagstiftningen innehåller också särskilda regler om försäkringar. Samfällighetsföreningen är skyldig att hålla byggnaden försäkrad till ersättningsvärdet. Om byggnaden skadas måste samfällighetsföreningen använda försäkringsersättningen till att återuppbygga eller reparera byggnaden.

The Strata Titles Act 1973 anvisar också ett särskilt tvistlösningsförfarande med tre instanser – Strata Titles Commissioner, Strata Titles Board och Supreme Court – för tvister såväl mellan olika underfastighetsägare som mellan en underfastighetsägare och hans samfällighetsförening.

Staged development

En "strata plan" är inte oföränderlig. Lagstiftningen om strata title har alltid tillåtit ytterligare uppdelning av underfastigheter och gemensam egendom, liksom sammanslagningar av flera underfastigheter till en underfastighet.

Dessa bestämmelser har emellertid visat sig vara otillräckliga när avsikten är en stegvis utbyggnad ("staged development"). Bestämmelserna har därför kompletterats med regler som är speciellt inriktade på sådan exploatering. Med staged development avses uppförande av flera byggnader efter varandra, där försäljningen av underfastigheter i de

först uppförda byggnaderna skall finansiera uppförandet av kommande byggnader.

Reglerna om staged development innebär i huvudsak följande. En strata plan får innehålla regler för ytterligare uppdelning. Detaljer för kommande uppdelning måste anges i en exploateringsplan ("development statement"), som skall godkännas av berörda myndigheter. Termen exploateringsplan används i den följande texten endast i denna betydelse. Exploateringsplanen skall bl.a. beskriva de olika steg genom vilka utbyggnaden skall ske, ytbeklädnad på alla utvändiga ytor, gemensamma områden, trädgårdsanläggningar, rättigheter och skyldigheter som skall gälla beträffande användande av gemensam egendom och områden som skall bebyggas i ett senare skede, samt en notering om att exploateringsplanen kan komma att ändras och att utbyggnaden kan avbrytas. För att ändringar efter det att exploateringsplanen har registrerats skall få verkan, krävs att dessa godkänns av samfällighetsföreningen och berörda myndigheter samt registreras.

En registrerad exploateringsplan binder exploitören att genomföra utbyggnaden på det angivna sättet, samt ägare, långivare och nyttjare av underfastigheter att tillåta exploitören att utföra utbyggnaden. Remedium finns mot vilseledande uttalanden, väsentliga utelämnanden eller avvikelser från villkoren i exploateringsplanen. En exploateringsfastighet ("development lot") måste betecknas som en sådan i en "location plan". Exploateringsfastigheten kan uppdelas vidare.

Ändring eller upplösning av "the Strata Scheme"

Om byggnaden skadas eller förstörs kan delstatens högsta domstol (the Supreme Court of New South Wales) besluta att "the strata scheme", varmed avses uppdelningen i underfastigheter och därmed följande rättigheter och skyldigheter, skall ändras eller upphöra. Ärendet kan tas upp på ansökan av en ägare till en underfastighet i den berörda "strata scheme", inteckningshavare i en sådan underfastighet eller samfällighetsföreningen.

Domstolen har mycket stora befogenheter vad gäller ändringar i "the strata scheme". Domstolen kan bl.a. besluta om ändringar av andelstalen, återuppförande av byggnaden eller delar av byggnaden, användandet av försäkringsersättningar som tillfallit samfällighetsföreningen till följd av skadorna och ersättning i pengar till eller från samfällighetsföreningen, fastighetsägarna som kollektiv eller enskilda fastighetsägare. Vidare kan domstolen besluta att en andel som tillhör en underfastighetsägare vars underfastighet har blivit helt eller delvis förstörd skall, gravationsfri, överföras till samfällighetsföreningen. Slutligen tillåter lagstiftningen att domstolen beslutar angående "any matter in respect of which it is, in the opinion of the Supreme Court, just and equitable, in the circumstances of the case, to make provision

in the order". Domstolen kan när som helst, på ansökan av någon som var behörig att ansöka om ändring i den tidigare "strata scheme", ändra sitt beslut.

Vid upplösning av "the strata scheme" skall beslutet omfatta eller beakta bl.a. försäljning och fördelning av samfällighetsföreningens egendom, upplösning av eventuella exploateringsplaner, varje berörd persons betalningsskyldighet för samfällighetsföreningens åtaganden, upplösandet av samfällighetsföreningen samt även i detta fall "any matter in respect of which it is, in the opinion of the Supreme Court, just and equitable, in the circumstances of the case, to make provision in the order". Domstolen kan också utse en viss person som skall handha upplösningen av samfällighetsföreningen samt besluta om denne persons befogenheter.

Om domstolen anser att en ansökan om upplösning av "the strata scheme" i stället skall behandlas som en ansökan om ändring av uppdelningen i underfastigheter står det domstolen fritt att besluta härom. På motsvarande sätt kan domstolen besluta att en ansökan om ändring i stället skall behandlas som en ansökan om upplösning.

Eftersom domstolsförfarandet har visat sig både kostsamt och tidsödande kan sedan augusti 1993 också inskrivningsdomaren ("the Registrar General") besluta om upplösning av "the strata scheme" under förutsättning av att det inte föreligger några motstående intressen som kräver domstolsprövning. Inskrivningsdomaren kan endast besluta om upplösning eller vägra upplösning. Ett beslut att vägra upplösning påverkar inte möjligheten att ansöka om upplösning hos domstol.

Inskrivningsdomaren får endast besluta om upplösning under förutsättning av att området inte är föremål för någon exploateringsplan. Vidare måste enligt huvudregeln ansökan vara undertecknad av alla berörda underfastighetsägare och rättighetshavare. Det finns särskilda bestämmelser om kungörelse av ansökan. Ett beslut om upplösning av "the strata scheme" innebär också att samfällighetsföreningen upplöses. Marken och alla föreningens tillgångar övergår till att innehas med samäganderätt av de tidigare underfastighetsägarna. Deras respektive andel motsvarar deras tidigare andelstal eller det andelstal som angivits i ansökan. Vidare ansvarar de tidigare underfastighetsägarna för samfällighetsföreningens skulder i förhållande till deras tidigare andelstal. Alla rättsliga tvister som påbörjats av eller mot samfällighetsföreningen får avslutas av eller mot de tidigare underfastighetsägarna.

4.4.3 Traditionell fastighetsbildning i horisontella plan

Under studiebesöket i Sydney bekräftades att lagstiftningen i och för sig tillåter att jorden indelas i horisontella skikt som kan innehas med en traditionell "title", således utan registrering enligt "Strata Titles Act". Jord skall här läsas som det juridiska begreppet jord ("land" is simply an area of three-dimensional space, its position being identified by natural or imaginary points located by reference to the earth's surface, (Butt, a.a. s. 9)). Till skillnad från indelning enligt "Strata Titles Act" förutsätter en sådan fastighetsindelning varken att det horisontella skiktet är bebyggt eller att fastighetsindelningen följer aktuella byggnader. Det är alltså fullt möjligt att skapa rena "luft-fastigheter". Sådana fastigheter är formellt sett likställda med traditionella markfastigheter. Utöver enskilda servitut och avtal finns inga särskilda rättsregler för fastigheter utan kontakt med markytan (se dock under avsnitt 4.4.4 nedan). En allmän uppfattning bland de personer vi träffade i Sydney var emellertid att en domstol vid en tvist mellan ägare till fastigheter som omfattar olika delar av en och samma byggnad skulle betrakta ägarna som delägare. Med ett sådant betraktelsesätt skulle domstolen kunna tillämpa rättsregler som reglerar upphävande av samägandet och t.ex. kunna tvinga en ägare att sälja sin andel.

Avstyckning av horisontella "stratum" (begreppet används av praktiker för att skilja företeelsen från "strata" enligt "Strata Titles Act") har på senare tid förekommit i samband med uppförandet av vissa komplicerade byggnadsanläggningar. I en informationsskrift från Land Titles Office (närmast inskrivningsmyndigheten) nämns "underjordiska järnvägsstationer, uppdelning av luftutrymmet över järnvägsstationer och liknande" som exempel på situationer där sådan fastighetsbildning kan vara aktuell. Ett annat exempel där sådan fastighetsbildning genomförts är avstyckning av ett utrymme för ett kommunalt bibliotek i Sydney som upptar en del av en byggnad vilken uppförts av ett privat bolag. Avstyckning av stratum kan avse en tredimensionellt avgränsad volym över eller under markytan, eller en volym med obegränsad utsträckning uppåt eller nedåt från en bestämd nivå. Tidigare ansågs det att det var nödvändigt med en fysisk gräns mellan två stratum, men det kravet upprätthålls inte längre. De horisontella gränserna skall anges i förhållande till en nollpunkt som bestämts en viss dag, the Australian Height Datum.

En anledning till att traditionell fastighetsbildning i vissa fall väljs framför strata-indelning kan vara att parterna vill undvika vissa obligatoriska inslag i Strata Titles Act. Som exempel nämndes kravet på försäkringar för byggnaden och arbetstagare i byggnaden, samlighetsförening samt vissa stadgar. Vidare kan avsikten vara att

utesluta gemensam egendom, något som visserligen är möjligt men inte okomplicerat att åstadkomma vid en strata-indelning.

En grundläggande skillnad mellan strata-indelning och traditionell fastighetsbildning är att de olika strata-fastigheterna inryms i en byggnad och definieras i förhållande till denna medan stratum kan bildas oberoende av bebyggelse och skall definieras i relation till en viss nollpunkt. Traditionell fastighetsbildning möjliggör således fastighetsindelning redan innan den planerade bebyggelsen uppförts. Den tillåter också att en fastighet omfattar allt luftutrymme över en viss nivå. Härigenom kan ägaren till en sådan fastighet försäkra sig om byggrätten för framtida utbyggnad.

4.4.4 Senare tillkommen lagstiftning

Lagstiftningen om Strata title var avsedd att tillämpas vid uppdelning av flervåningsbyggnader. Det förutsattes att underfastigheterna skulle användas för samma ändamål, företrädesvis bostadsändamål. Efter hand började lagstiftningen emellertid användas i ett flertal olika sammanhang. Lagstiftningen fungerade emellertid mindre väl inom dessa nya användningsområden. Bland annat uppfattades de obligatoriska stadgarna som onödiga och hindrande i vissa fall. Reglerna om gemensam egendom och andelstal, som förutsätter att varje underfastighet har lika stor del i alla typer av gemensam egendom, passade också mindre väl när underfastigheter användes för olika ändamål. Som exempel har nämnts byggnader som inrymmer såväl bostäder som restauranger. I ett sådant fall kan bostadsägarna tvingas bidra till en dyrbar fläktanordning som är en förutsättning för restaurangernas verksamhet. Vidare förekom också försök att tillämpa Strata Titles Act på friliggande byggnader med viss gemensam egendom, t.ex. semesterbyar. Ny lagstiftning uppkom på två områden för att möta den nya utvecklingen. Dels Community Titles legislation, dels Strata Management Statement som ingår i Strata Titles Act och populärt kallas Part Strata.

Community Title

Lagstiftningen kring Community Title trädde i kraft den 1 augusti 1990. Syftet var att underlätta exploatering av ett område avsett för flera byggnader, oavsett av om utbyggnaden skulle ske i en eller flera etapper. Den nya lagstiftningen skulle fylla utrymmet mellan traditionell avstyckning och strata-indelning och kunna användas i många olika sammanhang, allt från planläggning av områden med ett mindre antal hus samlade kring en gemensam öppen plats, till stora samhällen med gemensamma vägar och andra faciliteter. Det bör påpekas att australisk lagstiftning, bortsett från reglerna om gemensam egendom

vid strata-indelning, före ikraftträdandet av the Community Land Development Act saknade regler som kan liknas vid regleringen kring svenska gemensamhetsanläggningar.

Beträffande gemensamma utrymmen anvisar lagstiftningen om Community title samma lösning som Strata Titles Act. Gemensamma utrymmen inom exploateringsområdet förvaltas av en samfällighetsförening som omfattar alla enskilda fastigheter inom exploateringsområdet. De enskilda fastigheterna åsätts andelstal som bestämmer respektive fastighets rösträtt och kostnadsansvar. För tvistelösning anvisas på liknande sätt som i Strata Titles Act ett särskilt tvistelösningsförfarande med tre instanser – Community Schemes Commissioner, Community Schemes Board och Supreme Court.

I jämförelse med strata-systemet anses community-systemet vara mycket flexibelt. Strata Titles Act innehåller ett stort antal tvingande regler och stadgarna för samfällighetsföreningen är, om inte annat särskilt beslutas, i sin helhet givna genom lagstiftningen. Lagstiftningen kring Community title förutsätter däremot att varje samfällighetsförening antar sina egna stadgar. Flexibiliteten gör att Community title lämpar sig väl för områden inrättade för särskilda ändamål, t.ex. pensionärsbostäder, eller områden som innehåller sektioner för olika ändamål, såsom boende, kommersiell eller industriell verksamhet eller rekreation.

Lagstiftningen anvisar två olika system. Staged Development Schemes som förutsätter utbyggnad i flera steg och Non-stage Development som kan tillämpas när ett exploateringsområde färdigställs i ett steg.

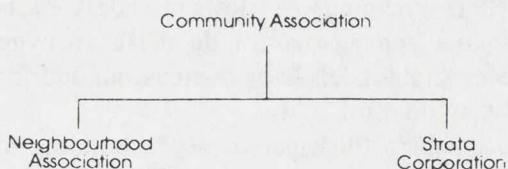
Staged Development of Schemes

The Community Land Development Act 1989 tillåter att community schemes genomförs i olika etapper. Fördelarna med detta anses vara att exploateringskostnaderna blir lägre genom att en etapp kan finansiera utbyggnaden av nästa etapp samt att ett exploateringsområde kan planeras som en enhet trots att utbyggnaden skall ske vid olika tidpunkter. Det sistnämnda anses skapa större stabilitet och bättre möjligheter att anpassa byggnaderna till omgivningen.

Förvaltningen fördelas på olika nivåer vilket anses vara en förutsättning för den eftersträlvade flexibiliteten. Uppbyggnaden av förvaltningen inleds genom att en "community plan" över det aktuella området registreras. Härigenom delas området in i exploateringsfastigheter och gemensam egendom. Genom registreringen uppstår också en "community association" som kan liknas vid en övergripande samfällighetsförening, en slags paraply-förening. Under denna ligger förvaltningen av den för hela området gemensamma egendomen, t.ex. vägar och trädgårdsanläggningar.

I nästa steg skapas den andra förvaltningsnivån genom att en exploateringsfastighet indelas i markfastigheter som samordnas i en "neighbourhood association" som kan jämföras med en samfällighetsförening för ett storkvarter. Föreningen förvaltar gemensam egendom inom den numera uppdelade exploateringsfastigheten och blir dessutom automatiskt medlem i den övergripande samfällighetsföreningen. En exploateringsfastighet kan också bli föremål för strata-indelning, varvid samfällighetsföreningen för denna förvaltar gemensam egendom inom strata-området och ingår som medlem i den övergripande samfällighetsföreningen (se uppställningen nedan).

Two Tier Scheme



Genom att på detta sätt sammanlänka olika samfällighetsföreningar i en paraplyförening uppnås den flexibilitet som krävs för att t.ex. kunna samordna ett område för bostäder med ett område för kommersiellt bruk.

Det kan anmärkas att det inte är tillåtet att skapa horisontella stratum med hjälp av en community plan. Se följande avsnitt angående Part Strata beträffande samordning av stratum och strata-bildningar inom en och samma byggnad.

Non-staged schemes

En non-staged scheme omfattar en "neighbourhood scheme" som inte ingår i någon Community Scheme. Lagstiftningen möjliggör att flera fastigheter gemensamt äger och förvaltar viss egendom, t.ex. en enskild väg, lekplats eller tennisbana. Den gemensamma egendomen kan sägas motsvara en gemensamhetsanläggning på samfälld mark. Lagstiftningen kan inte tillämpas på fastigheter som endast omfattar ett stratum utan kontakt med markytan.

Part Strata

År 1992 infördes regler i the Strata Titles Act som innebär att en del av en byggnad kan omfattas av en "strata plan", medan återstoden av byggnaden fortsätter att höra till en eller flera traditionella fastigheter. Dessa kan vara traditionella markfastigheter eller sådana som omfattar

ett "stratum" bildat genom traditionell fastighetsbildning. Genom registreringen av en "strata plan" för en del av en byggnad underförstås att servitut skapas till skydd för underfastigheter och gemensam egendom som ingår i strata-indelningen. För att en sådan "strata plan" skall få registreras krävs samtidig registrering av ett slags avtal angående förvaltningen av den berörda byggnaden och tomten – "Strata management statement". Detta avtal avser således förvaltningen av byggnaden som helhet, medan förvaltningen av den del som är föremål för strata-indelning faller under gängse regler för gemensam egendom inom ett strata-område. När avtalet är registrerat är det bindande för varje samfällighetsförening i byggnaden, varje enskild ägare, långivare eller hyresgäst till en strata-fastighet samt varje ägare, långivare eller hyresgäst till del av byggnaden eller tomten som inte är föremål för strata-indelning. Avtalet kan ändras endast om samfällighetsföreningarna och ägarna till de delar av byggnaden och tomten som inte är strata-indelade är överens om ändringarna, eller om dessa beslutas av domstol.

Avtalet måste innebära tillskapandet av "a building management committee" i vilken varje samfällighetsförening i byggnaden och varje ägare till icke strata-indelade delar av byggnaden och tomten är medlemmar. Vidare måste avtalet innehålla regler om "the committee's" befogenheter, formella regler kring "the committee" och en klausul om tvistelösning. Klausulen kan hänvisa tvister till "the commissioner", "a board" eller någon annan person. Avtalet kan också reglera andra frågor såsom säkerhet, ljudnivåer, servicekontrakt och utseende av en förvaltare.

Det bör anmärkas att part strata förutsätter att någon del av byggnaden är indelad i Strata titles. Reglerna är således inte tillämpliga om en byggnad delas in i olika stratum utan att någon av dessa sedan blir föremål för uppdelning enligt Strata Titles Act.

4.4.5 Några reflektioner

Under studieresan gavs rika tillfällen till diskussioner om lagstiftningen kring Strata titles och stratum bildade genom traditionell fastighetsbildning med ett stort antal praktiskt verksamma personer inom olika områden. Vi besökte bl.a. the Land Titles Office, the University of Sydney och the Strata Titles Commissioner samt sammanträffade med lantmätare, kommunjurister, stadsarkitekter, banktjänstemän och konsulter. Dessa samtal har lett till följande reflektioner.

Den allmänna uppfattningen är att lagstiftningen kring Strata titles fungerar väl. Som ett uttryck för denna uppfattning kan nämnas att det är möjligt att låna 90-95 % av köpeskillingen för en strata-fastighet för bostadsändamål, vilket är samma belåningsgrad som gäller för

friliggande bostäder. Försäljningsvärdet för en sådan strata-fastighet angavs vara omkring 15 % högre än för en motsvarande andel i en byggnad med ägandet i bolagsform (company title).

En lantmätare menade dessutom att horisontella stratum bildade genom traditionell fastighetsbildning inte var annorlunda än radhus. Den enda skillnaden var enligt hans uppfattning att stapeln ställts på högkant. Om en fastighetsägare i strid med sina grannars uppfattning anser att byggnaden är saneringsmogen har han samma möjligheter som radhusägaren. Allt efter omständigheterna kan han sanera sin fastighet utan samverkan med övriga fastighetsägare, köpa upp grannarnas fastigheter eller utverka en planändring eller ett rivningsföreläggande. Samme lantmätare menade att vid sådan fastighetsindelning bör all egendom som använder energi, "aktiva faciliteter", vara enskild egendom och nyttjas av andra med stöd av servitut medan "passiva faciliteter", sådana som normalt sett inte förbrukar energi, kan vara gemensam egendom. Som exempel på den första gruppen nämndes hissar och som exempel på den andra gruppen sprinklersystem för släckning av bränder.

Om det blir aktuellt att upphäva en strata-indelning, t.ex. därför att byggnaden är saneringsmogen, köper en exploatör normalt upp alla andelar varefter han ansöker om att strata-indelningen skall upphävas. För att domstolen skall gå med på att upphäva en sådan indelning krävs att alla skulder är betalda.

Det antyddes att försäkringsfrågor kan vara problematiska. Samfällighetsföreningen är skyldig att försäkra all egendom som är fast förankrad vid väggen även om denna egendom tillhör underfastighetens ägare. En fastighetsägare kan därigenom åsamka övriga fastighetsägare kostnader genom att förse fastigheten med dyrbar egendom.

Fastigheter kan inte säljas innan de har fått en "title". Det innebär att en exploatör inledningsvis måste finansiera hela bebyggelsen (se dock angående "staged development" i avsnitt 4.4.2). Han kan dock sluta föravtal med blivande köpare och på så sätt tillägna sig en handpenning om 10 %.

Den särskilda Commissioner som har inrättats för tvistelösning både beträffande strata titles och community titles bör ses mot bakgrund av att domstolsförfarandet i Australien synes vara både mer kostsamt och mer tidskrävande än det svenska domstolsförfarandet. Handläggningen hos the Commissioner påminner en del om hanteringen i allmän domstol av tvistemål om mindre värden. The Commissioner skall i första hand medla. Förfarandet är billigt för parterna och relativt snabbt. En stor del av arbetet omfattar rådgivning.

Pågående reformarbete

År 1992 tillsattes en arbetsgrupp för att se över strata titles-lagstiftningen och föreslå de förändringar som ansågs erforderliga. Arbetsgruppen överlämnade i mars 1993 en rapport med förslag till ändringar på bl.a. följande punkter. Samfällighetsföreningens och underfastighetsägarnas ansvarsområden bör definieras tydligare. Stadgarnas utformning bör överlåtas åt parterna i större utsträckning. Maximistraffet för den som inte följer stadgarna bör höjas från 500 dollar till 5 000 dollar (1 dollar är omkring 5 SEK). Samfällighetsföreningarna bör ges ökade möjligheter att driva in obetalda avgifter. Betydelsen av reparationsfonder bör understrykas ytterligare. Det bör vara obligatoriskt för samfällighetsföreningen att värdera byggnaden med hänsyn till försäkringsskyldigheten åtminstone vart 5:e år. Slutligen bör Strata-indelningar med en eller två underfastigheter undantas från vissa krav beträffande styrelse samt finansiella och försäkringsmässiga förpliktelser. Förslagen övervägs för närvarande.

Utredningens överväganden och förslag

5 Utgångspunkterna för förslaget

5.1 Inledning

Utredningens uppdrag att undersöka hur man skall komma till rätta med de problem som i dag uppkommer när olika slag av verksamhet skall samordnas i komplicerade byggnadsanläggningar kan delas in i tre delar.

- 1) Kartläggning av problemen.
- 2) Redogörelse för olika alternativa lösningar för att komma till rätta med problemen med angivande av vilka för- och nackdelar som är förknippade med olika alternativ.
- 3) Förslag till de författningsändringar som behövs för att åstadkomma den lösning som förordas.

Utredningens uppdrag avser alltså "fastighetsrättslig samordning av verksamheter i komplicerade byggnadsanläggningar". Mera konkret har utredningen inriktat sitt arbete på situationer där minst två fristående rättssubjekt (fysiska eller juridiska personer) vill ta i anspråk olika delar av en byggnadsanläggning. Begreppet byggnad motsvarar här jordabalkens definition av tillbehör till fastighet (2 kap. 1 § JB). Det innebär att i princip alla konstruktioner som anbragts i eller ovan jord för stadigvarande bruk inräknas. I detta sammanhang kan erinras om lagberedningens uttalande i 1947 års jordabalksbetänkande (SOU 1947:38 s. 86) angående begreppet "byggnad".

Till byggnader äro vidare att hänföra murar, broar, byggnader samt vissa andra transportanläggningar och torde över huvud taget kunna räknas alla slags uppbyggda konstruktioner. Att byggnad skall sträcka sig över jordytan är ej nödvändigt. En husliknande anläggning kan betraktas som byggnad, även om den är belägen under jordytan, exempelvis kiosker och stationsanläggningar vid en underjordisk järnväg. Det kan visserligen stundom vara tveksamt, när ett föremål sålunda skall anses ha karaktär av byggnad, men

detta torde ej behöva medföra några praktiska svårigheter, enär ett dylikt föremål i varje fall torde ingå under det vidsträckta begreppet anläggningar i nästföljande grupp av tillbehör.

Med definitionen följer att utredningen också måste ta hänsyn till situationer där en eller flera intressenters verksamhet skall bedrivas i ett utrymme under markytan, t.ex. i ett bergrum.

Enligt utredningens uppfattning beror de problem som i dag uppkommer vid samordning av olika verksamheter i komplicerade byggnadsanläggningar till stor del på att möjligheterna att utnyttja ett tredimensionellt avgränsat utrymme av en fastighet eller ett fastighetstillbehör är begränsat. I fortsättningen används uttrycket *tredimensionellt fastighetsutnyttjande* som beteckning på brukande av ett sådant utrymme. Behovet av tredimensionellt fastighetsutnyttjande har vuxit fram inom framför allt tätbebyggda områden och var vid JB:s och FBL:s tillkomst begränsat.

Innan utredningen kommer in på sina förslag redovisas vår kartläggning och bedömning av reformbehovet, utgångspunkterna för vårt förslag samt de alternativa lösningar på problemen som vi övervägt.

5.2 Reformbehovet

5.2.1 Barbro Julstads avhandling

När det gäller tillämpningen av befintlig lagstiftning är det inte möjligt att ge någon heltäckande bild av fastighetsbildningsverksamheten i Sverige. De uppgifter om tillämpningen som utredningen fått härrör bl.a. från den undersökning om tredimensionell fastighetsbildning i praktisk förrättningsverksamhet som utförts av Barbro Julstad och som redovisas i doktorsavhandlingen *Tredimensionellt fastighetsutnyttjande genom fastighetsbildning med undertiteln Är gällande rätt användbar?* (Stockholm 1994).

Underlaget till det beskrivande avsnittet i Barbro Julstads avhandling inhämtades genom en enkät år 1992 till landets dåvarande fastighetsbildningsmyndigheter med tillhörande lantmäterikontor, totalt 141 stycken. I enkäten användes begreppet tredimensionell fastighetsbildning beträffande olika metoder för att genom fastighetsbildning skapa ett tredimensionellt fastighetsutnyttjande. Enkäten består av två delar. Den första delen innehåller allmänna frågor om efterfrågan på tredimensionell fastighetsbildning, frågor om hur man från fastighetsbildningsmyndighetens sida ser på möjligheterna att tillämpa gällande rätt i syfte att tillgodose önskemålen samt behovet av ändringar i regelsystemet. Den andra delen avser en förfrågan om utförda

förrättningar. I den delen har kompletterande intervjuer gjorts hos fastighetsbildningsmyndigheterna i Stockholm och Göteborg.

Enkäten har besvarats av 121 av de tillfrågade fastighetsbildningsmyndigheterna med tillhörande lantmäterikontor. De som besvarat enkäten har dock inte svarat på samtliga frågor. Det är enkätens andra del som utgjort underlag för Barbro Julstads studie av 87 stycken genomförda förrättningar med tredimensionell fastighetsbildning.

Beträffande resultatet av Barbro Julstads studie av tredimensionell fastighetsbildning i praktisk förrättningsverksamhet hänvisas till redovisningen i doktorsavhandlingen, s. 144 ff samt bilaga 1–3. I sammanfattningen redovisar Barbro Julstad sina iakttagelser beträffande tredimensionell fastighetsbildning i praktisk förrättningsverksamhet enligt följande (a.a. s. 201 f).

Fastighetsbildningsmyndigheterna framhåller servitutsinstitutet som en möjlighet att genom fastighetsbildning tillskapa tredimensionellt fastighetsutnyttjande. De anser emellertid, att det kan vara problem att finna lämpliga fastigheter, som kan vara bärare av servitut och att avgöra vad som är överordnat servituts- eller fastighetsändamålet. Vidare framhålles problem av grannlagsrättslig karaktär såsom hur funktioner i en övervåning skall kunna säkras om undervåningen rivs. Fastighetsbildningsmyndigheterna menar vidare, att oklarheten i gällande bestämmelser är ett problem. Bedömningen av behovet av förändringar i gällande rätt varierar dock. Vissa myndigheter anser att gällande bestämmelser är tillräckliga. Andra menar, att behov finns av att införa möjlighet att bilda tredimensionella fastigheter.

87 genomförda förrättningar visar, att det är servitutsbildning och inrättande av gemensamhetsanläggning, som används för att tillskapa tredimensionellt fastighetsutnyttjande. I ett stort antal förrättningar är situationerna sådana att några generella svar inte finns på om servitutsbildningen är tillåten eller inte. Exempel finns dock på att servitut har bildats när gemensamhetsanläggning borde ha inrättats och gemensamhetsanläggning inrättats, när servitut borde ha bildats. Servitutsbildning har i några fall genomförts på sådant sätt, att servitutet får betraktas som huvudändamål och inte som komplement till den härskande fastigheten. Trots att behov ofta föreligger av att ålägga tjänande fastighet underhållsskyldighet, har möjligheten knappast utnyttjats. I flera förrättningar är det inte möjligt att ur handlingarna avgöra om upplåtelsen avser befintligt eller blivande utrymme och vem som skall svara för utförandet. Detta leder till att man inte heller kan avgöra vem som är ägare till byggnad eller byggnadsdel.

Vid inrättande av gemensamhetsanläggning tas utrymmen i huvudsak i anspråk i befintliga byggnader. Vanligtvis omfattas då inte några bärande konstruktionsdelar, varför problem med upplåtelseernas bestånd inte föreligger. När gemensamhetsanläggning avser utrymme i blivande byggnad, framgår inte alltid vem som skall svara för uppförandet, vilket har betydelse för äganderätten till anläggningen. I några förrättningar förekommer också servitut och gemensamhetsanläggningar som är inbördes beroende av varandra utan att frågan om samordningen berörs.

Såväl vid bildande av servitut som vid upplåtelse av utrymme för gemensamhetsanläggning i befintlig byggnad varierar detaljnivån i avgränsningen av utrymmena. I bland finns ingen närmare avgränsning. I andra fall är den detaljerad.

Utöver redovisningen i sammanfattningen vill utredningen fästa uppmärksamhet vid ytterligare några iakttagelser som Barbro Julstad redovisat i sin avhandling. Dessa kan sammanfattas enligt följande.

- Önskemål om fastighetsbildning som leder till ett tredimensionellt fastighetsutnyttjande tillgodoses genom bildande av servitut, inrättande av gemensamhetsanläggning, upplåtelse av ledningsrätt eller genom kombinationer av sådana åtgärder. I ett par förrättningar konstateras att önskemålet är att tillskapa tredimensionellt avgränsade fastigheter och anges att den valda åtgärden vidtagits därför att sådana fastigheter inte kan bildas enligt gällande rätt.

- För att kunna bilda servitut tillskapas i bland fastigheter, vars egentliga funktion är att vara härskande fastighet i ett servitutsförhållande. I några av de studerade förrättningarna är det enligt Barbro Julstad uppenbart att fastigheter som inte uppfyller villkoren i 3 kap. FBL tillskapas enbart i syfte att vara härskande fastigheter i servitutsförhållanden och att det primära ändamålet med fastighetsbildningen är att få tillgång till servitutsutrymmet. I ett fall rörande tillgång till bergrum fanns ingen lämplig fastighet, och kunde inte heller bildas någon lämplig fastighet, till vars förmån servitut kunde upplåtas. De blivande bergrumsägarna förvärvade då befintliga fastigheter utan samband med bergrummens ändamål, varefter avtalsservitut uppläts och inskrevs.

- Det är inte ovanligt att det inte direkt ur förrättningshandlingarna går att utläsa om servitutsupplåtelse avser befintlig byggnad, byggnad under uppförande eller byggnad som skall uppföras senare. När det gäller byggnad som skall uppföras, framgår inte alltid vem som skall svara för uppförandet. Det är därför inte alltid möjligt att utläsa om byggnad eller byggnadsdel inom servitutsutrymmet är tillbehör till den härskande eller tjänande fastigheten. Med något enstaka undantag berörs inte heller frågan om till vilken fastighet byggnad eller byggnadsdel utgör tillbehör.

- När det gäller lokaliseringen av utrymmen och deras tredimensionella avgränsning, kan man konstatera att det inte alltid direkt ur förrättningshandlingarna är möjligt att utläsa att det är fråga om en tredimensionell avgränsning. Ibland finns endast en horisontell redovisning av utrymmet. Av förhållandena i övrigt, till exempel när det framgår av beslutsunderlaget att utrymmet ligger under jord, kan man dock dra slutsatsen att det är fråga om ett tredimensionellt avgränsat utrymme. Förhållandena är ofta sådana att lokaliseringen kommer att bestämmas efter utförandet av anläggningen, så kallad faktisk lokalisering.

- En faktor som enligt Barbro Julstads uppfattning sannolikt har styrt utformningen av servitutsutrymmena och indelningen i fastigheter i flera av de studerade ärendena, är möjligheten att uppfylla brandskyddskraven i de vid förrättningstillfällena gällande

nybyggnadsreglerna. I enkätsvaren uppger vissa fastighetsbildningsmyndigheter att brandskyddsbestämmelserna har avgörande betydelse för möjligheten att göra tredimensionella servitutsupplåtelser i byggnader, så att förbindelse erhålls mellan eller inom byggnader på ömse sidor om en fastighetsgräns. Exempel på förrättning, som inte har kunnat genomföras av detta skäl, har också lämnats. Förrättningen hade dock kunnat genomföras om ombyggnad skett.

När det gäller frågan om gällande rätts användbarhet för möjligheten att tillskapa ett tredimensionellt fastighetsutnyttjande redovisar Barbro Julstad sammanfattningsvis följande bedömning (a.a. s. 202 f).

Gällande rätt bedöms endast vara användbar för möjligheten att tillskapa ett tredimensionellt fastighetsutnyttjande i vissa speciella situationer.

Att bilda tredimensionellt avgränsade fastigheter är inte möjligt. De återstående möjligheterna att tillskapa självständiga enheter är att uppföra byggnad eller annan anläggning som lös egendom eller att anlägga ledning efter ledningsrättsupplåtelse enligt LL till förmån för person. De har dock sådana begränsningar att de inte kan utgöra grund för bedömningen att gällande rätt är användbar.

Aven när det gäller rätt till utrymme, som följer med äganderätt till fastighet, blir helhetsbedömningen att gällande rätt inte är användbar. Svaret är dock inte entydigt. För vissa situationer kan gällande bestämmelser tillämpas för att tillskapa tredimensionellt fastighetsutnyttjande. I andra fall kan så inte ske. I flertalet situationer är dock förhållandena sådana att något svar överhuvudtaget inte kan lämnas, vilket får anses vara en allvarlig invändning mot användbarheten. Detta är en invändning som kan göras även mot andra bestämmelser i FBL, AL och LL. Vid bedömningen av om tredimensionellt fastighetsutnyttjande kan tillskapas, föreligger emellertid oklarhet om hur viss bestämmelse skall tolkas även i enskilda konkreta situationer. Det är endast möjligt att framhålla förhållanden som kan ha betydelse för bedömningen av om viss åtgärd kan anses tillåten eller otillåten. Denna osäkerhet visar sig även i utförande och redovisning av genomförda förrättningsåtgärder, ett förhållande som också framhålls av många fastighetsbildningsmyndigheter.

En annan allvarlig invändning mot gällande rätts användbarhet är den bristande möjligheten att reglera ansvaret för underhållet av byggnad eller annan anläggning mellan inbördes beroende fastigheter och att garantera uppförande av byggnader eller andra anläggningar i vilka upplåtelse av rättigheter sker.

Oklarheterna i gällande rätt, tillsammans med den osäkerhet som råder vid genomförandet av förrättningar där tredimensionellt fastighetsutnyttjande tillskapas, kan leda till oklarheter i fastighetsindelningen och leda till tvister enskilda personer emellan. Det innebär att det kan finnas anledning att ändra eller förtydliga gällande bestämmelser.

Genom vissa smärre ändringar kan oklarheterna minska och användbarheten öka avsevärt. För att tillgodose all tänkbar efterfrågan, torde dock steget behöva tas fullt ut mot ett införande av möjligheten att bilda tredimensionella fastigheter. En bedömning av om sådana förändringar är önskvärda eller inte ligger emellertid

utanför detta arbete, varför frågan om ändringar bör införas lämnas öppen.

5.2.2 Utredningens förstudier

För att kartlägga reformbehovet har utredningen dels gjort egna studier av fastighetsbildningsförrättningar, dels samtalat med förrättningslantmätare, fastighetsägare, byggföretag, byggherrar och kreditgivare. Utredningens ordförande och sekreterare har bl.a. besökt lantmäterimyndigheterna i Stockholm och Göteborg samt studerat handlingar avseende byggnadsanläggningar som Globen och Cityterminalen i Stockholm samt Knutpunkten i Helsingborg.

Önskemål om tredimensionellt fastighetsutnyttjande genom fastighetsbildning förekommer i inte obetydlig omfattning i Stockholm och Göteborg. Enligt förrättningslantmätarna kan önskemålen i allmänhet tillgodoses genom att servitut bildas eller gemensamhetsanläggningar inrättas. I vissa fall bildas servitut som är så betydelsefulla att de i praktiken utgör den härskande fastigheten viktigaste komponent. I andra fall upplevs brandskyddsreglerna, som föreskriver brandtekniskt avskiljande konstruktioner för byggnader i tomtgräns, som ett hinder för tredimensionellt fastighetsutnyttjande genom servitut som omfattar ett visst utrymme i en byggnad på en angränsande fastighet.

Från fastighetsägarhåll har påpekats att det vid tredimensionellt fastighetsutnyttjande genom servitutsbildning förekommer civilrättsliga avtal om drift och underhåll, vilka löper risk att falla bort om de berörda fastigheterna byter ägare. Beträffande ansvarsfördelningen mellan ägaren till den härskande fastigheten och ägaren till den tjänande fastigheten kan det vara oklart vad som egentligen gäller. Det kan gälla frågor om vem som är skyldig att hålla viss egendom försäkrad eller att ansvara för underhåll av viss egendom.

De företrädare för kreditsidan som utredningen varit i kontakt med har framhållit att kreditgivarna välkomnar mångfald beträffande möjligheterna till fastighetsutnyttjande. För att nyttjandeformen skall kunna fungera som kreditunderlag är det primära att fastighetsutnyttjandet framstår som stabilt och långsiktigt samt att panträtt kan upplåtas på ett enkelt och säkert sätt, ungefär som dagens fastighetspant.

Det har också framkommit att det finns behov av tredimensionell fastighetsbildning som helt saknar motsvarighet i dag. Det gäller ianspråkstagande av tredimensionellt avgränsade utrymmen av fastigheter, byggnader eller andra anläggningar som inte kan knytas till någon annan fastighet. Det har från flera håll framförts önskemål om att kunna skicka en byggnad i flera delar, t.ex. en för kommersiella ändamål och en för bostadsändamål. Även möjligheten att utnyttja

bergrum efterfrågas i situationer där utnyttjandet med en korrekt tillämpning av lagstiftningen inte kan knyta an till någon fastighet. Det har framkommit genom våra studier och våra samtal med olika aktörer på fastighetsrättens område.

5.2.3 Brister i gällande rätt

Ett tredimensionellt fastighetsutnyttjande kan åstadkommas på många sätt, vilket framgår av beskrivningen över huvuddragen i regelsystemet vid fastighetsutnyttjande. Alla former av fastighetsutnyttjande är emellertid inte lämpliga ur olika aspekter. Som utredningen tidigare konstaterat föreligger det behov av att kunna ta i anspråk ett tredimensionellt avgränsat utrymme av en byggnadsanläggning på ett sätt som inte kan ske med dagens fastighetsrättsliga regler. – Ägande av en ideell andel av en fastighet, t.ex. genom ett fastighetsbolag, ger inte nyttjaren tillräcklig frihet när det gäller belåning och överlåtelser av det nyttjade utrymmet, även om nyttjaren genom avtal tillerkänns exklusiv dispositionsrätt till det aktuella utrymmet. Tomträttsupplåtelser har ett begränsat användningsområde bl.a. eftersom det bara kan användas om det allmänna äger fastigheten och eftersom sådan upplåtelse måste avse hela fastigheten. Ledningsrätt till förmån för person och nyttjanderätt i andra former har samtliga den begränsningen att det inte finns något inteckningsförfarande liknande det som gäller för fast egendom. Möjligheterna att utnyttja servitut och gemensamhetsanläggning för tredimensionellt fastighetsutnyttjande är begränsade eftersom det tredimensionella utrymmet måste knytas till en eller flera fastigheter.

Servitut

Det finns exempel på servitutsbildningar där det starkt kan ifrågasättas om servitutet är av väsentlig betydelse för den härskande fastigheten. Servitut bildas i bland i situationer där det egentliga intresset förefaller vara att åstadkomma en fastighetsindelning som överensstämmer med intressenternas önskemål om uppdelning av ett större byggnadsprojekt, utan att servitutet kan sägas vara av någon egentlig betydelse för den fastighet som skall vara härskande. Som redogjorts för i det föregående (avsnitt 2.4.2) har Högsta domstolen i två uppmärksammade fall prövat innebörden av rekvisitet *väsentlig betydelse för fastighets ändamålsenliga användning*. Servituten i de båda rättsfallen har bildats till förmån för en fastighet som inrättats för ett speciellt, allmännyttigt ändamål. Högsta domstolens ställningstagande kan därför inte sägas innebära någon generell lättnad i väsentlighetskravet när det gäller servitut till förmån för en fastighet som fyller rimliga krav på ändamålsenlig användbarhet även utan det aktuella servitutet.

En annan fastighetsbildningsform som man ställer sig tveksam inför är de fall där en fastighet inrättats med det enda, eller i vart fall det huvudsakliga syftet, att vara härskande i ett servitutsförhållande. Om förfarandet innebär att en fastighet som inte är varaktigt lämpad för sitt ändamål bildas, och det till denna fastighet knyts ett servitut, kringgås såväl reglerna om tillskapande av fastigheter som reglerna om servitut. Den här formen av fastighetsbildning förekommer oftast när man vill skapa en separat bruksenhet av ett utrymme under markytan. Här finns inte alltid någon fastighet som det är naturligt att knyta utrymmet till. Utrymmets gränser har dessutom ofta inget samband med gränserna på marken.

Det förekommer också att parterna i ett servitutsavtal träffar överenskommelser om äganderätten till byggnader eller andra anläggningar som utgör fastighetstillbehör. En sådan överenskommelse är utan verkan eftersom JB:s regler om fastighetstillbehör är tvingande. Förekomsten av sådana avtal måste emellertid uppfattas som ett tecken på att det föreligger behov av tredimensionellt fastighetsutnyttjande som inte kan tillgodoses genom befintlig lagstiftning.

Tomträtt

Det förekommer tomträttsupplåtelser med föreskrifter som innebär att ett tredimensionellt avgränsat utrymme undantas från tomträttshavarens disposition. Med tanke på den grundläggande bestämmelsen för tomträttsinstitutet som innebär att tomträtt endast kan upplåtas i hel fastighet anser utredningen att det är osäkert hur en sådan föreskrift som i realiteten innebär att tomträttshavarens möjligheter att disponera fastigheten inskränks genom att ett tredimensionellt avgränsat utrymme undantas från tomträttsupplåtelsen skulle bedömas vid en rättslig prövning. (Rådighetsinskränkande kontraktsföreskrifter i tomträttsavtal har behandlats ingående av Peter Westerlind, *Studier över tomträttsinstitutet I*, Stockholm, 1965). Vidare kan man även i tomträttsavtal finna överenskommelser om ägarförhållanden till byggnader eller andra anläggningar som utgör fastighetstillbehör.

Gemensamhetsanläggning och ledningsrätt

När det gäller fastighetsutnyttjande genom gemensamhetsanläggning och ledningsrätt har utredningen inte funnit att instituten används i strid med lagstiftningen. Med hänsyn till institutens uppbyggnad är det naturligt att användningssättet i stort sett håller sig inom de angivna ramarna. Ledningsrätten är ju begränsad genom att den förutsätter att fastighetsutnyttjandet sker *för ledning*. En gemensamhetsanläggning måste vara gemensam för flera fastigheter och erbjuder därför ingen lösning när man vill skapa en separat bruksenhet som en enskild

intressent kan förfoga över. Det förekommer emellertid att utrymmen som inrättats för gemensamhetsanläggning hyrs ut för andra ändamål än det som gemensamhetsanläggningen inrättats för. När det gäller ledningsrätt förekommer det att tunnlar benämns kulvertar för att göra LL tillämplig.

Behov som inte kan tillgodoses

Det föreligger således behov av att kunna ta i anspråk tredimensionellt avgränsade utrymmen av byggnader och andra anläggningar. I vissa fall behövs det tredimensionella utnyttjandet för att en annan fastighet skall kunna användas på ett ändamålsenligt sätt. I andra fall är behovet mer eller mindre fristående från nyttjandet av andra fastigheter. Det kan på goda grunder antas att behovet av att kunna utnyttja ett tredimensionellt avgränsat utrymme i en byggnadsanläggning kommer att öka. Man kan nämligen förutse att framtida ny- eller tillbyggnad inom tätorterna i ökad omfattning kommer att ske på redan bebyggd mark. Vidare kan en privatisering eller "bolagisering" av kommunikationsanläggningar och annat, som hittills vanligen ägts av staten eller varit i kommunal ägo, underlättas genom att möjligheten att tillskapa belåningsbara enheter av fast egendom ovan eller under markytan införs.

Många detaljplaner förutsätter att byggnader skall innehålla såväl bostäder som lokaler för olika ändamål. Eftersom en fastighet måste ägas och förvaltas som en enhet uppstår ofta problem vid finansiering och förvaltning av sådana byggnader. Om bostäderna skall upplåtas med bostadsrätt måste en bostadsrättsförening äga hela fastigheten. Upplåts lokalerna med hyresrätt måste bostadsrättshavarna bidra till finansieringen även av lokalerna vilket innebär att kravet på egen insats kan bli onödigt stort. Därtill kommer att bostadsrättsföreningen skall fungera som hyresvärd för lokalhyresgästerna vilket normalt kräver en kompetens och erfarenhet som en lekmannastyrelse ofta inte besitter.

Lokalerna kan också upplåtas med bostadsrätt vilket innebär att lokalhyresgästerna får tillskjuta en egen insats och blir medlemmar i föreningen. Att denna lösning hittills varit ovanlig beror troligen på att flertalet affärsidkare i första hand vill använda det egna kapitalet för att finansiera affärsverksamheten och undviker att binda kapital i lokaler som kan vara svåra att avyttra. Därtill kommer att affärsidkare undviker att bli delansvariga för bostadsrättsföreningens ekonomiska åtaganden. Även för bostadsrättsföreningen kan det innebära problem att affärsidkare blir medlemmar i föreningen. Dels kan bostadsinnehavare och lokalinnehavare ha olika syn på förvaltningen, dels kan finnas risk för att en affärsidkare skall komma på obestånd.

Om fastigheten i stället ägs av ett förvaltningsbolag kan bostadsdelen endast upplåtas med hyresrätt (jfr 1 § bostadsrättslagen).

Flera konkreta byggnadsprojekt har presenterats för utredningen. Några har avsett befintliga byggnader som uppförts just för att rymma både bostäder och kommersiella lokaler, se bild 1.

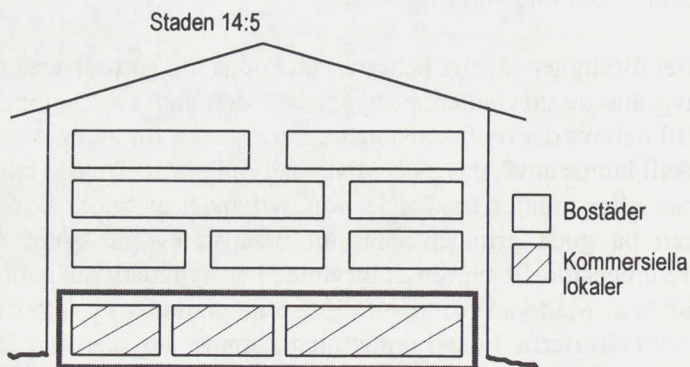


Bild 1 En byggnad som inrymmer två separata enheter varav den ena omfattar bostäder och den andra kommersiella lokaler.

Andra byggnadsprojekt som utredningen studerat har avsett planerad bebyggelse som inte uppförts. Ett exempel utgörs av ett parkeringshus i Stockholms innerstad. Byggherrens önskemål var att bl.a. bygga mindre lägenheter utmed den befintliga fasaden och större lägenheter som en överbyggnad på parkeringshuset. Enligt byggherrens uppfattning borde den nya byggnadsanläggningen därefter delas upp i tre separata enheter som kunde överlåtas och belånas var för sig, se bild 2.

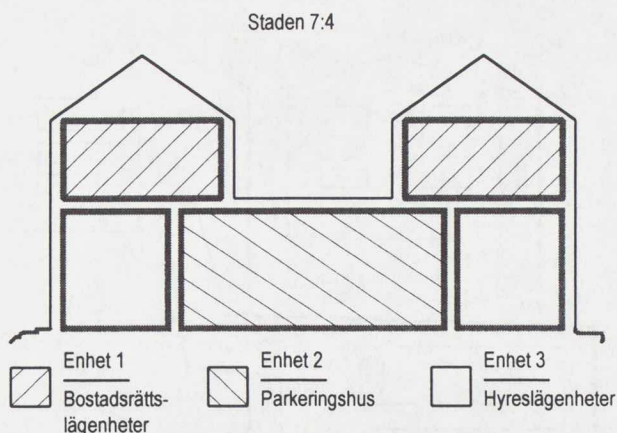


Bild 2 En byggnadsanläggning som omfattar tre separata bruksenheter för olika ändamål.

Som tidigare nämnts efterfrågas även möjligheten att utnyttja bergtrum i situationer där utnyttjandet med en korrekt tillämpning av lagstiftningen inte kan knyta an till någon fastighet. Flera konkreta exempel har presenterats för utredningen. I Göteborg finns t.ex. planer på att bygga ett underjordiskt museum beläget under ett område för allmän plats. Här finns också planer på en underjordisk filmstad och en underjordisk parkering i anslutning till en vägtunnel. I Stockholm utnyttjas utrymmen under markytan redan i dag i stor utsträckning för olika ändamål som tunnelbanor, garage, brandstationer, upplag, mindre verkstäder, sporthallar och stationsbyggnader. Önskemål om att kunna dela upp ett stationsområde under marknivå i flera separata bruksenheter finns också. På flera håll i landet finns det önskemål om att kunna skapa separata bruksenheter under markytan för förvaring. De skilda behov som finns av utrymmen under markytan illustreras genom bild 3.

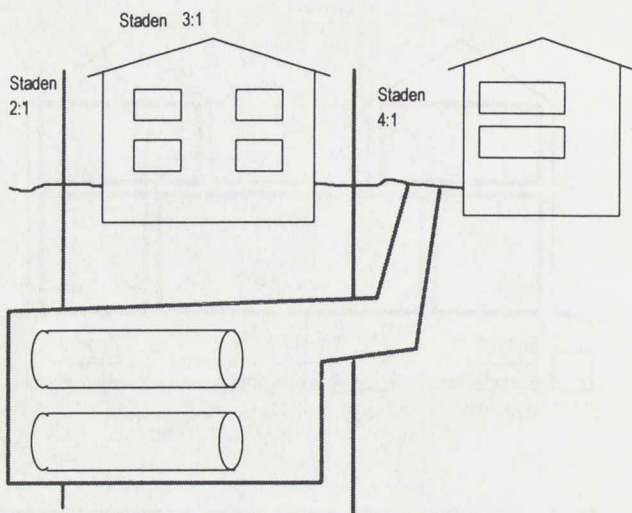


Bild 3 Ett utrymme under markytan som sträcker sig över flera fastigheter och som, bortsett från tillfarten, saknar samband med dessa.

5.2.4 Utredningens bedömning

Efterfrågan och behovet av att utnyttja ett tredimensionellt avgränsat utrymme av en fastighet eller en tredimensionellt avgränsad del av en byggnad eller annan anläggning förefaller av vad som framkommit vara stort. Ny- och tillbyggnad på redan bebyggd mark leder till att sådana byggnadsanläggningar där olika slag av verksamhet skall samordnas blir allt vanligare. Inte minst av finansieringsskäl är det ofta önskvärt med olika ägare till utrymmen som inrymmer olika verksamheter. Även med hänsyn till förvaltningen är en sådan uppdelning ofta att föredra. Nuvarande lagstiftning låser emellertid fastighetsanvändningen.

Lagstiftningen medför således en onödig begränsning av möjligheterna att finansiera och förvalta fastigheter. Lagreglerna lägger också hinder i vägen för näringsidkare att på effektivast möjliga sätt bedriva olika typer av verksamheter. Det kan på goda grunder antas att ett bättre resultat skulle uppnås om t.ex. bostäder och lokaler kunde upplåtas och förvaltas var för sig trots att de är inrymda i samma byggnad.

Också i andra situationer skulle möjligheten att avgränsa olika enheter inom en fastighet medföra fördelar. Ett sådant exempel är om- och tillbyggnad av befintlig bebyggelse. Den nuvarande fastighetsägaren kanske saknar förutsättningar att finansiera en ombyggnad. En avyttring av en del av fastigheten kan lösa detta problem.

Underjordiska utrymmen utnyttjas redan i dag i stor utsträckning av annan än ägaren till den ovanliggande marken för bl.a. kommunikationer, garage och stationsbyggnader. Ofta sker utnyttjandet med stöd av servitut eller gemensamhetsanläggning. Även tredimensionella utrymmen i byggnader eller andra anläggningar tas i vissa fall i anspråk med stöd av servitut eller gemensamhetsanläggning. Dessa lösningar är i många situationer otillfredsställande.

Av Barbro Julstads avhandling framgår att det ofta föreligger oklarhet om hur en viss bestämmelse skall tolkas i en enskild konkret situation, varför det kan vara omöjligt att säkert avgöra om en viss åtgärd är tillåten eller otillåten. Detta kan i sin tur leda till oklarheter i fastighetsindelningen. Osäkerheten torde bero på att olika bestämmelser, som inte tillkommit i syfte att tillskapa tredimensionellt fastighetsutnyttjande, i dag används just för detta syfte. Det gäller framför allt reglerna om förrättnings-servitut. Att reglerna om förrättnings-servitut används för detta syfte trots det osäkra resultatet utgör ett tydligt tecken på att det föreligger behov av rättsregler om tredimensionellt fastighetsutnyttjande. Det ligger ett allmänt intresse i att skapa regler som klargör i vilka situationer tredimensionell fastighetsbildning är tillåten. Vidare måste det vara av allmänt intresse att undanröja sådana oklarheter som kan få till följd att själva fastighetsindelningen ifrågasätts.

En ytterligare aspekt är att om det införs en möjlighet att på ett enkelt och säkert sätt kunna bruka en del av en fastighet eller anläggning, så kommer marknaden troligen att finna ytterligare användningsområden för den nya bruksrätten än de som framkommit under utredningens probleminventering. En sådan möjlighet skulle medföra positiva effekter för bygg- och fastighetssektorn genom en effektivare kapitalanvändning.

Det är enligt utredningens mening uppenbart att gällande rätt behöver reformeras för att underlätta tredimensionellt fastighetsutnyttjande.

5.3 Utgångspunkterna

Ändamålsenliga rättsregler för ett tredimensionellt fastighetsutnyttjande bör uppfylla följande krav.

- *Rätten till fastighetsutnyttjande skall vara stabil, förutsebar och självständig*

En grundförutsättning för ett fungerande fastighetsutnyttjande är att rättigheten är stabil. Tidsobegränsade rättigheter är att föredra. Regelsystemet skall vara sådant att de rättigheter och skyldigheter som följer av fastighetsinnehavet är möjliga att förutse. Rättigheten skall vara självständig i betydelsen att den bör vara överlåtbar och inte godtyckligt kunna ändras eller upphävas.

- *Fastighetsutnyttjandet skall vara synligt*

Med detta avses att såväl myndigheter som allmänheten skall kunna få kännedom om fastighetsutnyttjandet och därmed de rättigheter och skyldigheter som följer med det specifika fastighetsutnyttjandet. Offentlighetskravet tillfredsställs enklast, säkrast och till lägst kostnad om fastighetsutnyttjandet måste registreras för att vara giltigt. Intresset överensstämmer med JB:s grundtanke att det inte skall vara möjligt att på civilrättslig väg kringgå den officiella fastighetsindelningen.

- *Rätten till fastighetsutnyttjande skall kunna utgöra kreditunderlag*
- För detta krävs dels att sakrättsligt skyddad panträtt kan upplåtas, dels att panträtten kan tas i anspråk av kreditgivaren om låntagaren brister i sitt betalningsåtagande.

- *Rättsreglerna skall vara enkla*

Det skall göras så små ingrepp som möjligt i den befintliga lagstiftningen. De kompletteringar som behövs skall i görligaste mån ansluta till den struktur och de huvudprinciper som i dag gäller inom fastighetsrätten.

5.4 Alternativa lösningar

Ändrade servitutsregler?

I utredningens direktiv anges att det bl.a. bör undersökas om det är möjligt att lösa problemen genom ändringar i FBL:s regler om förrättningsservitut.

Servitutsbildning enligt FBL erbjuder en möjlighet till tredimensionellt fastighetsutnyttjande. Ett sådant fastighetsutnyttjande kan i många

fall också tillgodose de krav som angetts ovan. Det är självständigt och synligt i den betydelse som använts här. Ett servitut som innebär ett fastighetsutnyttjande ökar typiskt sett den härskande fastigheten värde och ingår därmed i kreditunderlaget. Utrymmet för inteckning i den härskande fastigheten ökar.

Utrymmet för servitutsbildning enligt FBL skulle kunna utsträckas ytterligare. Servitutsbildning skulle t.ex. kunna tillåtas för att åstadkomma en lämplig fastighetsindelning utan att det uppställs något krav på att servitutet skall vara till nytta för den härskande fastigheten. Den inskränkning som i dag ligger i att servitut skall innebära rätt att *i visst hänseende* nyttja eller på annat sätt ta i anspråk utrymme skulle kunna ersättas med ett rekvisit som tydligt visar att servitutsrätten kan avse ett fullständigt ianspråkstagande av ett för den tjänande fastigheten betydande utrymme. Kravet på att servitutsbildningen skall medföra en positiv nettoeffekt skulle också kunna överges, om bara fastighetsindelningen blir lämplig.

Utredningen anser emellertid att den ovan skisserade utvidgningen av servitutsbegreppet av flera olika skäl inte är någon lämplig lösning.

Servitutsbegreppet har gamla anor och är ett väl inarbetat begrepp med den tydliga innebörden av en belastning på en fastighet till förmån för en annan fastighet. Att öppna institutet på ett sätt som innebär att servitutet kan bli huvudsaken och den härskande fastigheten enskilda mark av underordnad betydelse strider mot fastighetsrättens grundläggande tanke att varje fastighet skall vara lämplig för sitt ändamål och att varje bruksenhet skall vara en fastighet.

Ett utvidgat servitutsinstitut skulle vidare bara kunna tillgodose önskemålen om tredimensionell fastighetsbildning i en del av de skilda situationer där detta visat sig vara eftersträvänsvärt. Fortfarande skulle de situationer där det är lämpligt att låta ett tredimensionellt utrymme utgöra en separat enhet utan att utrymmet kan knytas till någon annan fastighet kvarstå olösta.

En annan omständighet som talar mot en utvidgning av möjligheten att bilda förrättningservitut för tredimensionellt fastighetsutnyttjande är att detta sannolikt skulle leda till en ökad användning av servitut i andra sammanhang. Servitutet används i många vitt skilda situationer. Om möjligheterna att skapa servitut för att åstadkomma tredimensionell fastighetsbildning utökades skulle detta samtidigt innebära ett vidgat tillämpningsområde för även annan servitutstbildning. Vi har inte underlag för att överblicka konsekvenserna av en sådan utveckling, men anser det angeläget att bevara servitutet som ett väl fungerande institut.

Om möjligheten att inrätta förrättningservitut utökades skulle också avtalsservituten sannolikt komma att tillämpas i större omfattning än för närvarande. En tydlig och i rättstillämpningen hållbar avgränsning mellan de båda servitutsinstituten framstår som svår att åstadkomma.

Även om utrymmet utökades endast för förrättningsservitut finns det anledning att befara att många parter, bl.a. i syfte att spara förrättningskostnader, skulle frestas att försöka skapa ett tredimensionellt fastighetsutnyttjande genom avtalsservitut. En sådan utveckling är inte önskvärd eftersom utrymmet för privaträttsligt fastighetsutnyttjande som inte överensstämmer med den officiella fastighetsindelningen ökar. Detta fastighetsutnyttjande är inte alltid synligt i den betydelse som angetts ovan. Med hänsyn till alla de rättigheter och skyldigheter som följer med fastighetsutnyttjandet bör kravet på synlighet inte efterges. Att myndigheter och enskilda skall kunna få korrekta uppgifter om ett fastighetsutnyttjande är en förutsättning för bl.a. planlagstiftningen, skattelagstiftningen och olika rättighetssystem.

Även hänsynen till kreditintresset gör att möjligheterna till fastighetsutnyttjande genom avtalsservitut bör vara begränsade. Om rätten att nyttja ett utrymme på en fastighet knyts till en angränsande fastighet påverkas kreditunderlaget. Uppkommer fastighetsutnyttjandet genom avtalsservitut kan en kreditgivare med säkerhet i den tjänande fastigheten gå miste om en del av sitt kreditunderlag utan att ens få kännedom om minskningen. På motsvarande sätt kan en kreditgivare med säkerhet i den härskande fastigheten gå miste om kreditunderlag genom att ett avtalsservitut upphävs.

De ovan diskuterade problemen skulle i och för sig kunna elimineras genom att avtalsservituten fränkandes rättsverkan. Detta är emellertid en lösning som utredningen avvisar. Avtalsservitut fyller enligt utredningens uppfattning en funktion i alla de fall där det är önskvärt att på ett enkelt och billigt sätt komplettera en fastighet. Möjligheten att avtala om servitut bör därför kvarstå oförändrad.

Sammanfattningsvis anser utredningen att någon utvidgning av FBL:s möjligheter till servitutsbildning inte bör ske. I de situationer där servitutsbildning från skilda synvinklar uppfattas som både naturligt och lämpligt bör institutet emellertid användas även i fortsättningen. Om en fastighet behöver kompletteras med ett visst begränsat utrymme på en annan fastighet och servitutsrekvisiten är uppfyllda bör servitut även i framtiden kunna användas för att åstadkomma detta tredimensionella fastighetsutnyttjande. Detta var en utveckling som förutsågs under förarbetena till jordabalken. Under probleminventeringen har utredningen också kunnat konstatera att servitut som bildats genom fastighetsreglering i många fall erbjuder en väl fungerande form av tredimensionellt fastighetsutnyttjande. I avsnitt 6.6 föreslår utredningen vissa förändringar som är avsedda att undanröja sådana oklarheter som kan uppkomma till följd av det nuvarande regelsystemet.

En ny form av nyttjanderätt?

För att en nyttjanderätt skall uppfylla de krav som utredningen ur olika synvinklar ansett böra ställas på ett fastighetsutnyttjande måste den kunna lagfaras och intecknas. Om nyttjanderätten dessutom upplåts för all framtid mot ett engångsvederlag blir den i praktiken en äganderätt. Sannolikt skulle det finnas behov av att låta nyttjanderätts-havaren upplåta andra nyttjanderätter inom sitt utrymme, att belasta nyttjanderätten med respektive tillerkänna den servitut och även på annat sätt jämställa den med ägande av fast egendom. I stället för att välja en sådan lösning anser utredningen att det är mer konsekvent att tillåta någon form av äganderätt till det tredimensionellt avgränsade utrymmet.

Om nyttjanderätten tidsbegränsas är risken uppenbar att nyttjanderättshavarens investeringsvilja påverkas negativt. Ett system med avgälder liknande tomrättsinstitutets avgäldssystem bäddar vidare för konflikter i samband med att nya avgälder skall bestämmas. Eftersom det föreligger behov av att kunna ta i anspråk tredimensionellt avgränsade utrymmen inte bara i fastigheter som ägs av stat eller kommun, passar tomrättsinstitutets avgäldssystem med dess koppling till markvärdet mindre väl.

Utredningen anser att någon ny form av nyttjanderätt inte bör införas.

Exklusiv bruksrätt inom samägd fastighet?

I många utländska rättssystem tillåts direkt ägande av ett visst utrymme av en byggnad eller annan anläggning utan att utrymmet för den skall jämnställas med traditionella fastigheter som omfattar ett markområde. Andra system möjliggör att en exklusiv bruksrätt till ett visst utrymme knyts till ägande av en ideell andel i en fastighet. Ägarlägenheter i olika former är ett sådant fastighetsutnyttjande i likhet med det australiska "strata title". I det följande talas endast om exklusiv bruksrätt inom samägd fastighet. Vad som uttalas om denna nyttjandeform gäller emellertid i allt väsentligt även en konstruktion som tillåter enskilt ägande av utrymme i samfällad fastighet.

Fördelarna med en lösning där exklusiv bruksrätt till ett visst utrymme möjliggörs utan att utrymmet utgör en självständig fast egendom är många. Det blir naturligt att hantera dessa utrymmen för sig; de blir inte jämnställda med traditionella fastigheter utan får en särskild reglering. Denna reglering kan innehålla de särskilda bestämmelser som erfordras beroende på utrymmenas fysiska beroende av varandra, utan att dessa bestämmelser behöver belasta regelsystemet för de traditionella fastigheterna. Härigenom blir det naturligt att låta de delar av byggnaden eller anläggningen som är nödvändiga för

flera utrymmen vara gemensam egendom för dessa. Om en byggnad eller anläggning som inrymmer sådana utrymmen rivs eller förstörs kan särregleringen medge att utrymmena – efter viss prövning – upphör att vara särskilda enheter, varvid eventuella kvarvarande byggnader eller byggnadsdelar återgår till att vara tillbehör till markfastigheten. Vidare kan det befintliga fastighetsregistret troligen relativt enkelt och till en begränsad kostnad kompletteras med register över dessa utrymmen.

Exklusiv bruksrätt inom samägd fastighet används också i stor utsträckning utomlands. Systemet fungerar bra och erbjuder en attraktiv lösning när syftet är att skapa ägarlägenheter. Om utredningen haft till uppdrag att föreslå ägarlägenheter är det också troligt att förslaget hade fått en sådan inriktning. När det gäller sådant fastighetsutnyttjande som kan bli aktuellt vid samordning av olika verksamheter i komplicerade byggnadsanläggningar är lösningen med exklusiv bruksrätt inom samägd fastighet inte lika självklar. Här är det en stor nackdel att egendomsformen alltid måste hållas inom gränserna för den markfastighet i vilken utrymmet upplåts. I situationer där det är önskvärt att skapa en enhet som överskrider gränserna på marken, t.ex. när två byggnader eller andra anläggningar på varsin fastighet är sammanbyggda med varandra eller när det är fråga om en underjordisk anläggning vars gränser inte följer fastighetsindelningen på markplanet, torde detta i och för sig ofta kunna lösas genom att exklusiv bruksrätt till ett visst utrymme upplåts i den ena fastigheten och att ett servitut omfattande visst utrymme i en annan fastighet knyts till den särskilda bruksrätten. Utredningen anser emellertid att ett sådant förfarande i många fall kan leda till oklara och oöverskådliga förhållanden och att en fastighetsindelning där fastighetsgränserna så långt det är möjligt motsvarar gränserna för en bruksenhet är att föredra.

En ytterligare omständighet som talar mot att tillåta exklusiv bruksrätt inom samägd fastighet är att det ligger i konstruktionens natur att viss egendom är gemensam och att andelsägarna ingår i någon form av förening. Utredningens uppdrag är att undersöka möjligheten att lösa vissa problem som i dag uppkommer när olika slag av verksamhet skall samordnas i komplicerade byggnadsanläggningar, däremot inte att undersöka möjligheten att skapa ägarlägenheter för bostadsändamål. De befintliga byggnadsanläggningar och de planerade byggnadsprojekt som utredningen granskat är inte sällan sådana att den uppdelning som önskas endast omfattar ett fåtal enheter, t.ex. skilda enheter för kommersiella lokaler och bostäder. I flera fall föreligger inget behov av gemensam egendom eller annan gemensam förvaltning. Detta är t.ex. fallet när uppdelning önskas på det sättet att marken och byggnader ovan jord skall utgöra en enhet medan en underjordisk byggnadsanläggning skall utgöra en annan enhet. De

olika bruksenheter som i sådana fall ryms inom ett markområde har ofta inte fler fysiska eller praktiska beröringspunkter än traditionella fastigheter som gränsar till varandra. Det finns också typiskt sett ett större behov av detaljreglering när andelsägare med likartade behov, t.ex. bostadsinnehavare, samverkar i en förening än när ägare som bedriver skilda slag av verksamheter gör det.

En ytterligare nyttjandeform kan befaras göra systemet för fastighetsutnyttjande än mer svåröverskådligt. Det är också troligt att ett system med exklusiv bruksrätt inom samägd fastighet förutsätter ett nytt register. Sammanfattningsvis anser utredningen att en konstruktion med exklusiv bruksrätt inom samägd fastighet ligger närmare till hands om avsikten är att skapa ägarlägenheter för bostadsändamål än om syftet är att underlätta samordning av olika verksamheter i komplicerade byggnadsprojekt.

Lantmäteriverkets idéskiss?

Som framgår av beskrivningen i avsnitt 3.3 har Lantmäteriverket på eget initiativ utarbetat en idéskiss till fastighetsbildning i flera plan, vilken överlämnats till Justitiedepartementet. Den innebär i korthet följande: En eller flera personer som äger en bebyggd eller obebyggd fastighet ansöker hos lantmäterimyndigheten om en delningsåtgärd. Lantmäterimyndigheten fattar därefter tre olika beslut, först ett fastighetsbildningsbeslut, därefter ett lägenhetsrättsbeslut och slutligen ett anläggningsbeslut. Genom fastighetsbildningsbeslutet bildas andelsfastigheter utan egen ägovidd som består av en ideell andel av den mark som hörde till den ursprungliga fastigheten. Markområdet blir samfällad mark för andelsfastigheterna. Lägenhetsrättsbeslutet innebär att till varje andelsfastighet knyts en lägenhetsrätt som svarar mot respektive lägenhet som finns i byggnaden. De gemensamma delarna av byggnaden (fasader, yttertak, hissar etc.) är tillbehör till den samfällda marken.

Mycket av det som sagts om exklusiv bruksrätt till visst utrymme inom samägd fastighet äger tillämpning också beträffande den av Lantmäteriverket utarbetade modellen. En fördel är att modellen åstadkommer belåningsbara enheter redan med befintlig lagstiftning. Modellen kräver dock att en särskild lägenhetsrätt instiftas. Sammantaget anser utredningen, på samma skäl som beträffande exklusiv bruksrätt inom samägd fastighet, att modellen inte bör väljas.

Tredimensionell fastighetsindelning?

Om reglerna för fastighetsbildning ändras så att ett tredimensionellt avgränsat utrymme kan utgöra en självständig fastighet kan en grundläggande fastighetsrättslig princip – att en bruksenhet så långt möjligt

skall utgöra en fastighet – uppfyllas även i sådana komplicerade byggnadsanläggningar som utredningens uppdrag tar sikte på. Reglerna som styr äganderätt, inskrivning, lagfart, panträtt, fastighetsanknutna rättigheter etc. blir i sådant fall direkt tillämpliga på den enskilda bruksenheten. Detta är naturligtvis en klar fördel. Vidare kommer dagens bruk av svåröverskådliga och i bland tveksamma servitutsförhållanden att minska.

En lösning av problemen som innebär att det blir möjligt att åstadkomma en tredimensionell fastighetsindelning, dvs. med fastigheter som avgränsas från varandra inte bara vertikalt utan också med horisontella gränslinjer ovan eller under markytan, är också det system som kan erbjuda störst flexibilitet. Eftersom de situationer i vilka ett tredimensionellt fastighetsutnyttjande framstår som ändamålsenligt är ytterst skiftande och i ett framtidsperspektiv dessutom svåra att förutse, är detta inte minst viktigt. Ett sådant system skulle kunna användas i praktiskt taget alla de situationer som utredningen uppmärksammat under probleminventeringen. Hit hör situationer när skiktning av en byggnad i flera var för sig belåningsbara ägarenheter eftersträvas, när en traditionell fastighet behöver kompletteras med ett utrymme utanför fastighetens gränser, när ett utrymme som över-skrider gränserna på marken bör utgöra en enhet samt när ett underjordiskt utrymme med fördel skulle kunna utgöra en separat ägarenhet.

I sammanhanget bör nämnas att de fastighetsrättsliga system vars främsta syfte är att skapa ägarlägenheter för bostadsändamål som finns i flera andra länder används även i kommersiella sammanhang. Som framgår av beskrivningen av förhållandena i Norge och Australien har emellertid systemen med "eierseksjoner" respektive "strata titles" inte alltid ansetts lämpliga vid fastighetsbildning för sådan samordning av verksamheter i komplicerade byggnadsanläggningar som utredningens uppdrag avser. Utvecklingen har i stället gått mot fullt självständiga fastigheter. I Norge har en modell utvecklats för registrering av volymer under markytan som behöver tas i anspråk för olika byggnadsanläggningar (se beskrivningen av den s.k. Oslo-modellen, avsnitt 4.3.4). I Australien har det, just för sådana projekt som vårt uppdrag tar sikte på, i bland ansetts lämpligare att bilda traditionella fastigheter bestående av ett horisontellt plan än att utnyttja möjligheten att bilda "strata titles" (se avsnitt 4.4.3). Erfarenheterna från Norge och Australien talar för att utredningens uppdrag bör lösas genom tredimensionell fastighetsindelning.

Det regelsystem som behövs för att möjliggöra en tredimensionell fastighetsindelning kan på ett förhållandevis enkelt sätt infogas i gällande lagstiftning och uppfyller därigenom direktivens krav att de nya rättsreglerna skall vara så enkla som möjligt. Enligt direktiven skall rättsreglerna innebära så små ingrepp som möjligt i den befintliga

lagstiftningen och ansluta till den struktur och de huvudprinciper som i dag gäller inom fastighetsrätten. Utredningen menar också att en tredimensionell fastighetsindelning inte medför någon förändring i det grundläggande begreppet fast egendom.

Den lagstiftning som vi studerat i Australien och som medger fastighetsindelning över markytan innebär att innehållslösa "luftfastigheter" kan uppkomma i vissa situationer. Om en fastighet som inte omfattar något markområde är obebyggd kan den närmast sägas omfatta en byggrätt. Detta ter sig främmande för oss. Även om lagstiftningen inte tillåter att tomma "luftfastigheter" bildas kan en sådan situation uppstå om ett planerat byggnadsprojekt avbryts eller om en befintlig byggnad förstörs, till exempel genom brand. Allt tredimensionellt fastighetsutnyttjande över markplanet innebär emellertid att en enhet som inte omfattar något markområde i vissa situationer kan bli mer eller mindre värdelös. Detta oavsett om enheten innehas med nyttjanderätt eller äganderätt och oavsett av om innehavet är kombinerat med en ideell andel av en markfastighet eller inte. Problemet som sådant är därför inte något tungt vägande argument mot att tillåta tredimensionell fastighetsindelning. En lagstiftning som möjliggör sådan fastighetsindelning måste emellertid också omfatta regler för de ovan skisserade situationerna.

När det gäller utrymmen under markytan ter det sig ofta än mer naturligt att välja den förespråkade lösningen. Rent semantiskt faller ett utrymme under markytan väl in under definitionen att fast egendom är jord. Ett utrymme under markytan som inte används för sitt ändamål, kan också med större framgång än ett outnyttjat luftutrymme liknas vid ett obebyggt markområde. Vidare finns det ett betydligt större behov av att kunna skapa fastighetsgränser under markytan som inte följer fastighetsgränserna på markplanet än när det gäller utrymmen i byggnader och andra anläggningar. När det gäller utrymmen under markytan finns det som regel inget naturligt samband alls med fastighetsgränserna på markplanet.

Sammanfattningsvis anser utredningen att den mest ändamålsenliga lösningen på de problem som kan föreligga när olika slag av verksamheter skall samordnas i komplicerade byggnadsanläggningar är att tillåta att ett utrymme som upptas av en byggnad eller annan anläggning får utgöra en särskild fastighet. Naturligtvis måste alla krav som i dag uppställs vid traditionell fastighetsbildning uppfyllas. Fastigheten måste således med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar vara varaktigt lämpad för sitt ändamål. Den måste få en lämplig utformning och möjlighet till åtkomst. Vidare måste fastighetsbildningen ske i enlighet med gällande planbestämmelser. I det följande avsnittet redovisas den föreslagna regleringen för den tredimensionella fastighetsindelningen.

6 Förslag till lagstiftning

6.1 Fastighetsbegreppet

Förslag: Fastighetsindelningen kan avse utrymmen som upptas av eller är avsedda att upptas av en byggnad eller någon annan anläggning. Begreppet fast egendom i JB ändras inte. Förslaget innebär ändringar i reglerna om fastighetsbildning.

- En fastighet kan utgöras av ett utrymme som upptas av eller är avsett att upptas av en byggnad eller någon annan anläggning och som inte omfattar ett markområde. En sådan fastighet kallas *anläggningsfastighet*.
- En traditionellt bildad fastighet kallas *markfastighet*. En sådan fastighet kan tillföras ett tredimensionellt avgränsat utrymme som är beläget utanför fastighetens markområde, under förutsättning att utrymmet upptas av eller är avsett att upptas av en byggnad eller någon annan anläggning. Reglerna om anläggningsfastighet tillämpas också på ett sådant utrymme.

Utredningen föreslår att ett tredimensionellt avgränsat utrymme som upptas av en byggnad eller någon annan anläggning skall kunna utgöra en särskild fastighet. Det är således själva *utrymmet* som skall bli föremål för fastighetsbildning, inte den byggnad, anläggning eller anläggningsdel som upptar utrymmet. Förslaget är enligt vår uppfattning förenligt med jordabalkens definition av begreppet fast egendom. Enligt 1 kap. 1 § första stycket JB är fast egendom jord. Uttrycket jord är här att fatta i vidsträckt bemärkelse (Westerlind, a.a., s. 50 f). Därunder inbegrips alla inom svensk jurisdiktion belägna delar av jordytan. Också vad som finns under själva jordytan innefattas i begreppet jord och utgör del av den fasta egendomen. Till den fasta egendomen måste vidare anses höra en del av luftrummet ovanför jordytan.

Hur mycket av underjorden och luftrummet som tillhör de enskilda fastigheterna är inte närmare bestämt. Det kan emellertid hävdas att en fastighet i vart fall har en sådan omfattning att alla byggnadsprojekt över eller under markytan berör markägarens rätt.

Utredningen föreslår således inte någon förändring beträffande begreppet fast egendom. Förslaget tar i stället sikte på reglerna om fastighetsbildning. Enligt gällande rätt måste den enhet som skapas genom fastighetsbildning, fastigheten, alltid omfatta ett markområde. Till detta markområde hör som nyss framhållits ett visst utrymme över respektive under markytan liksom vissa i 2 kap. JB särskilt angivna fastighetstillbehör. Förutsättningarna för fastighetsbildning är enligt svensk rätt begränsade genom att enskilda fastigheter kan skiljas från varandra endast genom vertikala gränser i markplanet. Fast egendom under markytan och lufrummet ovanför denna ingår alltid i den fastighet till vilken markytan hör. Ett utrymme under marken eller i lufrummet kan inte utgöra en självständig fastighet eller enligt fastighetsindelningen ingå i någon annan fastighet än den som omfattar den ovan- eller underliggande marken. Utredningens förslag innebär att en fastighet kan bildas också av ett beträffande längd, bredd, höjd och djup avgränsat utrymme som inte omfattar ett markområde. En förutsättning är att utrymmet skall upptas av en byggnad eller någon annan anläggning. Av skäl som redovisas i ett följande avsnitt skall en sådan fastighet kunna bildas redan innan anläggningen uppförts bara det står klart att utrymmet kommer att upptas av en byggnad eller någon annan anläggning.

Enligt utredningens förslag gäller i huvudsak samma bestämmelser för traditionella fastigheter som omfattar ett markområde och fastigheter som bildas av ett tredimensionellt utrymme. Vissa särregler är emellertid nödvändiga för den nya typen av fastigheter. Vi anser att dessa fastigheter bör erhålla en särskild benämning. Eftersom det utmärkande för den nya fastigheten är att den skall upptas av en byggnad eller annan anläggning föreslår utredningen att fastighetstypen benämns *anläggningsfastighet*. I det följande kommer traditionella fastigheter, fastigheter som omfattar ett markområde, vid behov att kallas för *markfastigheter*. Den sistnämnda termen förekommer emellertid inte i själva författningstexten.

JB:s regler om tillbehör till fast egendom förhindrar ofta överenskommer angående ägarförhållanden till befintliga byggnadsanläggningar. Utredningens förslag innebär att det blir lättare att genom fastighetsbildning i efterhand åstadkomma åsyftade ägarförhållanden oberoende av vem som uppfört en viss anläggning. Om markfastighetens ägare uppfört en anläggning är denna fast egendom och tillbehör till markfastigheten. Avskiljs det utrymme som upptas av anläggningen för att bilda en anläggningsfastighet, blir anläggningen tillbehör till denna. Om å andra sidan någon annan än markfastighetens ägare eller servitutshavare uppför en anläggning eller anläggningsdel blir denna lös egendom medan det utrymme som upptas av anläggningen eller anläggningsdelen fortfarande utgör fast egendom och är en del av markfastigheten. Avstyckas utrymmet för att utgöra

en särskild fastighet, efter att det har förvärvats av anläggningens ägare, medför JB:s tillbehörsregler att anläggningen omvandlas till fast egendom som tillhör till den nybildade anläggningsfastigheten.

6.1.1 Vad är en anläggningsfastighet?

En anläggningsfastighet omfattar enligt förslaget ett utrymme som upptas av en byggnad eller någon annan anläggning. Definitionen innebär att det är fråga om ett tredimensionellt avgränsat utrymme, dvs. ett utrymme som begränsas beträffande längd, bredd, höjd och djup. När en anläggningsfastighet bildas tillskapas därför såväl vertikala som horisontella fastighetsgränser.

I rekvisitet *upptas av en byggnad eller någon annan anläggning* ligger en koppling till en bestämd byggnad eller anläggning, befintlig eller planerad. Det är fråga om ett utrymme inom vilket en byggnad eller någon annan anläggning helt eller delvis befinner sig. En anläggningsfastighet kan således mycket väl upptas av en del av en anläggning. Detta torde, i vart fall såvitt avser anläggningsfastigheter över markytan, bli betydligt vanligare än att sådana fastigheter upptas av en hel anläggning.

Att en anläggningsfastighet är en fastighet *som inte omfattar ett markområde* innebär att en anläggningsfastighet aldrig kan utmärkas genom gränser på marken och därmed heller aldrig kan omfatta det obebyggda lufrum respektive jordlager som hör till ett visst markområde. Det är inget som hindrar att en anläggningsfastighet upptas av en anläggning som sträcker sig genom markplanet, jfr bild 5 s. 152. Alla utrymmen – obebyggda eller bebyggda, över eller under markplanet – som inte genom tredimensionell fastighetsbildning kommit att bilda särskilda fastigheter hör alltså till den fastighet som till följd av traditionell fastighetsbildning omfattar markområdet.

Fastighetens storlek skall anpassas till den aktuella anläggningen. Att fastigheten skall anpassas till den anläggning som är upphov till fastighetsbildningen får något olika innebörd när det gäller fastighetsbildning över respektive under markytan. En anläggningsfastighet över markytan skall alltid helt och hållet upptas av en anläggning. Det är inget som hindrar att den sträcker sig över flera markfastigheter eller flera byggnadskonstruktioner. Den kan omfatta en hel anläggning eller del av en anläggning, däremot inte något lufrum utanför den aktuella anläggningen. När det gäller anläggningsfastigheter under markytan behöver rekvisitet "upptas av" inte tolkas lika bokstavligt. Om det är påkallat i det konkreta fallet kan en anläggningsfastighet under markytan bildas av ett utrymme som är något större än den anläggning som utrymmet upptas av. Det kan t.ex. vara lämpligt att låta ett visst säkerhetsutrymme ingå i fastigheten. Däremot får fastigheten inte omfatta utrymme för annat ändamål än den aktuella anläggningen. Det

är således inte tillåtet att bilda anläggningsfastigheter som kan inrymma inte bara aktuella byggnadsanläggningar utan även eventuella framtida utbyggnader.

Gränserna skall anges i förhållande till anläggningen och beskrivas i karta i form av byggnadsritningar eller andra handlingar. Fastigheten avgränsas av byggnadens eller anläggningens utsida, alternativt med gränser inom byggnadskonstruktionen. För underjordiska anläggningsfastigheter är det självklart att kartan eller handlingarna skall innehålla sådan uppgifter att utrymmet blir lägesbestämt i förhållande till markytan. I avsnitt 6.2.7 anger vi hur vi anser att fastighetsbildningen kan redovisas.

En följd av att en anläggningsfastighet skall bestå av ett utrymme som upptas av en byggnad eller annan anläggning är, som tidigare nämnts, att lufrummet ovanför och jordlagret under en sådan fastighet alltså ingår i markfastigheten. Vi har med detta velat markera att det inte skall tillskapas några innehållslösa "luftfastigheter".

Med hänsyn till vad som sagts om avgränsningen av en anläggningsfastighet ligger det nära till hands att tredimensionell fastighetsbildning endast bör avse befintlig bebyggelse. Det är också vad vi föreslår såsom huvudregel. Som redan framgått skall emellertid en fastighet kunna bildas också av ett utrymme som är avsett att upptas av en byggnad eller någon annan anläggning. Av framför allt finansieringsskäl är det i vissa fall ändamålsenligt att låta en planerad bebyggelse utgöra grunden för en indelning i belåningsbara enheter. Att detta kommer att medföra att det temporärt kommer att finnas "luftfastigheter" har vi inte sett som något avgörande hinder.

Bakom vårt förbud mot att tillåta avstyckning av ett visst luftutrymme som inte skall tas i anspråk för något konkret byggnadsprojekt ligger följande skäl. En sådan "luftfastighet" skulle närmast kunna beskrivas som en tidsobegränsad byggrätt – "luftfastighetens" ägare skulle genom förvärvet av fastigheten ha försäkrat sig om att vara den som har rätt att uppföra de anläggningar som i framtiden kan komma att byggas på platsen. En sådan ordning kan i och för sig tyckas ha vissa fördelar. Nackdelarna överväger emellertid fördelarna. En sådan fastighetsbildning strider nämligen mot vissa grundläggande krav i dagens regelsystem, vilka enligt utredningens uppfattning har sådan tyngd att de inte utan mycket starka skäl bör åsidosättas. Någon lämplighetsprövning kan knappast företas vid fastighetsbildning avseende ett utrymme över markytan, om det inte finns någon befintlig anläggning eller något konkret byggnadsprojekt att ta ställning till. Kraven på att det skall kunna antas att fastigheten får varaktig användning för sitt ändamål inom överskådlig tid skulle inte heller kunna upprätthållas vid sådan fastighetsbildning. "Luftfastigheter" skulle vidare kunna komma att blockera framtida bebyggelsemöjligheter.

Vi har övervägt att endast tillåta nybildning av anläggningsfastigheter när den anläggning som avses med fastighetens ändamål blivit uppförd. Detta överensstämmer med många utländska system för ägarlägenheter som föreskriver att indelning i lägenheter kan ske endast i befintliga byggnader. Det bör dock framhållas att den norska Eierseksjonsloven inte innehåller någon bestämmelse om när uppdelning i eierseksjoner kan genomföras. Vid ny bebyggelse har i praxis tillåtits att uppdelning i eierseksjoner tinglyses innan byggnaden är uppförd. Vid bestående bebyggelse har det varit osäkert om uppdelningen kan omfatta seksjoner som inte är färdiga vid uppdelningstidpunkten. I det nyligen framlagda förslaget till en ny eierseksjonslov föreslås att uppdelning av eierseksjoner i ny bebyggelse av främst finansieringsskäl skall få ske innan byggnaden uppförts. För att minska risken för avvikelser mellan uppdelningen i eierseksjoner och de faktiska förhållandena, skall uppdelning dock inte tillåtas innan bygglov föreligger. Beträffande befintlig bebyggelse föreslås att uppdelningen bara skall få omfatta befintliga bruksenheter (Ot. prp nr. 33 (1995-96) s. 33, se avsnitt 4.3.2).

Nackdelarna med att tillåta fastighetsbildning över markytan för framtida bebyggelse har redan berörts. Ägaren av en anläggningsfastighet skulle kunna blockera det planerade byggnadsprojektet genom att underlåta att uppföra sin del av byggnaden eller anläggningen. Det finns också en risk för att anläggningen inte kommer att helt stämma överens med de byggnadsritningar som legat till grund för fastighetsbildningen.

Att vi trots detta föreslår att tredimensionell fastighetsbildning för ny bebyggelse skall tillåtas i vissa fall beror på att en sådan fastighetsbildning kan vara ägnad att väsentligt underlätta finansieringen av nybyggnaden. Detta kan ske genom att ägaren av markfastigheten överlåter de utrymmen som skall utgöra särskilda fastigheter inom den nya byggnaden samt genom att de olika äganderättsenheter som därmed uppkommer blir var för sig belåningsbara. Utan fastighetsbildning skulle det fortfarande komma att krävas komplicerade avtal för att säkerställa de olika delägarnas rätt till den blivande anläggningen. Markfastighetens ägare skulle vara den enda som kunde lämna säkerhet i form av fastighetspant för byggnadskreditiv.

De problem som kan uppstå genom att en anläggningsfastighet förblir obebyggd har sin motsvarighet i de problem som följer om en byggnad rivs eller förstörs på annat sätt, t.ex. genom brand, och en ägare till en anläggningsfastighet inte vill medverka vid återuppbyggnaden. Utredningen återkommer till dessa problem under avsnitt 6.5.

Som tidigare påpekats innebär kopplingen till en bestämd anläggning att luftrummet över och jordlagret under en anläggningsfastighet alltid hör till en markfastighet. All mark som är indelad i

fastigheter kommer alltså även i framtiden att omfattas av en markfastighet. Är marken bebyggd kan det i framtiden finnas "hål" i en fastighet. Detta "hål" är antingen en anläggningsfastighet eller ett utrymme som hör till en annan markfastighet, se avsnitt 6.1.2. "Hålet" kan, men behöver naturligtvis inte, omfatta det utrymme där en tänkt marklinje passerar genom anläggningen. Det sagda illustreras genom bilderna 4-6.

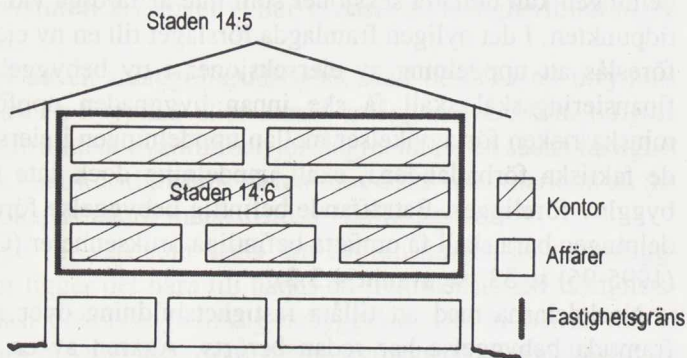


Bild 4 Fastighetsbildning som innebär att ett utrymme som inrymmer kontor avskiljs för att bilda en anläggningsfastighet, jfr bilaga 3 exempel 1.

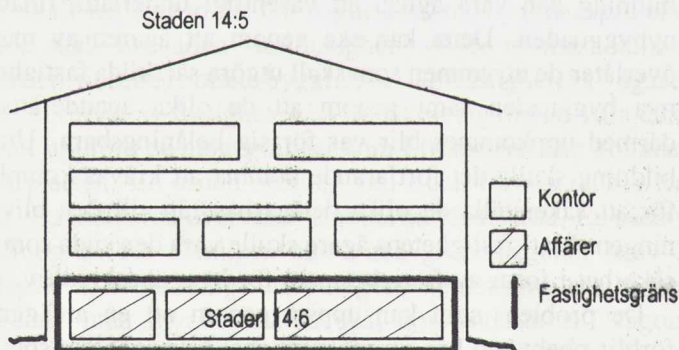


Bild 5 Fastighetsbildning som innebär att ett utrymme i gatuplan som är avsett för kommersiella lokaler avskiljs för att bilda en anläggningsfastighet.

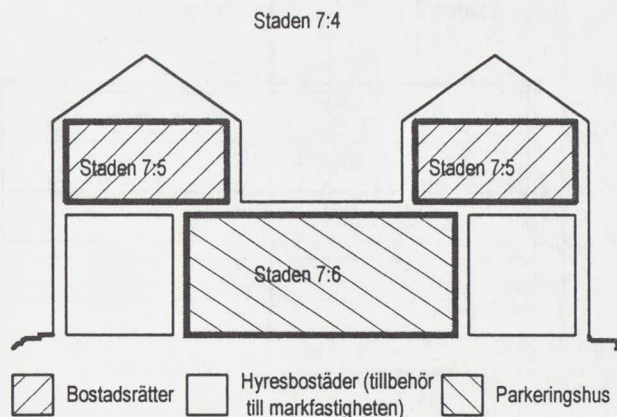


Bild 6 Fastighetsbildning som innebär att flera utrymmen avskiljs för att bilda anläggningsfastigheter, jfr bilaga 3 exempel 3. En del av byggnaden hör även efter fastighetsbildningen till markfastigheten.

Av det allmänna lämplighetsvillkoret i 3 kap. 1 § FBL följer att det inte får göras så många "hål" i en markfastighet att denna inte längre är lämpad för sitt ändamål. Villkorets betydelse vid tredimensionell fastighetsbildning belyses ytterligare i avsnitt 6.2.3.

Ett skäl till att vi bland flera alternativa lösningar valt att föreslå tredimensionell fastighetsindelning för att komma till rätta med de problem som utredningsuppdraget avser, är att det är den lösning som kan erbjuda störst flexibilitet. Tredimensionell fastighetsindelning innebär ett bättre fastighetsutnyttjande i praktiskt taget alla de situationer som utredningen uppmärksammat under probleminventeringen. En klar fördel är att en sådan fastighetsindelning möjliggör att ett utrymme som överskrider gränserna på marken kan utgöra en enhet, se bild 7 nedan och bild 3 s. 136.

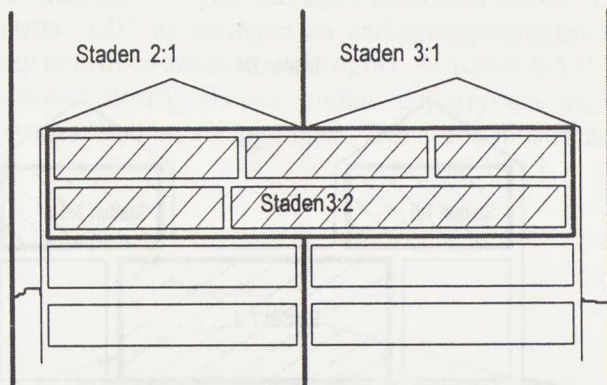


Bild 7 En anläggningsfastighet kan mycket väl överskrida fastighetsgränser på marken.

En anläggningsfastighet är enligt utredningens förslag likställd med traditionella fastigheter i så gott som alla hänseenden. JB:s regler om köp av fast egendom, lagfart, pantsättning, inskrivning och fastighetsanknutna rättigheter är således direkt tillämpliga. Eftersom JB:s regler om arrende avser upplåtelse av jord, däremot inte upplåtelse av enbart byggnad eller anläggning, är dessa bestämmelser dock inte tillämpliga beträffande anläggningsfastigheter. JB:s regler om hyra är tillämpliga på en anläggningsfastighet som upptas av ett hus eller del av ett hus.

Eftersom en anläggningsfastighet alltid skall upptas av en anläggning och inte får omfatta något lufrum utanför anläggningen, innebär varje nyttjande av lufrummet ett intrång på annans fastighet. Ett visst intrång är nödvändigt i många situationer, t.ex. vid underhåll och reparationer. Således förutsätter målning, underhåll av hängrännor och stuprör, fönsterputsning etc. nyttjande av det lufrum som hör till en angränsande fastighet. I andra fall kan det av praktiska skäl vara motiverat med en viss nyttjanderätt. Det kan vara fråga om att vid byggnaden fästa utvändiga blomlådor eller lyktor. För att nyttjande av lufrum inte i alla situationer skall kräva särskilt tillstånd av ägaren till den fastighet som förfogar över lufrummet, föreslår vi att ägaren till en anläggningsfastighet skall ha rätt att nyttja lufrummet utanför fastigheten, om nyttjandet inte är till skada eller olägenhet.

Det bör framhållas att nyttjanderätten bara omfattar sådant intrång som varken objektivt sett eller i det enskilda fallet är till annat än helt obetydlig skada eller olägenhet. Vid skadebedömningen måste hänsyn fästas vid nyttjandets omfattning i såväl tid som rum. Tillfälligt nyttjande, såsom vid underhåll av byggnaden, bör i princip alltid vara

tillåtet. Är det däremot fråga om ett mera permanent nyttjande, såsom rätt att vistas på t.ex. en altan eller innergård, bör rätten att använda utrymmet regleras genom servitut eller på annat sätt. Applicerandet av mindre föremål, som de ovan nämnda blomlådorna, bör också normalt kunna tillåtas. Är det fråga om större föremål, såsom vid till- eller ombyggnad av balkonger, bör normalt krävas en fastighetsbildningsåtgärd som utökar utrymmets gränser till att också omfatta de nya föremålen.

6.1.2 Utrymmen utanför en fastighets markområde

Utredningens förslag innebär att ett sådant utrymme som enligt förslaget kan bilda särskild fastighet också kan tillföras en markfastighet genom fastighetsreglering. En markfastighet och en anläggningsfastighet kan vidare bli föremål för sammanläggning. Sammanförs utrymmet med den markfastighet inom vars markområde utrymmet är beläget, blir effekten att utrymmets gränser upphör och att detta återgår till att vara en del av en markfastighet. Om en markfastighet tillförs ett utrymme utanför fastighetens markområde blir utrymmet också en del av markfastigheten men utrymmets gränser består och den nya fastigheten kommer att utgöras av dels ett markområde till vilket hör ett visst utrymme över och under detta, dels ett avgränsat utrymme i en byggnad eller annan anläggning utanför markområdet. Utrymmet kan sägas utgöra ett komplement till markfastigheten. Hur en sådan fastighetsbildning kan se ut illustreras genom bild 8.

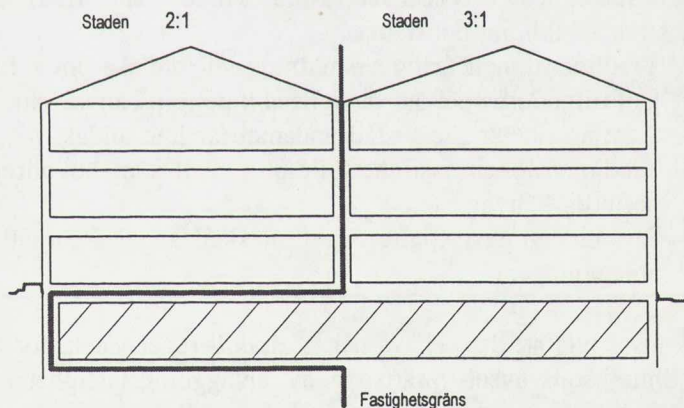


Bild 8 Det streckade utrymmet är ett parkeringsgarage och utgör en bruksenhet. Genom fastighetsbildning kompletteras fastigheten Staden 3:1 med den del av garaget som är beläget inom fastigheten Staden 2:1, jfr bilaga 3 exempel 2.

Utredningen har valt att i lagtexten definiera anläggningsfastighet som ett utrymme som upptas av eller är avsett att upptas en byggnad eller någon annan anläggning och som inte omfattar ett markområde. Vad som föreskrivs om anläggningsfastighet skall emellertid också gälla ett utrymme som upptas av eller är avsett att upptas av en byggnad eller någon annan anläggning och som genom fastighetsreglering eller sammanläggning tillförts en fastighet som omfattar ett annat markområde än det inom vilket byggnaden eller anläggningen finns. De särskilda reglerna om anläggningsfastighet kommer således att gälla även för ett utrymme som ingår i en markfastighet om utrymmet är beläget utanför fastighetens markområde. De särskilda reglerna gäller emellertid bara den del av fastigheten som finns utanför markområdets gränser, dvs. bara för själva utrymmet.

Ett sådant fastighetsutnyttjande som det ovan illustrerade åstadkoms i dag genom servitutsbildning. I många fall är servitutsbildning praktiskt och ändamålsenligt. Utredningen föreslår också vissa ändringar som skall underlätta sådan servitutsbildning, se avsnitt 6.6. Frågan om när ett utrymme bör tas i anspråk genom en ändrad fastighetsindelning respektive genom servitutsbildning behandlas i avsnitt 6.2.1.

6.2 Fastighetsbildningen

Förslag: FBL:s regler tillämpas i allt väsentligt även på anläggningsfastigheter. Vissa särskilda villkor för tredimensionell fastighetsbildning uppställs.

- Tredimensionell fastighetsbildning får inte ske om syftet bättre kan tillgodoses genom fastighetsbildning på annat sätt.
- Ägarlägenheter för bostadsändamål får inte bildas.
- Tredimensionell fastighetsbildning skall som huvudregel avse befintlig bebyggelse.
- En anläggningsfastighets gränser skall anges i förhållande till anläggningen.

Vi anser inte att det behövs något särskilt regelsystem för fastighetsbildning som avser inrättande av anläggningsfastigheter. De förrättningsinstitut som regleras i FBL kan enligt vår mening tillämpas. En anläggningsfastighet kan bildas genom *avstyckning* från markfastigheten eller från en tidigare bildad anläggningsfastighet. Avstyckningen skall liksom vid traditionell fastighetsbildning kunna föregås av en överlåtelse av den fasta egendom som är avsedd att utgöra styckningslott. Vidare bör anläggningsfastigheter kunna bildas genom *klyvning* av fastigheter som innehas med samäganderätt. Slutligen kan ett sådant

utrymme som kan utgöra en anläggningsfastighet genom *fastighetsreglering* eller *sammanläggning* överförs från en markfastighet till en annan. Resultatet av en sådan förrättning blir en "blandfastighet", dvs. en fastighet som inom sina ursprungliga gränser är markfastighet men i övrigt anläggningsfastighet. De särbestämmelser som föreslås i fråga om anläggningsfastigheter skall tillämpas bara beträffande den del av "blandfastigheten" som ligger utanför dess markområde (se avsnitt 6.1.2).

FBL:s regler är tillämpliga inte bara vid nybildning av en anläggningsfastighet. En befintlig anläggningsfastighet kan också bli föremål för fastighetsreglering, avstyckning, klyvning eller sammanläggning.

De allmänna villkor som gäller för fastighetsbildning måste uppfyllas även vid fastighetsbildning som rör en anläggningsfastighet. Härtill kommer vissa ytterligare villkor som presenteras i följande avsnitt.

6.2.1 När skall fastighetsindelningen vara tredimensionell?

Utredningen anser att den traditionella fastighetsindelningen, som är hänförlig till enbart markplanet, skall frångås bara i fall då det är verkligen befogat. Tredimensionell fastighetsbildning får därför inte ske om syftet bättre kan tillgodoses genom fastighetsbildning på annat sätt. Härigenom har vi velat markera att det först skall undersökas om syftet kan tillgodoses genom traditionell fastighetsbildning eller servitutsbildning. Att tredimensionell fastighetsbildning inte heller får förekomma för att skapa självständiga fastigheter för ett kortsiktigt behov följer av FBL:s allmänna lämplighetsvillkor, se avsnitt 6.2.3. Behov av tredimensionellt avgränsande fastigheter förekommer bara när ett utrymme tas i anspråk för någon byggnads- eller anläggningskonstruktion och föreligger enligt vår bedömning främst inom sådana komplicerade byggnadsanläggningar som utredningsuppdraget avser. Möjligheten till tredimensionell fastighetsindelning föreslås därför inskränkt till att avse endast sådana utrymmen – *utrymmen som upptas av eller är avsedda att upptas av en byggnad eller någon annan anläggning*.

Önskemål om fastighetsrättsliga ägarenheter avser ofta s.k. ägarlägenheter. Vi har att utgå från att en lagstiftning som tillåter ägarlägenheter inte behövs. I tilläggsdirektiv till utredningen anförs som skäl för ställningstagandet att de boendeformer som finns i dag ger stora möjligheter till valfrihet för de boende (se *bilaga 2*). Utredningens förslag tar närmast sikte på de problem som uppkommer när olika slag av verksamheter skall samordnas i komplicerade byggnadsanläggningar. För att förhindra att den föreslagna lagstiftningen också används för att skapa ägarlägenheter, behövs det ett uttryckligt förbud

mot att för bostadsändamål skapa en fastighet av en enskild lägenhet. Förbudet hindrar dock inte att ett block med flera bostäder bildar en fastighet, förutsatt att denna uppfyller FBL:s allmänna villkor och således är varaktigt lämpad för sitt ändamål.

Det har till oss framförts önskemål som vi inte ansett oss förhindrade att beakta (se avsnitt 5.2.3). Sålunda har byggentreprenörer och fastighetsförvaltare fäst vår uppmärksamhet på problem med delar av byggnader som används för sinsemellan olika ändamål och som enligt nuvarande lagstiftning bara kan innehåsa med en sammanhållen äganderätt. En möjlighet att med hänsyn till de olika ändamålen skifta en sådan anläggning i flera var för sig belåningsbara ägarenheter skulle medföra fördelar i många hänseenden. Ett annat exempel är att ett utrymme under markytan behöver tas i anspråk för en anläggning som är helt fristående från annat markutnyttjande. Det kan t.ex. gälla kommunikation, parkering, förvaring eller rekreation.

Förslaget om tredimensionell fastighetsbildning bör främst betraktas som ett komplement till gällande regler om servitutsbildning – inte som ett alternativ till dessa. Visserligen kan det antas att en sådan fastighetsbildning med fördel kan tillämpas i en del situationer där den fastighetsrättsliga lösningen enligt dagens regelsystem måste sökas i en servitutsbildning. I flertalet av de förrättningar som innefattar någon form av tredimensionellt fastighetsutnyttjande kommer dock även i fortsättningen en servitutskonstruktion att ligga närmast till hands.

Utredningen är medveten om att det många gånger kan komma att bli en svår gränsdragning mellan de situationer där en fastighet bör kompletteras genom servitutsbildning och de där en fastighets gränser bör ändras så att fastigheten tillförs ett utrymme utanför sitt markområde.

Eftersom de situationer i vilka en fastighet behöver kompletteras med ett utrymme utanför fastighetens markområde är ytterst skiftande och i ett framtidsperspektiv dessutom svåra att förutse, anser vi det inte vara möjligt att ge detaljerade anvisningar om när tredimensionell fastighetsindelning bör väljas framför servitutsbildning. Allmänt kan emellertid sägas att när det tillförda utrymmet skall tillgodose fastighetens huvudändamål bör fastighetsindelningen följa de faktiska förhållandena och därför ändras. Om det utrymme som behöver tas i anspråk utanför fastighetens markområde däremot bara utgör ett mindre komplement bör utrymmet i stället tas i anspråk genom servitut.

Som exempel på vad vi menar hänvisas till den fastighetsbildning som beskrivs genom bild 8, s. 155. Vi förutsätter att det tredimensionellt avgränsade utrymmet skall användas tillsammans med och för samma ändamål som det angränsande utrymmet inom den fastighet till vilken det tredimensionellt avgränsade utrymmet förs. En ändring av fastighetsgränserna genom tredimensionell fastighetsbildning framstår

då som mera ändamålsenlig än en servitutslösning. Är det i stället fråga om att utöka en fastighet med ett utrymme som används för ett kompletterande ändamål, t.ex. ett hisschakt i en angränsande byggnad, är servitut i de flesta fall den lämpligaste lösningen.

6.2.2 Hur skapas en anläggningsfastighet?

För att sådana komplicerade byggnadsanläggningar som avses med utredningens uppdrag skall komma till stånd måste det i allmänhet förutsättas att anläggningens blivande nyttjare har ett gemensamt intresse av att anläggningen uppförs och att de samverkar vid uppförandet. En anläggningsfastighet kommer därför oftast att skapas genom avstyckning från den markfastighet som utrymmet tillhör. Flera anläggningsfastigheter kan avstyckas från en markfastighet. Nya anläggningsfastigheter kan avstyckas från befintliga sådana.

I 4 kap. 7 § JB finns en bestämmelse om köp, som innebär att visst område av en fastighet kommer i särskild ägares hand. Denna bestämmelse tar i dag sikte på överlåtelse av markområden. Syftet med bestämmelsen är att förhindra att det genom privaträttsliga avtal uppkommer en avvikelse mellan den faktiska äganderätten till fast egendom och den officiella fastighetsindelningen. Förvärv av ett område får därför civilrättslig giltighet bara om fastighetsbildning sker i enlighet med förvärvet. Ansökan om fastighetsbildningsförrättning måste ske senast sex månader efter den dag då köpehandlingen upprättades. Blir köpet ogiltigt därför att villkoret i paragrafen inte uppfylls, återgår området till säljaren och rättsläget blir detsamma som före köpet.

Vårt förslag om tredimensionell fastighetsindelning får civilrättsligt den betydelsen att en överlåtelse av en del av en fastighet kan avse också ett sådant utrymme som kan bilda en anläggningsfastighet. Även beträffande sådana utrymmen gäller att överlåtelseavtal bör vara civilrättsligt bindande endast om fastighetsbildning sker i överensstämmelse med överlåtelsen. Eftersom utredningen som huvudregel föreslår att tredimensionell fastighetsbildning skall avse befintlig bebyggelse föreslår vi den ändringen att tiden för ansökan om förrättning skall räknas från det att byggnaden eller anläggningen uppfördes för det fall att överlåtelsen avsett ett obebyggt utrymme. En anläggning är att anse som uppförd när byggnadsnämnden utfärdat slutbevis (jfr 9 kap. 10 § PBL). Förrättning måste dock sökas senast två år efter den dag då köpehandlingen upprättades. På så sätt kan förrättningsansökan i allmänhet anstå till dess att byggnaden eller anläggningen uppförts. Fastighetsbildning avseende obebyggda anläggningsfastigheter behöver därför bli aktuell bara när det av t.ex. finansieringsskäl är särskilt påkallat att bilda en sådan fastighet innan den bebyggs, se också avsnitt 6.2.5. Tvåårstiden överensstämmer med den tid som köp av

fast egendom i andra fall får vara beroende av villkor (4 kap. 4 § JB). Den överensstämmer också med den tid inom vilken åtgärder som omfattas av bygglov måste påbörjas (8 kap. 33 § PBL).

Som tidigare nämnts kan det också tänkas att flera intressenter gemensamt uppför en anläggning på en markfastighet vilken de tillsammans innehar med samäganderätt, varefter anläggningsfastigheter bildas genom att fastigheten klyvs i en markfastighet och en eller flera anläggningsfastigheter. Genom fastighetsreglering eller sammanläggning kan ett tredimensionellt avgränsat utrymme också knytas till en annan markfastighet än den inom vars markområde utrymmet finns.

Genom expropriation eller annan tvångsinlösen finns också möjlighet att tillskapa anläggningsfastigheter. Eftersom ExprL tillåter expropriation av del av fastighet kan ett utrymme som upptas av en byggnad eller någon annan anläggning exproprieras utan att markområdet samtidigt blir föremål för tvångsförvärv. När en anläggningsfastighet väl bildats omfattas också den av ExprL:s regler och kan i likhet med andra fastigheter bli föremål för tvångsförvärv.

6.2.3 Fastighetsbildningslagens allmänna villkor

Vid fastighetsbildning skall enligt 3 kap. 1 § FBL det s.k. allmänna lämplighetsvillkoret uppfyllas. Varje fastighet som nybildas eller ombildas måste således med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar vara varaktigt lämpad för sitt ändamål. I lämplighetskravet ligger vidare att fastigheten måste få en lämplig utformning och tillgång till utfartsvägar. Om fastigheten skall användas för bebyggelse skall den också få godtagbara anordningar för vatten och avlopp.

Det allmänna lämplighetsvillkoret skall tillämpas också vid tredimensionell fastighetsbildning. Det särskilda kravet på tillgång till utfartsvägar får dock en något annan innebörd. En anläggningsfastighet lokaliserad till underjorden eller till en byggnads övre plan måste således tillförsäkras tillträdesrätt från markplanet.

Vad är en lämplig anläggningsfastighet?

En ändamålsenlig fastighetsindelning förutsätter att fast egendom som utgör en bestående bruksenhet – varmed avses en enhet som typiskt sett odelad och självständig utgör ett lämpligt objekt för äganderätt och överlåtelse samt därmed också för belåning – får utgöra en fastighet. Vårt förslag om anläggningsfastigheter utgår från den uppfattningen att en bestående bruksenhet i angiven bemärkelse inte behöver omfatta ett markområde utan kan utgöras av en byggnad eller någon annan anläggning eller del därav – dvs. av fast egendom som enligt gällande

rätt inte kan bilda en särskild fastighet men väl utgöra fastighetstillbehör.

Typexemplet på en lämplig anläggningsfastighet är en separat bruksenhet i en sådan komplicerad byggnadsanläggning som avses i utredningens direktiv. Som exempel på sådana anläggningar kan nämnas Cityterminalen i Stockholm och Knutpunkten i Helsingborg. I båda dessa anläggningar finns utrymmen för skilda ändamål såsom kommunikation, handel och kontor. Ändamålen är så olika att det är en fördel att förvalta varje sådant utrymme för sig. Anläggningarna är också så kostsamma att det med tanke på finansieringen är en klar fördel, och ibland t.o.m. en förutsättning, att ägandet kan spridas till flera intressenter. Ett utrymme i en sådan anläggning som är avsett för annan verksamhet än övriga delar utgör därför ofta en lämplig bruksenhet. Det kan bli fråga om att bilda en särskild fastighet för en bostadsdel, en kontorsdel, en kommunikationsdel eller en parkeringsdel. Ett exempel på en byggnad som blivit uppdelad på flera bruksenheter för skilda ändamål redovisas på bild 9.

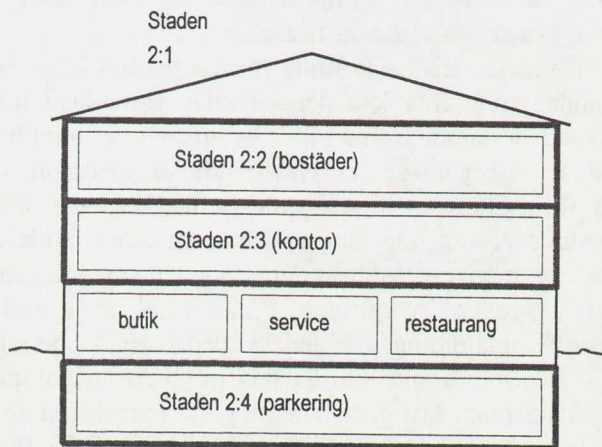


Bild 9 En lämplig anläggningsfastighet omfattar ett utrymme som typiskt sett utgör en bruksenhet som odelad och självständig lämpar sig för äganderätt och överlåtelse samt därmed också för belåning.

En annan bruksenhet som typiskt sett utgör en lämplig anläggningsfastighet är ett utrymme under markytan som sträcker sig över flera fastigheter och, förutom behovet av tillfart, saknar samband med dessa, se bild 3 s. 136. Här kan bildas en anläggningsfastighet som antingen omfattar den underjordiska bruksenheten med servitut för tillfarten eller bruksenheten inklusive utrymmet för tillfarten.

Vid prövningen av om en fastighet är lämplig skall hänsyn tas till allt som är att hänföra till begreppet fast egendom. Att byggnader och andra anläggningar som utgör tillbehör till fastigheten skall beaktas blir vid fastighetsbildning som berör anläggningsfastigheter tämligen självklart. Här är det ju just fastighetstillbehören som är kärnan i fastigheten. Men också servitut och samfälligheter som hör till fastigheten skall beaktas. Lämplighetsprövningen vid fastighetsbildningen måste självfallet ske utifrån ett visst användningssätt hos fastigheten. Ligger fastigheten inom planområde bestäms användnings-sättet i allmänhet genom planen.

Det är emellertid inte bara utrymmets användningsområde som avgör om utrymmet är ett lämpligt objekt för överlåtelse och belåning och därmed en lämplig fastighet. Uptas utrymmet av en del av en byggnad eller någon annan anläggning måste också anläggningens konstruktion vägas in. För att ett utrymme skall anses vara en lämplig fastighet måste anläggningen vara konstruerad på ett sådant sätt att utrymmet kan bestå som en självständig och odelbar enhet. Om det aktuella utrymmet rent byggnadstekniskt kan fungera som en i huvudsak självständig enhet bör det också, om det i övrigt är lämpligt, kunna utgöra en självständig fastighet.

Det är med dagens lagstiftning relativt vanligt att en byggnad eller annan anläggning inte kan delas mellan flera fastigheter eftersom brandskyddsbestämmelserna för byggnader i tomtgräns normalt föreskriver en brandtekniskt avskiljande konstruktion. Utredningens förslag förutsätter att brandskyddsbestämmelserna ändras i detta hänseende. Det kan inte längre krävas en brandtekniskt avskiljande konstruktion inom en byggnad enbart av den anledningen att det finns en fastighetsgräns i byggnaden. I stället bör varje enskild byggnad eller annan anläggning i brandskyddshänseende betraktas som en enhet, såvida inte brandtekniska skäl motiverar något annat.

Tredimensionell fastighetsindelning kommer oftast att innebära att en viss anläggning delas mellan flera fastigheter. Ibland kan emellertid ett utrymme som upptas av en hel anläggning men inte omfattar något markområde utgöra en lämplig bruksenhet. Så kan t.ex. vara fallet med en underjordisk anläggning eller en anläggning ovan jord som inte har något naturligt samband med markytan. Som exempel på det sistnämnda fallet kan nämnas en överbyggnad över en gata eller allmän väg. Utredningens förslag innebär formellt sett att också ett utrymme som upptas av en byggnad på ofri grund, t.ex. ett fritidshus, skulle kunna utgöra en anläggningsfastighet. En lämplig fastighetsbildning för fritidsändamål förutsätter emellertid med dagens synsätt att fastigheten får tillgång till lämplig tomtmark. Förslaget medför ingen ändring i detta hänseende, vilket innebär att en avstyckning som inbegriper en byggnad på ofri grund också fortsättningsvis skall ske genom traditionell fastighetsbildning. Att bilda en anläggningsfastighet

av ett utrymme som upptas av en byggnad som används för bostadsändamål skulle också strida mot förbudet att bilda ägarlägenheter.

Varaktighetskravet

I varaktighetskravet ligger att fastighetsbildningen måste avse ett långsiktigt behov. Det är uppenbart att en fastighet som skall upptas av en del av en byggnad eller annan anläggning, i likhet med anläggningen i sig, inte kan vara lämplig för sitt ändamål under en obegränsad tid. En anläggning har emellertid i allmänhet en tillräckligt lång livslängd för att en fastighetsbildning skall kunna ske med iakttagande av varaktighetskravet. Att det uppstår problem om ägarlägenheter tillåts i byggnader som är eller snart kommer att bli saneringsmogna framgår bl.a. av erfarenheterna från lagstiftningen om ägarlägenheter i Danmark och Norge. Detta bör uppmärksammas vid tillämpningen av varaktighetskravet. Vid tredimensionell fastighetsindelning är det således inte utrymmet som sådant utan den anläggning som upptar utrymmet som måste vara varaktigt lämpad för sitt ändamål.

I varaktighetskravet ligger också att utrymmet måste antas kunna bestå som självständig fastighet under överskådlig framtid och oavsett ägarförhållandena. Liksom vid fastighetsbildning i allmänhet får tredimensionell fastighetsbildning inte ske i syfte att tillfredsställa den nuvarande eller blivande fastighetsägarens önskemål om den nya fastigheten inte också typiskt sett utgör en lämplig bruksenhet som kan förväntas bestå som en självständig fastighet även efter framtida ägarbyten. Detsamma gäller fastighetsbildning varigenom en fastighet tillförs ett utrymme utanför sitt markområde.

Som exempel på utrymmen som inte uppfyller varaktighetskravet kan nämnas enskilda affärer i sådana köpcentra som är vanliga i de större städernas innerkärnor. Sådana köpcentra – så kallade gallerior – är avsedda att erbjuda ett flexibelt system för kommersiella lokaler. Innerväggarna är lätta att flytta så att de enskilda lokalerna kan anpassas till den aktuella nyttjaren. Här saknas för varje enskild lokal det långsiktiga behov som enligt utredningens mening är en förutsättning för fastighetsbildning. Det bör därför inte i dessa fall komma i fråga att tillåta fastighetsbildning avseende enskilda lokaler. Däremot förekommer det ofta ett långsiktigt behov av att kunna skilja det eller de våningsplan som inrymmer en hel galleria från övriga delar av byggnaden när dessa är inrättade för andra ändamål och t.ex. rymmer bostäder eller kontorslokaler.

Olämpliga restfastigheter

De allmänna lämplighetsvillkoren gäller också restfastigheten. En tredimensionell fastighetsindelning får inte leda till att en markfastighet urholkas i alltför hög grad genom att anläggningsfastigheter bildas eller utrymmen knyts till kringliggande markfastigheter. Stamfastigheten måste också efter fastighetsbildningen vara varaktigt lämpad för sitt ändamål. Om markfastigheten omfattar ett stort markområde kan det undantagsvis komma ifråga att inrätta anläggningsfastigheter i en hel anläggning. Markfastigheten rymmer kanske andra anläggningar eller är av annan anledning ändå lämplig för sitt ändamål. I normalfallet kan lämplighetskravet emellertid inte anses uppfyllt om ingen del av anläggningen hör till markfastigheten. De reformbehov som utredningen vill åskådliggöra genom bild 1 och 2 på s. 134–135 kan med utredningens förslag lösas på det sätt som framgår av bilderna 4-6 på s. 152–153. Däremot bör det inte komma i fråga att i de här fallen tillåta fastighetsbildning som innebär att byggnaderna i sin helhet skiljs från markfastigheten.

Undantagsbestämmelsen i 3 kap. 9 § FBL föreskriver 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 har tillkommit mot bakgrund av att fastighetsindelningen ibland kräver ingripande rationaliseringsåtgärder som inte kan förutsättas bli genomförda i ett sammanhang. Om lämplighetsvillkoren alltid måste vara uppfyllda för att fastighetsbildning skall tillåtas, skulle möjligheterna att få till stånd ändringar i fastighetsindelningen i hög grad begränsas. Fastighetsbildning får därför enligt undantagsbestämmelsen i 3 kap. 9 § FBL äga rum även om en nybildad eller ombildad fastighet inte uppfyller lämplighetsvillkoren under förutsättning att dels fastighetsindelningen förbättras, dels en mer ändamålsenlig indelning inte motverkas.

Vid prövningen av om de särskilda lämplighetsvillkoren är uppfyllda undersöks varje fastighet för sig. Vid avstyckning undersöks om såväl stamfastighet som styckningslott är varaktigt lämpad för sitt ändamål. Brister det i något hänseende skall fastighetsbildningen tillåtlighet prövas enligt undantagsbestämmelsen. Om en förbättring kan konstateras får fastighetsbildningen äga rum under förutsättning av att en mer ändamålsenlig fastighetsbildning inte motverkas. Åtgärden får inte försvåra genomförandet av ytterligare fastighetsbildningsåtgärder.

Uppkomsten av olämpliga restfastigheter är alltid en negativ faktor. En viktig omständighet är om restfastigheten kan få en ändamålsenlig användning i framtiden. Om en restfastighet i en tätort innehåller av kommun, kan det oftast antas att den olägenhet som restfastigheten

utgör inte kommer att bli bestående. Vid fastighetsbildning för tredimensionell fastighetsindelning får problemet med olämpliga restfastigheter en helt annan dignitet. En stamfastighet som inte består av annat än den obebyggda underjorden och det obebyggda luftutrymmet kan aldrig vara lämpad för sitt ändamål. Man kan inte heller åstadkomma en positiv nettoeffekt genom att indela alla bebyggda utrymmen i anläggningsfastigheter. Något av de utrymmen som används för bebyggelse bör alltid höra till stamfastigheten, jfr. bild 6 på s. 153. Endast i klara undantagsfall kan det komma i fråga att indela alla bebyggda utrymmen i andelsfastigheter. En sådan undantagssituation kan föreligga om stamfastigheten omfattar också obebyggd mark och med hänsyn härtill bedöms lämpad för sitt ändamål trots att alla bebyggda utrymmen fräntas fastigheten.

Planvillkor

Ett viktigt villkor vid fastighetsbildning är att förrättningen genomförs med beaktande av gällande planer och så att lämplig planläggning inte motverkas (3 kap. 2 och 3 §§ FBL). Detta skall självfallet gälla också vid fastighetsbildning som berör anläggningsfastigheter. Möjligheten att inrätta en anläggningsfastighet kan sålunda vara beroende av en gällande fastighetsplan, vilket innebär att planmyndigheterna, i likhet med vad som redan i dag gäller vid uppförandet av komplicerade byggnadsanläggningar, får ett stort inflytande. Beträffande planlagstiftningen föreslår vi ändringar för att lagstiftningen skall bli tillämplig också vid planläggning för tredimensionell fastighetsindelning. Den föreslagna reformen i fråga om fastighetsindelningen ger därvid utrymme också för en mera flexibel planläggning. Det blir t.ex. möjligt att avgränsa ett utrymme för allmän plats beträffande höjd och djup, se bild 10.

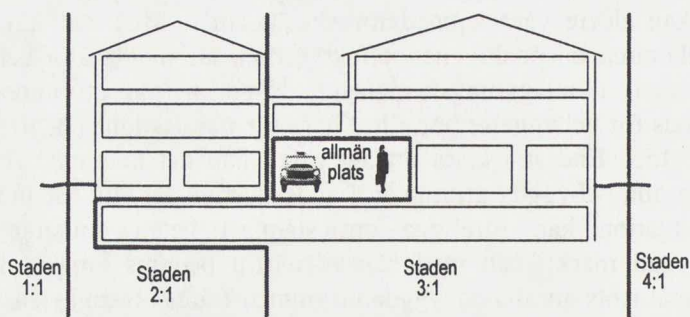


Bild 10 Ett tredimensionellt avgränsat utrymme skall kunna utgöra allmän plats.

Tomträtt

JB:s regler om tomträtt gäller också för anläggningsfastigheter. Detta innebär bl.a. att 10 kap. 3 § första stycket, 11 kap. 3 § andra stycket och 12 kap. 3 § andra stycket FBL skall tillämpas när en anläggningsfastighet i vilken upplåtits tomträtt blir föremål för fastighetsbildning.

Tomträtt kan alltså upplåtas också i en fastighet som omfattar ett visst utrymme i stället för ett markområde. Skulle den anläggning som upptar fastigheten förstöras föreligger skäl för jämkning av avgäldens belopp enligt 13 kap. 12 § JB. Är anläggningen så förstörd att tomträtthavaren inte kan nyttja fastigheten, får avgälden jämkas till 0. I avsnitt 6.5 föreslår utredningen att en anläggningsfastighet som inte längre är lämpad för sitt ändamål skall lösas in. Vi erinrar om att tomträtthavaren och dennes panträtthavare i en inlösenssituation har i princip samma ställning som en fastighetsägare och dennes panträtthavare.

6.2.4 Särskilda villkor för tredimensionell fastighetsbildning

Tredimensionell fastighetsbildning skall avse befintlig bebyggelse. Skälen härför redovisas i avsnitt 6.1.1. Bara om det föreligger särskilda skäl får fastighetsbildning ske för planerad bebyggelse, se avsnitt 6.2.5.

När fastigheter bildas i horisontella skikt är det givet att det i allmänhet ställs stora krav på samverkan fastigheterna emellan. När det gäller fastigheter under markytan är det mest närliggande exemplet att fastigheten måste få rätt till tillfart. Beträffande anläggningsfastig-

heter över markytan är bilden mer komplicerad. En sådan fastighet måste också tillförsäkras tillträdesrätt, det kan röra sig om trappuppgångar eller hissanordningar. Om fastigheten omfattar en byggnadsdel är den emellertid även rent mekaniskt beroende av byggnadsdelar som hör till eller utgör en annan fastighet. För att en anläggningsfastighet skall kunna sägas vara tillförsäkrad rätt att bestå som självständig fastighet måste det finnas någon form av garanti för att sådana byggnadsdelar som anläggningsfastigheten är mekaniskt beroende av inte förstörs. Detta kan åstadkommas på olika sätt.

En möjlighet är att låta sådan egendom som är av väsentlig betydelse för hela byggnaden utgöra en gemensamhetsanläggning. Hit skulle höra alla bärande konstruktioner, stamledningar, fasad och yttertak. Detta är en lämplig lösning när en byggnad skall delas in i flera ungefärligen jämbördiga fastigheter. Om en byggnad däremot skall omfattas av endast två fastigheter eller om någon fastighet till storlek och eller värde är klart dominerande är konstruktionen med gemensam egendom ofta mindre given. Här kan det, bl.a. från förvaltnings synpunkt, vara lämpligare att all egendom är enskild och att fastigheternas ägare tillerkänns de servitut som krävs för att varje enskild fastighet skall kunna nyttjas för sitt ändamål. För att en fastighetsägare inte skall lida men av att en annan fastighetsägare underlåter att vårda sin del av en byggnad eller annan anläggning föreslår utredningen en lösning som ger en ägare till en anläggningsdel rätt att på visst angivet sätt tvinga fram åtgärder beträffande andra delar av anläggningen. Den föreslagna lösningen presenteras i ett följande avsnitt om grannelagsrätt (avsnitt 6.4).

Ett krav som enligt vår mening måste ställas är att de frågor om samverkan som i varje enskilt fall gör sig gällande beaktas och får sin lösning vid den förrättning vid vilken anläggningsfastigheten bildas. Kravet uttrycks i förslaget till lagtext så att den nya fastigheten genom servitut eller på annat sätt skall tillförsäkras tillfart och i övrigt sådan rätt som utgör förutsättning för dess ändamålsenliga användning och dess bestånd som särskild fastighet (3 kap. 1 a § första stycket FBL). I detta krav ligger bl.a. att man vid fastighetsbildning för uppdelning av en byggnad bör bestämma huruvida ytterväggar och andra bärande konstruktioner, tak, trappuppgångar, hissanordningar, ventilationssystem, ledningssystem m.m. skall tillhöra de i byggnaden ingående fastigheterna enskilt eller inrättas som gemensamhetsanläggning. Vad som skall gälla har i utländsk lagstiftning om fastighetsbildning i byggnad i allmänhet reglerats detaljerat – något som har sin förklaring i att den utländska lagstiftningen varit huvudsakligen inriktad på ägarlägenheter för bostadsändamål och att den inte alltid innehåller någon motsvarighet till vår lagstiftning om gemensamhetsanläggning och samfällighetsförvaltning. Mot bakgrund av att den av oss föreslagna lagstiftningen tar sikte på vitt skilda ändamål och kan avse

byggnadskonstruktioner av många olika slag är det inte meningsfullt att i lagen ge detaljerade anvisningar för hur samverkansfrågorna skall lösas i de enskilda fallen. Den lagstiftning som finns om förrättnings-servitut, gemensamhetsanläggningar och samfällighetsförvaltning ger enligt vår mening ett tillräckligt utrymme för de lösningar som kan krävas mot bakgrund av förhållandena i det enskilda fallet.

Det är alltså inget krav att inrätta gemensamhetsanläggningar för sådan egendom som är till nytta för hela byggnaden. Förrättnings-servitut som ger rätt att nyttja trapphus, avloppsledningar etc. är i vissa fall tillräckligt. Civilrättsliga avtal bör inte godtas som enda garanti för sådana rättigheter som är en förutsättning för att en fastighet skall kunna användas och bestå som en självständig bruksenhet. Frågor av mindre ingripande natur kan å andra sidan mycket väl regleras genom avtal. Skall underhållet av den egendom som behöver nyttjas av flera fastigheters ägare vara en helt och hållet gemensam angelägenhet bör dock en lösning med gemensamhetsanläggning väljas.

Utredningen anser alltså att AL och SFL skall vara tillämpliga också när en anläggningsfastighet ingår i gemensamhetsanläggningen. Vi är medvetna om att det redan i dag förekommer särskilda problem som gäller finansiering av gemensamhetsanläggningar. Sådana problem kommer också att kunna uppstå vid gemensamhetsanläggningar inrättade för anläggningsfastigheter. Frågorna bör emellertid övervägas generellt i annan ordning. Vi föreslår därför endast vissa följdändringar i AL samt obligatorisk fondering för gemensamhetsanläggningar i vilka ingår anläggningsfastigheter i samma utsträckning som för gemensamhetsanläggningar inrättade för småhus.

6.2.5 Fastighetsbildning för planerad bebyggelse

Huvudregeln att nybildning eller ombildning av anläggningsfastigheter skall avse befintlig bebyggelse har främst två skäl. Dels skall förhindras att obebyggda "luftfastigheter" uppstår, dels skall risken för diskrepans mellan den faktiska anläggningen och beskrivningen i karta och handlingar minskas, se avsnitt 6.2.7. Som ovan angetts anser utredningen att anläggningsfastigheter i vissa fall bör kunna bildas redan när det står klart att det aktuella utrymmet kommer att upptas av en anläggning eller anläggningsdel. För att minska risken att fastigheter tillskapas som sedan aldrig upptas av någon anläggning måste det ställas upp vissa kriterier för vad som skall krävas för en sådan fastighetsbildning. Oavsett hur dessa kriterier utformas kommer oförutsedda omständigheter att i undantagsfall kunna medföra att en fastighet inte bebyggs. För ett sådant fall bör tillskapas en ordning som möjliggör en ändring i fastighetsindelningen.

Utredningen föreslår således att ett utrymme som är avsett att upptas av en anläggning skall kunna utgöra en särskild fastighet om det föreligger särskilda skäl. Under samma förutsättning skall en markfastighet också kunna tillföras ett sådant utrymme utanför fastighetens markområde. Med kravet på särskilda skäl har utredningen velat understryka att sådan fastighetsbildning skall förekomma endast undantagsvis. Det kan framför allt bli aktuellt vid uppförandet av stora komplicerade anläggningar där det av finansieringsskäl är viktigt att anläggningen redan före uppförandet delas in i olika fastigheter som kan utgöra pantobjekt. Skall anläggningen uppföras av en exploatör eller av flera exploatörer som samverkar i en juridisk person bör fastighetsbildningen anstå till dess byggnaden uppförts.

I det vid traditionell fastighetsbildning gällande aktualitetskravet ligger att det skall föreligga anledning anta att ändamålet blir genomfört, vilket inte alltid är detsamma som att fastighetens avsedda användning är mycket nära förestående. Det finns inte heller något formellt krav på att bygglov måste ha beviljats innan frågan om fastighetsbildning för nybyggnadsändamål kan avgöras. Frågor om fastighetsbildning för planerad bebyggelse förutsätts i förarbetena till FBL lösas i nära samverkan mellan lantmäterimyndigheten och planmyndigheterna.

När det gäller nybildning eller ombildning av anläggningsfastigheter för planerad bebyggelse anser utredningen att aktualitetskravet bör bestämmas annorlunda än vid nybildning av markfastigheter för planerad bebyggelse. Det bör inte komma i fråga att avstycka utrymmen i luften eller underjorden om bebyggelsen inte är mycket nära förestående. Ett skäl är att anläggningsfastighetens gränser skall anges i förhållande till den anläggning som fastigheten upptas av. Eftersom gränserna tillskapas med ledning av de nybyggnadsplaner som presenteras i fastighetsbildningsärendet kan en sådan fastighet inte utan nya fastighetsbildningsåtgärder bebyggas med någon annan anläggning. Utredningen föreslår att aktualitetskravet vid nybildning eller ombildning av anläggningsfastigheter för planerad bebyggelse skärps så att det för dessa fall ställs krav på att bygglov skall ha beviljats när sådant krävs och att fastigheten inom en nära framtid kan antas få varaktig användning för sitt ändamål. Avsikten är att fastigheten skall bebyggas så snart som möjligt efter fastighetsbildningsbeslutet. Vad som skall hända om fastigheten likväl inte blir bebyggd och bygglovet förfaller redovisas i ett följande avsnitt (6.5.1). Anläggningsfastigheten skall då kunna bli föremål för inlösen.

6.2.6 Fastighetsbildning beträffande en befintlig anläggningsfastighet

När en anläggningsfastighet bildas innebär detta att utrymmet upphör att vara en odefinierad del av en markfastighet och i stället kommer att utgöra en självständig fastighet med vertikala och horisontella gränser. En sådan fastighet kan beröras av alla åtgärder enligt FBL. Från fastigheten kan avstyckas visst utrymme för att utgöra en särskild anläggningsfastighet eller ingå i en sammanläggning. Fastigheten kan vidare bli föremål för fastighetsreglering. Sådana åtgärder kan få till följd att en fastighet kan omfatta dels ett markområde, dels ett utrymme över eller under markytan, jfr avsnitt 6.1.2. En anläggningsfastighet kan också beröras av fastighetsbestämning.

När ett utrymme väl avskilts för att utgöra en särskild fastighet kan utrymmet inte utan ny fastighetsbildning återgå till att bli en ospecificerad del av en markfastighet. Om en anläggning som upptar en anläggningsfastighet skall rivas och en ny anläggning uppföras med delvis annat omfång, måste anläggningsfastighetens gränser ändras. Detta kan ske genom fastighetsreglering, avstyckning och/eller sammanläggning. Sammanläggs utrymmet med den markfastighet som omfattar det markområde på vilket byggnaden eller anläggningen uppförts (i normalfallet den markfastighet som utrymmet en gång avskildes ifrån) faller utrymmets gränser. Detsamma gäller om utrymmet överförs till markfastigheten genom fastighetsreglering. Utrymmet återgår då till att utgöra en del av markfastigheten.

De särskilda villkor som behandlas i avsnitt 6.2.4 och 6.2.5 gäller endast vid nybildning eller ombildning av anläggningsfastigheter och således inte vid fastighetsbildning som innebär att en anläggningsfastighet upphör att vara en särskild fastighet.

Sakägarbegreppet innebär inte preciserats i FBL. I motiven har frågan emellertid berörts ganska ingående. Vi föreslår ingen ändring av sakägarbegreppet för tredimensionell fastighetsbildning. Varje fastighetsägare vars fastighet kan komma att beröras av fastighetsbildningen på ett eller annat sätt är således sakägare.

6.2.7 Hur skall fastighetsbildningen redovisas?

En anläggningsfastighet bildas alltid i syfte att upptas av en bestämd anläggning. Fastighetens bestånd är beroende av att anläggningen består. Det är därför både naturligt och ändamålsenligt att fastighetens gränser anges i förhållande till anläggningen. Med detta menar vi att gränserna skall beskrivas i förhållande till anläggningen, inte i förhållande till marknivå eller annan höjdangivelse. Vid markhöjningar följer fastigheten således anläggningen och har i denna alltid samma gränser. Eftersom anläggningsfastigheter bildas av en del av en

markfastighet innebär detta att markfastighetens gräns mot anläggningsfastigheten också bestäms i förhållande till anläggningen.

Att en anläggningsfastighets gränser skall anges i förhållande till anläggningen hindrar inte att fastighetens läge anges genom koordinater. Koordinaterna får den betydelsen att de visar var anläggningen är belägen. Som ovan angetts följer fastigheten anläggningen om dennas läge ändras t.ex. genom en markhöjning. Är fastigheten belägen under markytan skall koordinater alltid anges. Om fastigheten är belägen över markytan skall koordinater anges när detta behövs. Så kan t.ex. vara fallet om anläggningen utgörs av en bro.

Anläggningsfastighetens gränser skall beskrivas i karta eller handlingar. Det finns i allmänhet inget behov av att gränserna skall utstakas och utmärkas.

Förrättningskarta bör vid tredimensionell fastighetsindelning utgöras av byggnadsritningar. Det kan ofta vara ändamålsenligt att också redovisa en förenklad ritning som beskriver fastighetens läge i förhållande till anläggningen i horisontal och vertikal projektion. En sådan ritning kan utgöra bilaga till förrättningsprotokollet.

I *bilaga 3* redovisas i några exempel som upprättats inom Lantmäteriverket hur fastighetsbildningen kan beskrivas. Exempelen är inte fullständigt genomarbetade och inte grundade på några närmare metodiska ställningstaganden utan skall betraktas som enkla illustrationer till lagförslaget. Bland annat saknas redovisning på byggnadsritningar.

Som en konsekvens av att gränsen skall anges i förhållande till bebyggelsen föreslår utredningen också att gränsen skall ha den sträckning som med ledning av anläggningens konstruktion, förrättningskarta jämte handlingar, innehav och andra omständigheter kan antas ha varit avsedd. Anläggningens konstruktion blir ett betydelsefullt bevismedel, inte minst med tanke på att en anläggningsfastighet över markytan inte kan omfatta luftrum utanför anläggningen. Placering av bärande väggar och gemensam egendom såsom hissar eller fläktanordningar kan också ge underlag för bedömningen av gränssträckningen, om förrättningskartan inte korrekt avspeglar den faktiska anläggningen. Också innehav och andra omständigheter kan ge viss ledning om vilken sträckning som avsetts.

Det är viktigt att understryka att gränsen skall ha den sträckning som *kan antas ha varit avsedd*. Om det av förrättningsakten framgår att bärande konstruktioner inte skall ingå i en anläggningsfastighet får gränsen anses ha en sträckning som utesluter bärande konstruktioner även om en bärande vägg i verkligheten fått en något annan placering än vad som anges på de byggnadsritningar som utgör förrättningskarta. Detta är något som kan fastställas vid en fastighetsbestämning enligt 14 kap. 1 § FBL. Är det fråga om en teknisk jämkning kan 14 kap. 6 § FBL tillämpas.

Om anläggningen i stor utsträckning avviker från handlingarna i förrättningsakten kan anläggningens konstruktion inte användas som argument för att gränssträckningen skall anses vara en annan än den som framgår av förrättningskarta jämte handlingar. Har anläggningen uppförts i strid med fastighetsbildningsbeslutet blir situationen att bedöma på samma sätt som om anläggningen uppförts på annans mark. Är det en ursäktlig överträdelse får anläggningen med stöd av 3 kap. 7 § FBL (3 kap. 8 § i författningsförslaget) finnas kvar. I annat fall måste antingen fastighetens gränser ändras genom en ny förrättning eller anläggningen rivs alternativt byggas om.

Enligt fastighetsregisterkungörelsen (1974:1059) utgörs fastighets och samfällighets *registerbeteckning* av registerområdets namn, traktnamnet och ett registernummer. Registernumret för fastighet består av blocknumret och enhetsnumret, åtskilda genom kolon. Anläggningsfastigheter skulle kunna ges en specifik beteckning som visade att det är fråga om en anläggningsfastighet. Utredningen förordar dock inte detta eftersom en fastighet kan utgöra en kombination av markfastighet och anläggningsfastighet. Att det är fråga om en anläggningsfastighet kan t.ex. anmärkas under rubriken "Areal" genom uppgiften *Anläggningsfastighet. Saknar mark*. Om det är en relevant upplysning bör också ungefärlig golvyta anges, t.ex. *Fastigheten har en golvyta om ca 500 kvm*. I andra fall kan en volymangivelse vara av intresse t.ex. om anläggningsfastigheten upptas av ett berggrum.

Det förhållandet att det inom en markfastighets markområde finns en eller flera anläggningsfastigheter bör anmärkas, eftersom detta alltid innebär en inskränkning av det utrymme som normalt hör till en markfastighet. Anmärkningen bör införas beträffande varje markfastighet som berörs av en anläggningsfastighet. Även här förefaller det lämpligt att införa anmärkningen under rubriken "Areal". Anmärkningen kan t.ex. lyda *Belastas genom utrymme för Staden 14:7*, eventuellt med tillägget *golvtyta ca 300 kvm*. Har en markfastighet tillförts ett utrymme utanför sitt markområde bör detta också framgå av en anteckning, t.ex. *Kompletterad med utrymme på Staden 14:5, golvtyta ca 200 kvm*.

6.3 Anläggningsfastighet som kreditsäkerhet

Bedömning: JB:s regler om panträtt tillämpas också på anläggningsfastigheter. En anläggningsfastighet kan således intecknas på samma sätt som en markfastighet och därigenom också utgöra kreditunderlag.

Utredningens förslag innebär att JB:s regler om pantsättning av fast egendom blir tillämpliga på anläggningsfastigheter. En sådan fastighet kan således intecknas på samma sätt som en markfastighet. Fastighetens kreditvärde kommer naturligtvis att bestämmas av marknadskrafterna.

En fastighet som är belägen över markytan kommer alltid att vara beroende av andra fastigheter på ett mer påtagligt sätt än traditionella markfastigheter. Självfallet påverkas belåningsmöjligheterna negativt om det finns risk för att detta beroende kan förhindra eller försvåra ett ändamålsenligt utnyttjande av den aktuella anläggningsfastigheten. Utredningens förslag har utformats i avsikt att skapa förutsättningar för anläggningsfastighetens ändamålsenliga användning och dess bestånd som en särskild fastighet. Som exempel kan nämnas den föreslagna grannelagsrättsliga regleringen som gör det möjligt för ägaren till en del av en anläggning att framtvunga reparationer av andra delar av anläggningen (se avsnitt 6.4) och den föreslagna regeln om förutsättningarna för rivningslov när en byggnad hör till flera fastigheter (se avsnitt 6.5.3).

En anläggningsfastighet är en självständig fastighet som inte hör till någon markfastighet. Dess marknadsvärde ligger i den anläggning som den upptas av. Om anläggningen förstörs har en ägare till en anläggningsfastighet relativt små möjligheter att framtvunga en återuppbyggnad.

Utredningen har övervägt att föreslå en obligatorisk försäkring för sådana anläggningar som upptar anläggningsfastigheter, men avstått för att inte skapa onödig byråkrati och onödiga kostnader. När en anläggningsfastighet skall belånas kan det emellertid på goda grunder antas att kreditgivaren kommer att kräva att anläggningen försäkras. Panthavaren skyddas härigenom mot brand och liknande skador genom 1927 års lag om rätt för borgenär till betalning ur ersättning på grund av brandförsäkringsavtal.

När ett markområde skiljs från den ursprungliga fastigheten blir en inteckning som har meddelats i stamfastigheten gemensam för denna och för avstyckningen. Primäransvaret bestäms med utgångspunkt från taxeringsvärdena. Om stamfastigheten och avstyckningen kommer i olika ägares hand, förvandlas avstyckningens ansvarighet för inteckningen. Primäransvaret upphör och avstyckningen svarar i

fortsättningen endast för vad som inte kan utgå ur stamfastigheten. Utredningen anser att denna ordning ter sig onödigt komplicerad. En av utgångspunkterna för utredningen är ju att åstadkomma inteckningsbara bruksenheter. Om avstyckningen ansvarar för inteckningar i stamfastigheten innebär homogenitetsprincipen att varken stamfastigheten eller avstyckningen kan intecknas i framtiden (se avsnitt 2.7.1). Vid traditionell avstyckning löser parterna emellertid i praktiken problemet genom en sanering av inteckningarna. Utredningen har övervägt att föreslå en särskild ordning för anläggningsfastigheter innebärande att inteckningar i stamfastigheten inte skall gälla i utrymmen som avskiljs för att utgöra särskild fastighet dvs. samma förhållande som i dag gäller vid avstyckning från samfälligheter. Som en konsekvens härav skulle ett sådant utrymme kunna avskiljas bara om samtliga borgenärer som har panträtt i stamfastigheten medger avstyckningen om åtgärden inte är väsentligen utan betydelse för panthavarna. Reglerna vid avstyckning från fastighet bör vara enhetliga och en eventuell lagändring bör omfatta alla avstyckningar. En sådan lagändring får därför övervägas i annat sammanhang. Vi föreslår således ingen ändring.

6.4 Grannelagsrätt

Förslag: Nya regler beträffande byggnadsarbete, skadestånd och åtgärdsföreläggande införs.

- JB:s regler om grävning och liknande arbete skall gälla också vid byggnadsarbete.
- En fastighetsägare som underlåter att vårda sin del av en anläggning skall ersätta sådana skador på andra delar av anläggningen som orsakas av hans underlåtenhet.
- En domstol skall kunna förelägga ägaren till en del av en byggnad eller någon annan anläggning att åtgärda brister som medför fara för att betydande skada skall uppkomma på en annan del av anläggningen.

Många av de problem som vi har uppmärksammat under probleminventeringen hänger samman med att samordning av olika verksamheter inom en byggnadsanläggning förutsätter ett rent mekaniskt samband mellan olika fastigheter. Det är inte möjligt att konstruera anläggningen så att varje del som utgör en egen bruksenhet blir oberoende av de andra delarna. Redan av FBL:s allmänna bestämmelser följer att en fastighet inte får bildas om den inte är varaktigt lämpad för sitt ändamål. Fastigheten måste således ges förutsättningar att långsiktigt fungera som en självständig fastighet. Den måste bl.a. ha tillgång till

vatten, avlopp och tillfartsvägar. Vårt förslag, som i princip tillåter att varje bruksenhet bildar en fastighet, leder därför till att fastigheter i vissa fall blir beroende av andra fastigheter på ett mer påtagligt sätt än vad man tidigare haft anledning att räkna med.

Behovet av samverkan mellan olika fastigheter som har del i en och samma anläggning, skall enligt förslaget tillgodoses genom servitut och gemensamhetsanläggningar. Härutöver behövs emellertid som komplement till olika förrättningslösningar en generell grannelagsrättslig reglering som innefattar klara regler beträffande rättigheter och skyldigheter vid dels byggnadsarbeten, dels bristande underhåll eller akuta skador. Gällande lagstiftning på grannelagsrättens område är knapphändig, se avsnitt 2.6. Utredningens föreslår därför delvis nya regler beträffande dessa frågor. Förslaget tar sikte på situationer där en byggnad eller annan anläggning hör till flera fastigheter. De nya reglerna blir därför tillämpliga inte bara när ett utrymme som upptas av en anläggning avskiljts för att bilda en anläggningsfastighet eller föras till en annan markfastighet utan också när en anläggning genom gränser på markplanet är uppdelad mellan flera fastigheter. Så är fallet med såväl kedjehus som parhus. De nya reglerna blir också tillämpliga om en del av en anläggning till följd av servitut eller tredimensionell fastighetsindelning hör till en fastighet med markområde utanför anläggningen.

6.4.1 Byggnadsarbete

Som tidigare nämnts finns i JB intagen den allmänna regeln att var och en vid nyttjande av sin eller annans fasta egendom skall ta skäligen hänsyn till omgivningen (3 kap. 1 §). JB innehåller även regler om att den som skall utföra grävning eller liknande arbeten på sin mark skall vidta erforderliga skyddsåtgärder (3 kap. 3 §). Är byggnad eller annan anläggning i så dåligt skick att särskild skyddsåtgärd är nödvändig för att förebygga skada med anledning av arbete som *inte sträcks under vanligt källardjup*, skall åtgärden emellertid bekostas av den angränsande fastighetens ägare. Åtgärder för att förebygga skada till följd av grävning eller liknande arbete får vidtas på annans mark (3 kap. 5 §). Ersättning för skada eller intrång skall utges utom när den angränsande markens ägare är skyldig att bekosta åtgärden. Regleringen anger på ett uttömmande sätt konsekvensen av bristfällighet på grannfastigheten. Den enda följdverkan av bristfällighet som kan komma i fråga är att en skyddsåtgärd skall bekostas av grannfastighetens ägare. Någon jämkning av rätten till skadestånd stadgas inte och är inte heller avsedd (Westerlind, a.a., s. 218).

Skälen till att kostnadsansvaret begränsats till att gälla arbete ovanför vanligt källardjup hänför sig till svårigheterna att utreda risken för skada då grävningen sträcker sig nedanför sådant djup. Be-

stämmelsens utformning innebär att kostnadsansvaret aldrig skulle kunna falla på grannen när kostnaden avser förebyggande åtgärder vid arbeten på anläggningsfastigheter under jord. Det är inte rimligt att den som skall utföra sådana arbeten alltid skall vara skyldig att bekosta förebyggande åtgärder på angränsande fastigheter även om åtgärderna helt och hållet föranleds av bristfälligheter på denna fastighet. Utredningen föreslår därför att kostnadsansvaret skall kunna överföras till grannen även när arbete skall utföras under vanligt källardjup. Kostnadsöverföring förutsätter enligt förslaget dels att skyddsåtgärderna orsakas av anläggningens beskaffenhet, dels att arbetet inte är särskilt ingripande eller av annan anledning medför särskild risk. Det bör dock framhållas att många arbeten som utförs under vanligt källardjup antingen är mycket ingripande, såsom vid tunnelbyggen, eller medför särskild risk.

I likhet med miljöskyddslagens regler kommer den allmänna hänsynsregeln i 3 kap. 1 § JB att bli direkt tillämplig på den nya typen av fastigheter. När det gäller JB:s regler om vad som gäller vid grävning och andra arbeten som en ägare utför på sin fastighet föreslår utredningen vissa ändringar föranledda av att bestämmelserna bör vara tillämpliga även när arbete skall utföras på en anläggningsfastighet. De särskilda reglerna gäller vid *grävning eller liknande arbete*. Detta beror på att grävning invid fastighets gräns skapar vissa typiska risker för grannfastigheten, exempelvis risk för ras och annan markförskjutning. Med grävning jämföras i lagen andra arbeten som är "liknande", dvs. andra arbeten genom vilken angränsande mark utsätts för likartade risker. Sprängning torde ofta falla under begreppet liknande arbete, om skadeverkningarna är av samma art som de vilka kan inträda vid grävning, alltså ras och sättningar. Däremot torde, enligt uttalande i förarbetena, skada på grund av kringflygande sprängsten inte vara hänförlig under bestämningen "skada på grund av liknande arbete" (prop. 1970:20 B s. 114). Utredningens förslag innebär ju att olika delar av en anläggning kan höra till olika fastigheter. JB:s regler om vad som gäller vid grävning och liknande arbeten bör gälla även när arbete som utförs på en del av en anläggning kan komma att skada en annan del av anläggningen. Uttrycket grävning eller liknande arbete bör därför kompletteras med byggnadsarbete. Vidare bör det när det i lagtexten talas om mark i fortsättningen heta fastighet.

När det gäller arbete som skall utföras på en del av en byggnad eller annan anläggning bör bestämmelserna kompletteras med en regel som innebär att den som skall utföra arbete på sin del av anläggningen skall kunna beredas tillträde till en annan del av denna, även om inga skadebegränsande åtgärder behöver vidtas på den delen av anläggningen. Arbete på en byggnadsdel kan nämligen ofta förutsätta tillträde till en annan byggnadsdel, om arbetet inte skall bli orimligt kostsamt.

Tillträde skall medges endast om det är nödvändigt för att undvika oskäligen kostnad eller annan synnerlig olägenhet. Skada och intrång skall ersättas på samma sätt som när åtgärder utförts på en annan fastighet. Vid bedömningen av om ett sådant tillträde medför någon väsentlig fördel skall beaktas både de kostnadsmässiga och de tekniska fördelarna för arbetets utförande som ett tillträde till en annan del av byggnaden eller anläggningen kan innebära. Tillträde skall medges endast om fördelarna med tillträdet uppväger de nackdelar som detta kan medföra.

6.4.2 Skadeståndsskyldighet

Den allmänna hänsynsregeln är ytterst sanktionerad genom de allmänna skadeståndsrättsliga reglerna medan en särskild bestämmelse med avseende på grävning och liknande verksamhet finns i 5 § miljöskadelagen (1986:225). Fastighetsägaren skall nämligen i sådant fall ersätta skada som uppkommit till följd av att han eller någon som han anlitat underlåtit att vidta skyddsåtgärd eller i annat hänseende brustit i omsorg vid arbetets utförande. Om arbetet är särskilt ingripande eller av annan anledning medför särskild risk föreligger strikt ansvar.

Även miljöskyddslagen (1969:387) bör nämnas i detta sammanhang, eftersom den är tillämplig på bl.a. användningen av byggnad. En byggnad får inte användas på sätt som kan medföra störning för omgivningen genom luftförorening, buller, skakning, ljus eller annat sådant om störningen inte är helt tillfällig. Vidare kan erinras om att bostadsförvaltningslagen (1977:792) ger vissa möjligheter till tvångsvisa ingripanden mot fastighetsägare som underlåter att hålla sina bostadsfastigheter i godtagbart skick. Förfallna och vanprydande byggnader kan inlösas med stöd av 2 kap. 7 § ExprL. Paragrafen utgör ett komplement till bostadsförvaltningslagen men kan användas också beträffande förfallna arbetsplatser och andra lokaler som utgör en olämplig miljö för dem som använder dem. Expropriation kan syfta till att den vanvårdade byggnaden skall antingen rustas upp eller rivas. Grov vanvård förutsätts men det räcker med att vanvården kan befaras uppkomma. I förarbetena (prop. 1972:109 s. 210 f) nämns fall där fastighetsägaren visar klar brist på intresse eller förmåga att hålla fastigheten i skick.

Som framgått av beskrivningen ovan saknar den grannelagsrättsliga regleringen bestämmelser om vad som händer om en ägare genom att underlåta att vårda sin fastighet orsakar skador på en annan fastighet. En generell reglering av sådan art skulle kunna få mycket långtgående konsekvenser. Om regleringen i stället inskränks till att gälla mellan ägare till olika delar av en byggnad eller annan anläggning, blir tillämpningen lättare att överblicka. I dag kan äganderätt till olika

delar av en byggnad eller någon annan anläggning förekomma dels vid byggnadsanläggningar där olika delar av anläggningen genom servitutsbildning utgör tillbehör till olika fastigheter, dels vid kedje- eller parhus. Med utredningens förslag tillkommer byggnader vilka delats mellan flera fastigheter genom en tredimensionell fastighetsbildning. I JB:s regelsystem bör införas en särskild skadestandsregel som stadgar att den som underlåter att vårda sin del av en byggnad eller annan anläggning skall ersätta skada som till följd av underlåtenheten uppkommer på en annan del av byggnaden eller anläggningen. Fastighetsägaren åläggs således ett ansvar för att hans del av anläggningen underhålls på ett sådant sätt att skador inte uppkommer på andra delar av anläggningen. Om det inträffar en skada som fastighetsägaren inte kan klandras för, t.ex. ett läckage till följd av en olyckshändelse, kan fastighetsägaren likväl bli ansvarig för följdskador om han inte åtgärdar läckaget inom den tid och på det sätt som kan krävas av en ansvarsfull fastighetsägare. Han kan inte undgå ansvar genom att hänvisa till att han t.ex. befunnit sig på annan ort under en längre tid. Vårdplikten omfattar förutom normal skötsel också normal tillsyn.

6.4.3 Åtgärdsföreläggande

Enligt utredningens uppfattning är den föreslagna skadestandsregeln inte tillräcklig för att garantera en anläggningsfastighets bestånd. Om en ägare till en del av en byggnad eller annan anläggning trots skadestandsansvaret underlåter att vårda sin del kan stora skador uppkomma på andra delar av byggnaden eller anläggningen. Skadestandsregeln bör därför kompletteras med bestämmelser om åtgärdsföreläggande.

Utredningen föreslår att åtgärdsföreläggande skall kunna meddelas om det till följd av brist i underhållet av eller skada på en del av en anläggning föreligger risk för att betydande skada skall uppkomma på någon annan del av anläggningen. Åtgärdsföreläggande kan alltså enligt förslaget meddelas oavsett om skaderisken beror på en kontinuerlig brist i underhållet eller på en akut skada som inte åtgärdats på rätt sätt. Med betydande skada avses antingen en i ekonomiskt hänseende eller i fysisk omfattning stor skada. Ofta finns det ett samband mellan skadans fysiska utbredning och dess kostnadsmässiga effekter, men det är tillräckligt att skadan är omfattande i ett av dessa båda hänseenden.

Om anläggningen är så bristfällig att det inte är försvarbart att återställa den i brukbart skick skall åtgärdsföreläggande inte meddelas. I vissa fall kan det vara uppenbart att kostnaderna för ett återställande är så höga att det som återstår av anläggningen bör rivas och en ny anläggning uppföras. I andra fall kan det krävas utredning om

alternativa lösningar. Ägaren till en del av en anläggning skall emellertid inte kunna tvingas att lägga ner orimligt stora kostnader för att reparera en skada när rivning är en lämpligare lösning.

Föreläggande skall kunna förenas med vite. Frågan om föreläggande prövas på yrkande av ägaren till den del av byggnaden eller anläggningen som är utsatt för risken att skadas. Följs inte förelägandet skall sökanden också kunna tillåtas att själv avhjälpa bristen på den försumliga ägarens bekostnad. Sökanden blir då berättigad till ersättning med ett belopp som fastställs i samband med att tillstånd att åtgärda bristen medges.

Om det föreligger fara i dröjsmål får domstolen enligt förslaget tillåta sökanden att företa sådana åtgärder som är nödvändiga för att undanröja risk för ytterligare skador. Sökanden har rätt till ersättning av fastighetsägaren med skäligt belopp.

Ett åtgärdsföreläggande kan avse en gemensamhetsanläggning. Är denna föremål för förvaltning av en samfällighetsförening, riktas förelägandet mot föreningen.

Ett åtgärdsföreläggande förutsätter inte att skadan eller bristen har sin grund i försumlighet hos fastighetsägaren. Ett sådant föreläggande kan t.ex. aktualiseras om skada uppstår under tid då fastighetsägaren är bortrest och därför inte får kännedom om skadan.

6.5 Obebyggda anläggningsfastigheter

Förslag: Om den anläggning som var en förutsättning för att fastigheten skulle kunna bildas inte uppförs eller förstörs inträder särskilda regler.

- En anläggningsfastighet som inte bebyggs skall genom inlösen överföras till den markfastighet inom vars markområde den är belägen.
- Förstörs anläggningen skall fastighetsindelningen ändras så att anläggningsfastigheter som upptogs av denna antingen ombildas för ny bebyggelse eller upphör att vara särskilda fastigheter.

Vad ligger i äganderätten till en anläggningsfastighet ovan markytan innan det avstyckade utrymmet kommit att upptas av en anläggning eller efter det att denna rivits eller på annat sätt förstörts? Ett synsätt är att rätten till utrymmet motsvarar en inte utnyttjad byggrätt med obegränsad giltighetstid. Utrymmets ägare skulle då för all framtid förfoga över det luftutrymme som avstyckats för att utgöra en särskild fastighet, oavsett om luftutrymmet upptogs av någon anläggning eller inte, och oavsett vilken anläggning som upptog detta. Alla framtida

byggnadsprojekt inom luftutrymmet skulle med detta synsätt beröra ägarens rätt. Detta synsätt torde äga tillämpning på det australiska "stratum-institutet", se avsnitt 4.4.3. Ett annat betraktelsesätt är att uppfatta rätten till utrymmet som en rätt att uppföra och bibehålla en konkret anläggning eller anläggningsdel. Har anläggningen eller anläggningsdelen förstörts återstår, sedan eventuella försäkringssättningar reglerats, ingen egendom som kan värderas i pengar.

Anläggningsfastigheter är enligt utredningens förslag alltid beroende av en konkret anläggning eller anläggningsdel. När anläggningsfastigheten bildas är det en konkret befintlig eller planerad byggnadsanläggning som ligger till grund för avgörandet av om fastighetsbildningen skall tillåtas. Anläggningsfastigheten skall därför uppfattas som en rätt att uppföra och bibehålla en konkret anläggning. Om en anläggningsfastighet bildats innan anläggningen blivit uppförd är rätten till fastigheten beroende av att den planerade anläggningen uppförs. Sker inte detta är anläggningsfastigheten inte någon lämplig fastighet och ägarens rätt till det utrymme som omfattas av fastigheten kan ifrågasättas. Utredningen föreslår därför vissa särskilda bestämmelser som träder in om en anläggningsfastighet inte bebyggs.

Om anläggningen förstörs kan en avvägning mellan intresset av att kunna åstadkomma ett ändamålsenligt fastighetsutnyttjande och den enskilda ägarens intresse av att behålla sitt utrymme, leda till att utrymmets ägare får stå tillbaka. Detta innebär emellertid inte att fastighetsindelningen utan vidare ändras genom att anläggningen rivs eller på annat sätt förstörs. Skall en ersättningsanläggning uppföras är utgångspunkten att anläggningsfastighetens ägare inom sitt utrymme har rätt att uppföra och bibehålla den nya anläggningen. Att anläggningsfastigheten ses som en rätt knuten till en konkret anläggning har i stället den betydelsen att vissa särskilda bestämmelser blir tillämpliga om anläggningen förstörs. Dessa bestämmelser beskrivs i den följande framställningen och innebär att fastighetens ägare kan tvingas avstå från sitt utrymme för att möjliggöra en lämplig bebyggelse i framtiden.

6.5.1 Vad händer om fastigheten inte bebyggs?

Om ett planerat byggnadsprojekt inte fullföljs och en anläggningsfastighet således inte bebyggs, kan detta medföra att även andra fastigheter blir omöjliga att använda för avsett ändamål. Situationen är likartad den som uppstår om en anläggning förstörs och de berörda fastighetsägarna inte kan enas om återuppbyggnaden. Utredningen föreslår som slutlig lösning att obebyggda anläggningsfastigheter inlöses. En anläggningsfastighet som nybildats eller ombildats för planerad bebyggelse skall alltid överföras till den markfastighet inom vilken anläggningen var avsedd att uppföras.

Ett av kraven för att anläggningsfastigheter skall få bildas för planerad bebyggelse är att erforderliga bygglov meddelats. Det är därför naturligt att prövningen huruvida ett byggnadsprojekt kommer att fullföljas eller inte, görs beroende av om det föreligger giltigt bygglov. Enligt 8 kap. 33 § PBL upphör bygglov att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från dagen för beslutet om bygglov. För att en åtgärd skall anses påbörjad krävs att de egentliga byggnadsarbetena har kommit igång. Det räcker alltså inte att förberedande åtgärder vidtas. Om bygglovet innebär medgivande att ändra användningssättet för en byggnad utan att någon faktisk åtgärd behöver vidtas, krävs det att byggnaden börjar användas för det nya ändamålet inom tvåårsfristen.

Om bygglovet förfaller uppfyller den nybildade eller ombildade anläggningsfastigheten inte längre kraven i 3 kap. 1a § förslaget till ändringar i FBL. Eftersom bygglov beviljas av en kommunal nämnd, normalt byggnadsnämnden, bör uppgiften att bevaka om bygglovet förfaller också ligga på den nämnden. Förfaller bygglovet skall byggnadsnämnden anmäla detta hos lantmäterimyndigheten. Lantmäterimyndigheten skall besluta att fastigheten genom inlösen skall återföras till den markfastighet inom vars gränser anläggningsfastigheten är belägen.

6.5.2 Vad händer om anläggningen förstörs?

Vad som är en lämplig fastighetsindelning förändras efter viss tid. På samma sätt förhåller det sig med vad som är en lämplig bebyggelse på ett visst område. Förr eller senare inträffar förhållandet att en anläggning som hör till flera fastigheter behöver rivras därför att den har tjänat ut eller för att bereda plats åt någon annan markanvändning. För det mesta kommer antagligen då de åtgärder som blir aktuella att vidtas i samförstånd mellan fastighetsägarna. Antingen enas dessa om rivning och om ett gemensamt nybyggnadsprojekt eller så köper en av dem eller en exploatör upp de berörda fastigheterna. Om de berörda fastighetsägarna är överens om återuppbyggnad av en anläggning som är identisk med den rivna fyller fastighetsindelningen fortfarande sin funktion. Så blir med all sannolikhet nästan aldrig fallet. Vanligen blir i stället en ny anläggning inte identisk med den ursprungliga. Fastighetsindelningen måste då ändras.

En fastighetsägare som inte vill medverka till rivning genom att samverka i ett nytt projekt eller sälja sin fastighet kan emellertid blockera förnyelsen. Detta är i och för sig en naturlig och riktig följd av att delar av en anläggning upplåtits med äganderätt i stället för någon form av nyttjanderätt. Finns det ett allmänt intresse av en ändrad markanvändning kan en sådan blockad emellertid hävas. Med stöd av bestämmelsen i 8 kap. 4 § FBL kan nämligen ägaren till ett

område som enligt en fastighetsplan skall ingå i en fastighet lösa andra områden som skall höra till samma fastighet. Vårt förslag innebär att denna regel kan tillämpas även beträffande anläggningsfastigheter om en ny fastighetsplan föreskriver att sådana inte längre skall finnas inom det aktuella området. ExprL:s bestämmelser äger också tillämpning.

En anläggning kan emellertid förstöras också på annat sätt än genom rivning. Det kan inträffa en brand eller en bombexplosion eller någon annan olycka. Är förstörelsen i ett sådant fall av begränsad omfattning ligger det nära till hands att anläggningen skall återställas i brukbart skick. De byggnadsåtgärder som då kommer i fråga ankommer i princip på var fastighetsägare för sig, utom såvitt gäller egendom som omfattas av gemensamhetsanläggning. En fastighetsägare kan således inte av övriga delägare tvingas att återställa den del av anläggningen som tillhör honom enskilt. Dock kan med stöd av den föreslagna grannelagsrättsliga regleringen en motvillig fastighetsägare genom ett åtgärdsföreläggande förmås att i vart fall sätta sin fastighet i sådant skick att övriga fastigheter inom anläggningen kan fungera ändamålsenligt.

Har katastrofen medfört att skadorna på anläggningen blivit mera omfattande eller har denna totalförstörts framstår i allmänhet en återuppbyggnad i oförändrat skick som mindre sannolik. Skulle en sådan åtgärd undantagsvis vara möjlig och ekonomiskt försvarbar kan den dock framtvingas genom ett åtgärdsföreläggande till den del det gäller att säkerställa ett oförändrat fastighetsinnehav för de delägare som begärt ett sådant föreläggande. I de flesta fall ligger det emellertid närmare till hands att anläggningen måste rivas.

Vid vårt besök i Australien ställde vi åtskilliga gånger frågan vad som gäller när en tredimensionellt indelad byggnad blir totalförstörd genom brand eller liknande. Svaret blev alltid att situationen aldrig vållade några problem. De berörda fastigheterna köptes alltid upp av någon som skulle svara för nyexploatering. Skulle någon fastighetsägare i en sådan situation motsätta sig en försäljning kunde rent teoretiskt den tredimensionella fastighetsindelningen upplösas genom ett domstolsförfarande, varvid det ankom på domstolen att åstadkomma en lämplig lösning.

Mot bakgrund av erfarenheterna i Australien anser vi det sannolikt att det i praktiken sällan kommer att uppstå problem i samband med att tredimensionellt indelade byggnader totalförstörs. I flertalet fall kommer de berörda fastigheterna att samlas i en ägares hand efter frivilliga överlåtelse. Anläggningsfastigheterna kan därefter sammanföras med markfastigheten genom fastighetsreglering eller sammanläggning. Om någon gång delägarna i den förstörda byggnaden har för avsikt att gemensamt uppföra en ersättningsbyggnad kan två skilda tillvägagångssätt med avseende på fastighetsindelningen komma i

fråga. Ett är att indelningen genom fastighetsreglering anpassas till den nya byggnaden med direkt utgångspunkt i den indelning som gällde för den förstörda byggnaden. Ett annat – och i allmänhet lämpligare – är att anläggningsfastigheterna först sammanförs med markfastigheten, till vilken delägarna dessförinnan förvärvat samäganderätt, varefter denna i förekommande fall genom klyvning undergår en tredimensionell fastighetsindelning som anpassas till den nya byggnaden.

Man kan emellertid inte bortse från att det i undantagsfall kan visa sig omöjligt att lösa de problem som uppkommer när en tredimensionellt indelad byggnad totalförstörs genom frivilliga överlåtelse eller genom samverkan mellan delägarna. Det går därför inte att undvara en reglering för en upplösning av den tredimensionella fastighetsindelningen som möjliggör att beslut om den framtida markanvändningen kan fattas. Vi föreslår följande ordning.

Om en byggnad som upptar en eller flera anläggningsfastigheter förstörs, skall den tredimensionella fastighetsindelningen i normalfallet upphävas. Situationen liknar därvid den som föreligger när markområden som enligt en fastighetsplan skall bilda en fastighet har olika ägare. Ett inlösenförfarande med motsvarighet i 8 kap. 4 § FBL ligger därför nära till hands. Vi föreslår sålunda en inlösenrätt för varje delägare i den förstörda byggnaden, alltså såväl ägaren av markfastigheten som ägare av anläggningsfastigheter. Vart och ett av de utrymmen inom den förstörda byggnaden som tillhört andra fastigheter än sökandens kan bli föremål för inlösen. Därvid kan inlösen komma att ske till förmån för en anläggningsfastighet, vilken normalt genom åtgärder till följd av sammanföringen med en markfastighet upphör att vara en anläggningsfastighet. Inlösen av utrymmen som inte omfattar markområde kan också, i vart fall teoretiskt sett, ske till förmån för en anläggningsfastighet. Resultatet av en sådan inlösen blir ombildning av en anläggningsfastighet för ny bebyggelse. För att en sådan fastighetsbildning skall vara tillåten måste den nya fastigheten dels tillförsäkras sådan rätt som utgör förutsättning för dess ändamålsenliga användning och dess bestånd som en särskild fastighet, dels anpassas till ett konkret nybyggnadsprojekt.

Rätten till inlösen är i första hand begränsad till utrymmen som upptogs av den förstörda byggnaden eller anläggningen. En fastighet som kan bli föremål för inlösen kan emellertid ibland omfatta också annat än ett sådant utrymme. Till markfastigheten hör sålunda vanligen obebyggd tomtmark. Vidare kan ett tredimensionellt avgränsat utrymme tillhöra en fastighet till vilken det hör också en angränsande byggnad eller ett utrymme i en sådan. När detta är fallet kan det bli nödvändigt att låta inlösenförfarandet omfatta mera än det område som upptogs av den förstörda byggnaden. Det bör således inte förekomma att det efter inlösenförfarandet kvarstår restfastigheter som inte är

lämpliga för något ändamål. Den av oss föreslagna regleringen har i det hänseendet närmast en motsvarighet i 8 § ExprL.

Vi föreslår således ett inlösenförfarande som har sin motsvarighet i 8 kap. 4 § FBL om inlösen av markområden som enligt en fastighetsplan skall bilda en fastighet. Vid sådan inlösen tillkommer inlösenrätten i första hand den som äger det värdefullaste markområdet. Vi föreslår att inlösenrätten vid upplösningen av en tredimensionell fastighetsindelning skall tillkomma den fastighetsägare vars del i anläggningen bedöms ha haft det största värdet.

Vid inlösen enligt 8 kap. FBL bestäms ersättning på samma sätt som vid fastighetsreglering i allmänhet. Detta skall i princip gälla också med avseende på det av oss föreslagna inlösenförfarandet. Eftersom detta i allmänhet inte har sådan expropriativ karaktär som avses i 5 kap. 10 a § andra stycket FBL skall ersättningen således fastställas med tillämpning av principen om vinstfördelning. Den som genom inlösenförfarandet avstår fast egendom skall ha en ersättning som inte bara motsvarar egendomens marknadsvärde utan också innefattar en skälig andel i regleringsvinsten.

Det är uppenbart att en tillämpning av de angivna ersättningsreglerna inte är utan komplikationer i förevarande sammanhang. En anläggningsfastighet, som definitionsmässigt omfattar ett utrymme i en befintlig byggnad, har inte som sådan något bruksvärde när byggnaden inte längre existerar. Dess värde ligger i rätten att uppföra en byggnad av ungefär samma slag. I ett inlösenförfarande skall ersättningen emellertid inte bara hänföra sig till detta värde utan också till den andel i regleringsvinsten som skall anses tillkomma fastigheten. När en byggnad förstörts inte efter ett överlagt beslut om rivning utan genom en oförutsedd skadehändelse går det emellertid sällan att omedelbart med säkerhet fastställa hur den mark som togs i anspråk av den förstörda byggnaden i fortsättningen skall användas. I vissa områden kan marknadsvärdet troligen bestämmas utifrån utrymmets storlek med den pågående markanvändningen som utgångspunkt. I andra områden, där det bedöms som mer osäkert om den pågående markanvändningen kommer att återupptas får en ersättning som fastställs av lantmäterimyndigheten grundas på en uppskattning, något som kan leda till att ersättningsnivån av den ersättningsberättigade uppfattas som oacceptabelt låg. Det bör därför anmärkas att marknadsvärdet normalt måste vara detsamma som det värde någon är villig att betala. Begärs inlösen av flera bör den som har företrädande inte kunna utge lägre ersättning än vad andra fastighetsägare erbjudit. Vi vill också erinra om lantmäterimyndighetens skyldighet att genom oskadlighetsprövning tillvarata pantavarnas intressen.

Som tidigare anförts tror vi att ett formellt inlösenförfarande sällan kommer att behöva tillämpas i praktiken. När en tredimensionellt indelad byggnad blivit förstörd kommer i stället frågan om nyex-

ploatering att lösas efter frivilliga överlåtelse eller genom samverkan mellan delägarna. Den föreslagna regleringen ger emellertid ett incitament till och en viss grund för sådana överenskommelser.

Vad som kan inträffa är att en lösning på frivillig grund kan komma att dra ut på tiden. Det skulle då kunna innebära att den tredimensionella fastighetsindelningen står kvar länge efter det att den upphört att ha förankring i verkligheten med anläggningsfastigheter som förvandlats till "luftfastigheter". Det är ett samhällsintresse att fastighetsindelningen så snart som möjligt anpassas till verkligheten. Vi föreslår därför att ett inlösenförfarande skall få inledas efter officialinitiativ när två år förflutit från det att anläggningen förstördes. Officialinitiativet grundas på en anmälan från en kommunal nämnd, normalt byggnadsnämnden. Skulle vid ett inlösenförfarande efter ett sådant officialinitiativ den osannolika situationen inträffa att ingen delägare framställer något anspråk på inlösen, skall inlösen ske till förmån för markfastigheten. Det ligger i sakens natur att ägarna till anläggningsfastigheterna därvid knappast kan göra anspråk på någon ersättning.

6.5.3 Förutsättningar för rivningslov

Som tidigare nämnts förstörs en anläggning vanligen genom att den rivs. Om anläggningen hör till flera fastigheter kan det ofta tänkas att delar av anläggningen belastas av servitut eller utgör gemensamhetsanläggning, vilket hindrar att en fastighetsägare genom att riva sin del gör andra fastigheter obrukbara. Utredningens förslag innebär att anläggningsfastigheter också kan inrättas i anläggningar där tak, ytterväggar och bärande konstruktioner ägs enskilt av en fastighetsägare. Servitut inrättas kanske bara för tillfart och anslutningar för vatten, avlopp och elektricitet. Genom vårt förslag till grannelagsrättslig reglering har vi försökt skapa vissa garantier för att en fastighetsägare inte skall kunna underlåta att vårda sin fastighet till men för andra fastigheter. För att en fastighetsägare inte heller skall kunna riva sin del av en byggnad till men för övriga delar föreslår vi en ändring beträffande PBL:s regler om rivningslov.

När det gäller byggnader eller delar av byggnader krävs rivningslov inom områden med detaljplan. Vad som utgör en byggnad i byggnadslagstiftningens mening är inte helt entydigt. I allmänt språkbruk avses med byggnad en varaktig konstruktion av tak och väggar som står på marken och är så stor att människor kan uppehålla sig i den (se SOU 1988:66 s. 67). En sådan definition är dock något för snäv jämfört med vad som i praxis ansetts vara byggnad vid tillämpning av byggnadslagstiftningen. Gränsdragningsproblem uppstår främst beträffande små och enkla konstruktioner, lätt flyttbara konstruktioner och konstruktioner för speciella ändamål (se angående byggnadsbegreppet Didón m. fl., Plan- och bygglagen del 2, Laghandbok 1995,

s. 8:4 ff). När det gäller konstruktioner för speciella ändamål har konstruktioner som genom sin storlek och form ger samma visuella intryck som ett traditionellt hus ansetts som byggnad, trots att de har saknat utrymmen för människor att uppehålla sig i. Som exempel på vad som inte ansetts utgöra byggnad kan nämnas underjordiska cisterner med tillhörande pumpar (RÅ 1947 s. 77).

För att prövningen i ett rivningslovsärende också skall omfatta hur rivningen påverkar andra fastigheter, föreslår utredningen att rivningslov inte skall meddelas om byggnaden eller byggnadsdelen behövs för att en annan fastighet än den som avses i ansökan om rivningslov skall kunna användas för sitt ändamål och bestå som en särskild fastighet. Det innebär att när en byggnad hör till flera fastigheter, kan en del av byggnaden rivas bara om det kan ske utan allvarligare men för övriga fastigheter.

Rivningslov skall inte heller meddelas om sökandens egen fastighet riskerar att mer än temporärt förvandlas till en innehållslös "luftfastighet". Sökanden måste därför kunna redogöra för fastighetens fortsatta användningsområde. Den mest närliggande anledningen till att byggnaden eller byggnadsdelen skall rivas är att en ersättningsbyggnad skall uppföras. Det kan också tänkas att fastigheten skall ombildas för ett nytt ändamål. Om byggnaden rivs utan att någon ersättningsbyggnad uppförs eller fastigheten ombildas för nytt ändamål, uppstår en sådan situation som behandlas i det följande avsnittet. Förblir fastigheten obebyggd under viss tid kan den komma att genom inlösen överföras till en markfastighet.

Att rivningslov inte krävs för andra anläggningar än byggnader, och inte heller för byggnader utanför områden med detaljplan, måste vägas in vid fastighetsbildningen. Problemet är dock inte av avgörande betydelse. Det är också troligt att tredimensionell fastighetsbildning oftast kommer att ske inom områden med detaljplan och beröra anläggningar som faller under begreppet byggnad. Skulle en anläggningsfastighet någon gång bli beroende av en anläggning som inte omfattas av kravet på rivningslov, kan fastigheten emellertid på annat sätt skyddas mot att anläggningen rivs. Detta sker enklast genom att nödvändiga konstruktioner, såsom bärande delar, omfattas av gemensamhetsanläggning eller genom att den fastighet till vilken konstruktionen hör belastas med servitut. Frågor om sådana rättigheter skall enligt förslaget prövas vid fastighetsbildning för nybildning eller ombildning av anläggningsfastigheter.

6.6 Fastighetstillbehör vid servitutsförhållanden m.m.

Förslag: Lantmäterimyndigheten kan i vissa fall besluta att fastighetstillbehör skall höra till en annan fastighet än den på vilken de är belägna.

- Fastighetstillbehör som är avsedda för stadigvarande bruk vid utövande av ett förrätningsservitut kan bli tillbehör till den härskande fastigheten.
- Fastighetstillbehör som omfattas av gemensamhetsanläggning kan bli samfällda för de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen.

Ett tredimensionellt fastighetsutnyttjande kan ofta komma till stand genom fastighetsbildningsservitut. Förslaget om anläggningsfastigheter utgör ett alternativ till servitutsbildning. I flertalet fall kommer servitutsbildning fortfarande att vara mest ändamålsenligt. Som framgått av redovisningen i avsnitt 5.2.3 är vissa problem förknippade med sådan fastighetsbildning. Således råder i bland osäkerhet beträffande vilka rättigheter och skyldigheter som tillkommer den härskande fastighetens ägare. Kan den härskande fastighetens ägare upplåta nyttjanderätt till andra intressenter inom det ianspråkstagna utrymmet? Har det någon betydelse om dessa intressenter behöver utrymme för något annat ändamål än det för vilket servitutet bildats? Vem av ägaren till den härskande respektive den tjänande fastigheten står risken för själva anläggningen? Vem skall således hålla anläggningen försäkrad? Vilka befogenheter och skyldigheter har den härskande fastighetens ägare när det gäller underhåll och ersättningsarbeten på anläggningen om detta inte reglerats genom avtal?

Osäkerheten beror till största del på reglerna om tillbehör till fastegendom. Som tidigare redovisats hör byggnader och andra anläggningar som uppförts med stöd av servitut och är avsedda för stadigvarande bruk vid utnyttjande av servitutet till den härskande fastigheten även om de inte har fysiskt samband med denna. Detta förutsätter dock att anläggningen inte redan utgjorde tillbehör till den tjänande fastigheten när servitutet bildades. Bakgrunden till den särskilda tillbehörsregeln för servitutsfallen är att själva servitutsrätten på samma sätt som fastighets rätt till samfällad mark betraktas som ett slags bihang till äganderätten till den härskande fastigheten. Den kan sägas till sin konstruktion vara en osjälvständig rättighet som är förenad med äganderätten till fastigheten (Westerlind, a.a., s. 125). Det har därför ansetts konsekvent och ändamålsenligt att även låta sådana föremål som är avsedda för rättighetens begagnande utgöra tillbehör till den härskande fastigheten.

Om ägaren till den härskande fastigheten uppför en byggnad eller annan anläggning för utövande av servitut blir anläggningen således tillbehör till den härskande fastigheten. I en sådan situation föreligger inga problem av den art som anförts ovan. Servitutet måste i en sådan situation innebära rätt att inom den tjänande fastighetens område utnyttja ett visst område för placering av en anläggning. Eftersom äganderätten till anläggningen tillkommer den härskande fastighetens ägare har denne också alla de rättigheter och skyldigheter som normalt följer med äganderätten till en anläggning. Med äganderätten följer rätt att med beaktande av servitutsändamålet upplåta nyttjanderätt till utrymme i anläggningen och rätt att utföra arbeten på anläggningen.

Annorlunda förhåller det sig om anläggningen ägs av den tjänande fastighetens ägare. I en sådan situation kan alla de problem som beskrivits ovan uppkomma på grund av att det råder osäkerhet om servitutsrättighetens räckvidd. Är det servitutshavaren eller fastighetsägaren som har en viss skyldighet respektive rättighet? Den största begränsningen är att egendom som en gång blivit tillbehör till den fastighet med vilken den har fysisk samband inte kan överlåtas separat med sakrättslig verkan utan att fysiskt frigöras från fastigheten. När det gäller utnyttjande av ett tredimensionellt avgränsat utrymme är problemen särskilt påtagliga eftersom det ofta rör sig om en anläggning som uppförts av ägaren till den härskande och den tjänande fastigheten gemensamt och som endast till viss del skall omfattas av servitutet. Beträffande denna fråga kan erinras om lagrådets utlåtande över förslaget till lagen om vad som är fast egendom. Lagrådet anförde att om servitut upplåts till förmån för två eller flera fastigheter och de härskande fastigheternas ägare gemensamt uppförde anläggningen, denna torde få anses som tillbehör höra till samtliga de härskande fastigheterna med andelstal för envar av dem. Uppförde en servitutshavare och den tjänande fastighetens ägare en anläggning gemensamt på den tjänande fastigheten för att av dem båda begagnas, syntes det bäst överensstämma med de grundsatser som kommit till uttryck i stadgandet och i 5 § lagen om vad som är fast egendom – numera 2 kap. 4 § JB – att betrakta anläggningen som lös egendom. Överlät den tjänande fastighetens ägare sin andel till servitutshavaren, blev anläggningen tillbehör till den härskande fastigheten. Skulle å andra sidan servitutet upphöra och rätten till anläggningen i dess helhet övergå till den tjänande fastighetens ägare, blev anläggningen att anse som tillbehör till den tjänande fastigheten (prop. 1966:24 s. 117).

Lagrådets synpunkter föranledde i 1966 års proposition inte någon annan kommentar än att påpeka den karaktären av anläggning som på den tjänande fastigheten uppförs gemensamt av servitutshavaren och ägaren av den tjänande fastigheten syntes ha avseende på servitut som inte tillkommit genom förrättning, dvs. på främst

avtalsservitut. Med en sådan begränsning av uttalandets räckvidd förklarade sig departementschefen inte ha någonting att erinra mot detsamma (prop. 1966:24 s. 129).

Departementschefens kommentar får uppfattas som att en anläggning som uppförts gemensamt av servitutshavaren och ägaren till den tjänande fastigheten med stöd av ett förrättningservitut hör till dessas fastigheter med visst andelstal för var och en. Denna uppfattning förstärks av följande uttalande av departementschefen i lagstiftningsärendet angående jordabalken (prop. 1970:20 B 1 s. 97).

Under servitutsbegreppet sådant detta fattas i förevarande lagrum faller inte bara avtalsservitut. Även de s.k. tvångsservituten och sådana inskränkningar i jordägarens förfoganderätt som grundas direkt på lag kan omfattas av samma bestämmelse. Med hänsyn härtill torde även samfällighetsbildning enligt förslaget till lag om gemensamhetsanläggningar komma att falla under bestämmelsen. Som ett förtydligande uttryck härför har i 21 § andra stycket förslaget till lag om gemensamhetsanläggningar intagits en bestämmelse enligt vilken gemensamhetsanläggning utgör tillbehör till de i samfälligheten ingående fastigheterna. Bestämmelsen innebär, att anläggningen är fast egendom även om den uppförts på en fastighet som ingår i samfälligheten. Eftersom man här har att göra med anläggningar som tillkommer efter förrättning harmonierar bestämmelsen helt med den aktuella regeln i förslaget till jordabalken.

Den ovan gjorda tolkningen av bestämmelsen i 2 kap. 1 § andra stycket JB och uttalandena i förarbetena till lagen om vad som är fast egendom och JB innebär således att det inte är praktiskt möjligt för ägarna till den härskande och den tjänande fastigheten att gemensamt uppföra en anläggning för att sedan med sakrättslig verkan knyta ett tredimensionellt avgränsat utrymme av anläggningen till respektive fastighet. Har anläggningen uppförts av den tjänande fastighetens ägare kan heller inte en del av anläggningen avskiljas för att utgöra tillbehör till den härskande fastigheten. Motsvarande problem föreligger när en gemensamhetsanläggning inrättas för en befintlig byggnad eller annan anläggning. Utredningen anser att sagda förhållanden utgör en klar begränsning av möjligheterna att genom servitutsbildning eller inrättande av gemensamhetsanläggning åstadkomma ett från skilda synvinklar ändamålsenligt fastighetsutnyttjande. För att komma till rätta med problemen bör det införas en möjlighet att vid förrättningservitut och gemensamhetsanläggning med sakrättslig verkan frigöra ett fastighetstillbehör från den fastighet som egendomen hör till utan att det fysiska sambandet med fastigheten bryts.

Utredningen har övervägt olika alternativa lösningar för att möjliggöra att viss egendoms tillhörsegenskap i vissa fall skall kunna upphöra utan fysiska ingrepp. För att förenkla framställningen

redovisar vi i det följande endast våra överväganden beträffande fastighetstillbehör som är avsedda för stadigvarande bruk vid servitut. Resonemanget kan emellertid i allt väsentligt tillämpas också beträffande fastighetstillbehör som omfattas av gemensamhetsanläggning.

En möjlighet skulle vara att införa en regel som innebar att en servitutsrättighet som gav exklusiv rätt att utnyttja ett visst utrymme på en annan fastighet och som bildats genom fastighetsreglering alltid innebar övergång av äganderätten till utrymmet. Vid tvångsservitut skulle en sådan regel innefatta någon form av inlösenförfarande. Den typ av fastighetsutnyttjande som omfattas av utredningens uppdrag torde emellertid knappast komma till stånd om det inte eftersträvas av samtliga inblandade intressenter. Det är vidare önskvärt att ägandet av fastighetstillbehören kan fördelas på olika sätt i olika situationer. Dessa båda omständigheter talar mot en regel av ovan nämnt slag.

En annan möjlighet skulle vara att tillerkänna en överlåtelse från den tjänande fastighetens ägare till servitutshavaren sakrättslig verkan genom inskrivning i fastighetsboken. Ägaren till den tjänande fastigheten skulle kunna ges möjlighet att genom en anteckning i fastighetsboken med sakrättslig verkan skilja en anläggning, helt eller delvis, från fastigheten om det avsedda utrymmet omfattades av ett förrättningservitut. Av bestämmelsen i 2 kap. 1 § andra stycket JB följer att anläggningen eller anläggningsdelen i sådant fall skulle övergå till att vara tillbehör till den härskande fastigheten. Lagtekniskt skulle en sådan lösning kunna innebära att bestämmelsen i 24 kap. 1 § JB om inskrivning av förklaring angående industritillbehör blev tillämplig även beträffande anläggning eller anläggningsdel som tas i anspråk genom ett förrättningservitut. Om servitutet upphörde eller ändrades så att det omfattade ett annat eller mindre utrymme skulle anläggningen eller anläggningsdelen, till följd av de allmänna reglerna om egentliga fastighetstillbehör, åter komma att höra till den tjänande fastigheten. Utredningen anser emellertid att den nu skisserade lösningen inte heller bör väljas. Att föra över äganderätten till vissa fastighetstillbehör från en fastighet till en annan bör enligt utredningens uppfattning ske genom fastighetsbildning. Det blir härigenom möjligt att knyta tillbehör till en viss fastighet. Ett annat skäl är att panthavarnas intressen tillvaratas vid ett sådant förfarande. Detta är särskilt betydelsefullt när det som här är fråga om s.k. egentliga fastighetstillbehör. De nuvarande reglerna om tillbehörsförklaring kan bara avse s.k. industritillbehör, föremål som endast under vissa förutsättningar utgör fastighetstillbehör. Vidare kan en tillbehörsförklaring aldrig medföra att egendom övergår till någon annan fastighet. Effekten av en sådan förklaring är endast att viss egendom tappar sin tillbehörsegenskap och övergår till att vara lös egendom.

Vi föreslår att lantmäterimyndigheten skall kunna förordna att egendom som kan utgöra fastighetstillbehör och som är avsedd för

stadigvarande bruk vid ett förrättningssevitut skall höra till den härskande fastigheten. Samordning av olika verksamheter inom en anläggning bör bygga på de olika intressenternas överenskommelser. Ett förordnande om att viss egendom skall höra till den härskande fastigheten bör därför endast meddelas med stöd av överenskommelse mellan ägaren till den tjänande fastigheten och ägaren till den härskande fastigheten. För att öka parternas handlingsutrymme vid verksamhet i sådana anläggningar som utredningens uppdrag tar sikte på, anser utredningen att förklaringen skall kunna meddelas antingen i samband med att sevitutet bildas eller senare vid en särskild förrättning.

Beträffande fastighetstillbehör som omfattas av gemensamhetsanläggning föreslår vi att lantmäterimyndigheten skall kunna besluta att fastighetstillbehören skall vara samfälliga för de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen.

7 Reformens genomförande

7.1 Kostnadmässiga konsekvenser

För utredningen gäller regeringens direktiv till samtliga kommittéer och särskilda utredare att pröva offentliga åtaganden (dir. 1994:23). Utredningens förslag innebär inte något nytt offentligt åtagande. Däremot kan skyldigheten att föra fastighetsregister påverkas genom att förslaget leder till ett ökat antal fastigheter. Enligt utredningens uppfattning skulle en uppskattning av hur många nya fastigheter förslaget kan tänkas medföra i så hög grad vila på osäkra faktorer att en sådan beräkning inte är meningsfull. Vi nöjer oss därför med att konstatera att ett ökat antal fastigheter också medför större intäkter i form av expeditionsavgifter och stämpelskatt. Några kostnadsökningar bedöms därför inte uppstå till följd av att antalet fastigheter ökar.

Förslaget kan också tänkas leda till något fler fastighetsbildningsförrättningar. Även en beräkning av antalet nya förrättningar skulle enligt vår uppfattning innehålla ett stort mått av osäkerhet. Nettotillskottet av förrättningar till följd av förslaget kan dock antas understiga antalet anläggningsfastigheter, eftersom många av de situationer som enligt förslaget kan leda till att en ny fastighet bildas i dag löses genom förrättningsservitut. Eftersom förrättningskostnader erläggs av sakägare innebär ett ökat antal fastighetsbildningsförrättningar ingen ökning av de offentliga åtagandena.

Sammanfattningsvis anser vi att vårt förslag inte medför någon ökning av de offentliga åtagandena. Genom att förslaget främjar ett effektivt markutnyttjande och underlättar kreditgivningen kan förslaget i stället antas medföra samhällsekonomiska vinster. Hur stora dessa vinster kan komma att bli beror bl.a. på konjunkturläget när förslaget träder i kraft. Vi har därför inte försökt beräkna effekterna på samhällsekonomin.

7.2 Ikraftträdande

Arbetet har bedrivits med sikte på ikraftträdande av förslagen den 1 juli 1997.

8 Författningskommentar

8.1 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

1 kap. 1 §

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

I den omfattning som bestämts genom fastighetsbildning kan indelningen i fastigheter avse också utrymmen som upptas av eller är avsedda att upptas av en byggnad eller någon annan anläggning.

Sämjedelning är utan verkan.

Genom det nya andra stycket möjliggörs att ett tredimensionellt avgränsat utrymme som upptas av en byggnad eller någon annan anläggning kan bli föremål för fastighetsindelning. Förslagets betydelse beträffande innebörden i begreppet fast egendom har berörts i avsnitt 6.1. Av den allmänna motiveringen framgår att förslaget är förenligt med JB:s definition. Begreppet fast egendom förändras således inte. Förslaget tar i stället sikte på reglerna om fastighetsbildning, och innebär bl.a. att en fastighet under vissa förutsättningar kan bildas av ett beträffande längd, bredd, höjd och djup avgränsat utrymme som upptas av eller är avsett att upptas av en byggnad eller någon annan anläggning och som inte omfattar något markområde.

Som utvecklats i avsnitt 6.1 och 6.1.1 innebär förslaget att ett utrymme som upptas av en anläggning eller del av anläggning – oftast någon form av byggnad – kan utgöra en självständig enhet i fastighetsindelningen. Utrymmet kan antingen bilda en särskild fastighet eller utgöra en del av en fastighet som också omfattar ett markområde. I det senare fallet måste anläggningen vara uppförd på ett annat markområde än det som ingår i fastigheten, i annat fall kommer utrymmet precis som i dag att utgöra en icke avgränsad del av markfastigheten.

Syftet med förslaget är att ett utrymme som upptas av en konkret anläggning som utgör en lämplig bruksenhet skall kunna bilda en särskild fastighet eller ingå som en del i en fastighet. Det är visserligen utrymmet som sådant och inte själva anläggningen som skall bli föremål för fastighetsbildning. Anläggningen är emellertid en nödvändig förutsättning för fastighetsbildningen. Om denna förstörs

och inte ersätts skall utrymmet inte längre utgöra en självständig enhet i fastighetsindelningen (författningsförslaget 8 kap. 5–7 §§ FBL).

Den starka kopplingen till en konkret anläggning gör att fastighetens gränser skall anges i förhållande till den anläggning som fastighetsbildningen avser. Detta innebär att fastighetens gränser skall beskrivas med anläggningen som utgångspunkt. Fastigheten avgränsas av byggnadens eller anläggningens utsida, alternativt med gränser inom byggnadskonstruktionen. Det finns inget som hindrar att en anläggningsfastighet sträcker sig över flera markfastigheter eller flera anläggningar.

1 kap. 3 §

Gräns *på marken* som blivit lagligen bestämd har den sträckning som utmärkts i laga ordning. Kan utmärkningen *inte* längre fastställas med säkerhet, har gränsen den sträckning som med ledning av förrättningskarta *tillsammans med* handlingar, innehav och andra omständigheter kan *antas* ha varit *avsedd*. Om gränsens sträckning *inte* utmärkts på marken i laga ordning, har gränsen den sträckning som framgår av karta och handlingar.

Gräns som angetts i förhållande till en byggnad eller någon annan anläggning har den sträckning som med ledning av anläggningens konstruktion, förrättningskarta tillsammans med handlingar, innehav och andra omständigheter kan antas ha varit avsedd.

Ändringen i första stycket innebär att bestämmelsen endast blir tillämplig på gränser på marken, således inte på gränser som anges i förhållande till en anläggning. Ändringen har ingen saklig betydelse beträffande tolkningen av sådana gränser som är tillåtna enligt gällande regler om fastighetsbildning.

I det nya andra stycket anges att gräns som angetts i förhållande till en byggnad eller någon annan anläggning har den sträckning som med ledning av anläggningens konstruktion, förrättningskarta jämte handlingar, innehav och andra omständigheter kan antas ha varit avsedd. Av de föreslagna ändringarna i 4 kap. 27 § FBL framgår att gränserna skall beskrivas i karta eller handlingar. De skall således inte utstakas och utmärkas på samma sätt som gränser på marken. Byggnadsritningar kommer i flertalet fall att fylla funktionen av förrättningskarta. Den nya regeln innebär att vid oklarhet om sträckningen av en gräns som bestämts i förhållande till en anläggning, skall gränsen anses ha den sträckning som åsyftades. Detsamma gäller beträffande gränser som utmärkts på marken, om utmärkningen inte längre kan fastställas. Vid gränsbestämning beträffande en gräns som bestämts i förhållande till en anläggning blir anläggningens konstruktion ett viktigt bevismedel. Framgår det av karta och handlingar att anläggningens bärande konstruktion skulle omfattas av en gemensamhetsanläggning och inte

ingå i själva det utrymme som bildat en särskild fastighet, skall gränsen normalt anses utesluta sådana konstruktioner även om en bärande vägg kommit att uppföras på ett annat ställe än som förutsatts i byggnadsritningen. Så kan komma att bli fallet om fastighetsbildning skett för planerad bebyggelse och byggnadsritningarna justerats under uppförandet.

Det är viktigt att framhålla att gränsen har den sträckning som *kan antas ha varit avsedd*. Vid smärre avvikelser mellan den fysiska anläggningen och uppgifter i karta eller andra handlingar torde anläggningens konstruktion och det faktum att en viss fastighetsägare i praktiken nyttjat och underhållit ett visst utrymme, kunna tas till intäkt för att den sträckning som i förhållande till anläggningens konstruktion och innehav förefaller mest naturlig också är den avsedda sträckningen. Om anläggningen i stor utsträckning avviker från handlingarna i förrättningsakten kan däremot anläggningens konstruktion inte användas som argument för att gränssträckningen skall anses vara en annan än den som framgår av förrättningskarta jämte handlingar. Då är det i stället fråga om en situation där anläggningen uppförts i strid med fastighetsbildningsbeslutet. Situationen blir att bedöma på samma sätt som om anläggningen uppförts på annans mark, se förslaget till 3 kap. 8 § JB.

1 kap. 7 §

Ägaren av en sådan fastighet eller fastighetsdel som avses i 1 kap. 3 § andra stycket fastighetsbildningslagen (1970:988) har rätt att använda luftrum som tillhör en angränsande fastighet om användningen inte är till skada eller olägenhet för dess ägare.

Paragrafen är ny och behandlar rätten att nyttja luftutrymme utanför ett sådant utrymme som kommit att bilda en självständig enhet i fastighetsindelningen. Eftersom ett sådant utrymme ovan mark alltid skall upptas av en anläggning och inte får omfatta något luftrum utanför anläggningen (se avsnitt 6.1.1), innebär varje nyttjande av luftrummet ett intrång på annans fastighet. I vissa fall är det nödvändigt att ägaren till en byggnad också skall få rätt att nyttja det närmaste luftrummet. Det kan gälla underhåll och reparationer, såsom målning, underhåll av hängrännor och stuprör, fönsterputsning etc. I andra fall är det från trivselsynpunkt önskvärt med en viss nyttjanderätt. Det kan vara fråga om att vid byggnaden fästa utvändiga blomlådor eller lyktor. I den föreslagna bestämmelsen tillerkänns ägaren till ett sådant utrymme som enligt förslaget kan bli föremål för fastighetsindelning rätt att nyttja luftrummet utanför fastigheten, om nyttjandet inte är till skada eller olägenhet av betydelse för dess ägare.

Det bör framhållas att bestämmelsen bara tillåter nyttjande som varken objektivt sett eller i det enskilda fallet är till annat än helt obetydlig skada eller olägenhet. Vid skadebedömningen måste hänsyn fästas vid nyttjandets omfattning i såväl tid som rum. Tillfälligt nyttjande, såsom vid underhåll av byggnaden, bör i princip alltid vara tillåtet. Är det däremot fråga om ett mera permanent nyttjande, såsom rätt att vistas på t.ex. en altan eller innergård, bör nyttjanderätten regleras genom servitut eller på annat sätt. Applicerandet av mindre föremål, som de ovan nämnda blomlådorna, bör också normalt kunna tillåtas. Är det fråga om större föremål, såsom vid till- eller ombyggnad av balkonger, bör normalt krävas en fastighetsbildningsåtgärd som utökar utrymmets gränser till att också omfatta de nya föremålen.

2 kap. 7 §

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

Om verkan av vissa överlåtelser från staten, *av beslut enligt 7 kap. 1 § tredje stycket fastighetsbildningslagen (1970:988) och 16 § första stycket anläggningslagen (1973:1149)*, av exekutiv försäljning av föremål som hör till fastighet samt av ianspråktagande av sådana föremål genom expropriation finns särskilda bestämmelser.

Ändringen är en hänvisning till de nya bestämmelserna i författningsförslaget 7 kap. 1 § tredje stycket FBL och 16 § första stycket AL som innebär att lantmäterimyndigheten i vissa fall skall kunna besluta att fastighetsillbehör skall höra till en annan fastighet än den på vilken de är belägna.

3 kap. 3 §

Den som *avser att utföra eller låta utföra byggnadsarbete*, grävning eller liknande arbete på sin *fastighet* skall vidta varje skyddsåtgärd som kan anses nödvändig för att förebygga skada på angränsande *fastighet*. Bestämmelser om ersättning för skador till följd av *byggnadsarbete*, grävning eller liknande arbete finns i miljöskadelagen (1986:225).

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

Om en byggnad eller någon annan anläggning som hör till en angränsande *fastighet*, till följd av vårdslöshet vid uppförandet eller brist i underhållet, är av sådan beskaffenhet att en särskild skyddsåtgärd är nödvändig för att förebygga skada med anledning av arbete

som avses i första stycket och som inte är särskilt ingripande eller av annan anledning medför särskild risk, skall åtgärden bekostas av den angränsande fastighetens ägare. Om anläggningen hör till en tomträtt skall åtgärden i stället bekostas av tomträtthavaren.

Ändringarna har berörts i avsnitt 6.4.1. De innebär att *byggnadsarbete* jämföras med grävning eller liknande arbete. Den som skall utföra byggnadsarbete blir skyldig att vidta nödvändiga skyddsåtgärder på angränsande fastigheter. Är en byggnad eller någon annan anläggning som hör till en angränsande fastighet till följd av vårdslöshet vid uppförandet eller brister i underhållet i så dåligt skick att det krävs särskilda skyddsåtgärder skall åtgärderna dock bekostas av den undermåliga anläggningens ägare. I dag gäller bestämmelsen om överflyttning av kostnadsansvaret i alla situationer utom när arbetet sträcks nedanför vanligt källardjup. Då kan kostnadsansvaret å andra sidan aldrig flyttas till den bristfälliga anläggningens ägare. Ändringen innebär att kostnadsansvaret i stället alltid skall vila på den undermåliga anläggningens ägare utom när arbetet är särskilt ingripande eller av annan anledning medför särskild risk. Det är en anpassning till miljöskadelagens 5 §. Enligt den bestämmelsen skall skada till följd av arbete ersättas om den som utför eller låter utföra arbetet har försummat att vidta skyddsåtgärder enligt JB:s regler eller i annat hänseende brustit i omsorg vid arbetets utförande eller om arbetet är särskilt ingripande eller av annan anledning medför särskild risk. Förslaget får således till följd att arbete som medför skadeståndsansvar oberoende av försumlighet aldrig kan medföra att kostnader för skyddsåtgärder får övervältras på den bristfälliga anläggningens ägare.

3 kap. 4 §

Åtgärder för att förebygga skada till följd av *byggnadsarbete*, grävning eller liknande arbete får vidtas på annans *fastighet*, om det är nödvändigt för att undvika oskälig kostnad eller annan synnerlig olägenhet.

Den som skall utföra arbete på sin del av en byggnad eller någon annan anläggning som är uppdelad mellan flera fastigheter, skall ges tillträde till en annan del av anläggningen, om det är nödvändigt för att undvika oskälig kostnad eller synnerlig olägenhet och angelägenheten av tillträdet uppväger den skada som detta medför.

Skada och intrång som uppkommer till följd av åtgärd som avses i första eller andra stycket skall ersättas. Den som enligt 3 § tredje stycket skall bekosta arbetet är dock inte berättigad till ersättning. Om det begärs, skall säkerhet enligt vad som sägs i 2 kap. utskönningsbalken ställas hos länsstyrelsen för ersättningen innan arbetet börjar.

Paragrafen ersätter den nuvarande 5:e paragrafen.

Ändringen i första stycket innebär att bestämmelsen också blir tillämplig på byggnadsarbeten som skall utföras på en anläggning som hör till flera fastigheter.

Det nya andra stycket innebär att den som skall utföra arbete på sin del av en byggnad eller någon annan anläggning kan beredas tillträde till en annan del av anläggningen, även om inga skadebegränsande åtgärder behöver vidtas på den delen av anläggningen. Tillträde skall medges bara om det behövs för att undvika oskäligen kostnad eller annan synnerlig olägenhet och skälen för tillträdet uppväger det intrång eller men i övrigt som det medför. Vid bedömningen av om tillträde skall tillåtas skall både kostnadsmässiga och tekniska fördelar beaktas. Som nackdelar skall beaktas inte bara intrångets effekter för anläggningens ägare utan också för andra rättsägare, såsom hyresgäster eller innehavare av servitut.

Det nya tredje stycket ersätter senare hälften av det nuvarande första stycket. Ändringen innebär att skada och intrång skall ersättas på samma sätt som när åtgärder utförts på en annan fastighet.

3 kap. 5 §

Om det till följd av brist i underhållet av eller skada på en del av en byggnad eller någon annan anläggning som är uppdelad mellan flera fastigheter, finns risk för att betydande skada skall uppkomma på någon annan del av anläggningen, får domstol förelägga ägaren att åtgärda bristen. Förvaltas den bristfälliga delen av anläggningen av en samfällighetsförening skall föreläggandet riktas mot föreningen. Ett föreläggande skall dock inte meddelas om anläggningen är så bristfällig att den inte lämpligen bör återställas i brukbart skick.

Fråga om föreläggande enligt första stycket prövas på ansökan av ägaren till den del av anläggningen som är utsatt för risken att skadas. I föreläggandet, som får förenas med vite, skall det bestämmas inom vilken tid den eller de åtgärder som avses med föreläggandet skall ha vidtagits. Om det finns särskilda skäl, får tiden förlängas.

Om föreläggandet inte följs, får domstolen meddela ett nytt föreläggande, eller tillåta sökanden att åtgärda bristen. Meddelas sådant tillstånd skall domstolen även fastställa den beräknade kostnaden för åtgärden. Sökanden är berättigad till ersättning av fastighetsägaren med fastställt belopp.

Paragrafen är ny. Den nuvarande 5 § betecknas i förslaget 4 §.

Bestämmelsen innebär att en domstol skall kunna förelägga ägaren till en del av en byggnad eller någon annan anläggning att åtgärda brister som medför fara för att betydande skada skall uppkomma på någon annan del av byggnaden eller anläggningen. Följs inte föreläggandet får sökanden åtgärda bristen på den försumlige ägarens bekostnad. Skälen för den föreslagna regeln har redovisats i avsnitt 6.4.3.

Föreläggandet skall avse en eller flera bestämda åtgärder. Det kan gälla sådana saker som reparation av tak eller avlopp, byte av stuprör etc. Om anläggningen är så bristfällig att den inte lämpligen bör återställas i brukbart skick skall föreläggande dock inte meddelas. Anläggningen kan ha skadats t.ex. genom en brand. Är det ekonomiskt försvarbart att återställa anläggningen kan ett åtgärdsföreläggande användas som ett medel att förmå en ägare till en del av anläggningen att vidta nödvändiga reparationer av sin egendom. Är det däremot objektivt sett mer fördelaktigt att riva anläggningen och uppföra en ny sådan skall något åtgärdsföreläggande inte meddelas. I en sådan situation inträder särskilda regler om inlösen, se avsnitt 6.5.2 och kommentaren till 8 kap. 5 § FBL.

Fråga om åtgärdsföreläggande får provas på ansökan av ägaren till den del av anläggningen som löper risk att skadas. Med *betydande skada* avses såväl skador av stor fysisk omfattning som skador med stora ekonomiska konsekvenser. Allmänt kan sägas att åtgärdsföreläggande inte bör meddelas om de åtgärder som föreläggandet föreskriver inte står i rimlig proportion till de skador man vill undvika.

Meddelas ett föreläggande bör detta normalt förenas med vite. I föreläggandet skall bestämmas viss tid inom vilken föreläggandet skall vara uppfyllt. Tiden får förlängas om det föreligger särskilda skäl. Förlängning bör endast medges om den mot vilken föreläggandet riktar sig visar vilja att följa föreläggandet och dessutom anger godtagbara skäl för tidsutdräkten.

I tredje stycket regleras följderna av att ett föreläggande inte efterföljs. Rätten kan förelägga ett nytt högre vite, eller tillåta sökanden att åtgärda bristen. Ett nytt föreläggande bör mot sökandens vilja bara meddelas om det finns någon grund för antagande att ett högre vite kan få önskad effekt. Å andra sidan skall tillstånd för sökanden att åtgärda bristen inte mot sökandens vilja användas i andra fall än när det bedöms helt utsiktslöst att förmå fastighetsägaren att själv åtgärda bristerna.

Meddelas tillstånd för sökanden att åtgärda bristerna skall rätten också fastställa beräknad kostnad för åtgärden. Sökanden är berättigad till ersättning för åtgärderna av anläggningsdelens ägare. Den faktiska kostnaden för åtgärderna skall ersättas, dock inte med högre belopp än det som fastställts av rätten. Det ligger således i parternas intresse att ta fram ett korrekt underlag för kostnadsberäkningen.

Ett åtgärdsföreläggande kan avse en gemensamhetsanläggning. Är denna föremål för förvaltning av en samfällighetsförening, riktas föreläggandet mot föreningen.

3 kap. 6 §

Om det i ett sådant fall som avses i 5 § första stycket föreligger fara i dröjsmål och det kan antas att ett föreläggande för fastighetsägaren att åtgärda bristen skulle bli utan verkan, får domstolen i stället för att meddela ett sådant föreläggande tillåta sökanden att företa de åtgärder som är oundgängligen nödvändiga. Sådant tillstånd får inte meddelas utan att motparten beretts tillfälle att yttra sig. Föreligger synnerliga skäl får domstolen dock meddela tillståndet att gälla till dess annat förordnats. Sökanden är berättigad till ersättning av fastighetsägaren med skäligt belopp.

Paragrafen är ny. Här regleras den situationen att det till följd av bristande underhåll eller skada på en del av en anläggning finns risk för betydande skada på en annan del av anläggningen och fara i dröjsmål föreligger. Finns det anledning anta att ett åtgärdsföreläggande enligt föregående paragraf skulle bli utan verkan får domstol meddela tillstånd för sökanden att vidta nödvändiga åtgärder utan att först förelägga fastighetsägaren. Ett skäl för antagande att ett föreläggande skulle bli utan verkan kan vara att fastighetsägaren befinner sig på annan ort eller av annan anledning är svår att nå. Ett annat skäl kan vara att fastighetsägaren konfronterats med bristen eller skadan och visat sig ovillig att vidta nödvändiga åtgärder.

Ett beslut om tillstånd skall inte meddelas utan att motparten fått tillfälle att yttra sig, såvida det inte föreligger synnerliga skäl. Synnerliga skäl föreligger dels om motparten inte kan nå inom rimlig tid, dels om åtgärder bör vidtas omedelbart för att begränsa ytterligare skador. Vid en akut skada kan omedelbara åtgärder i vissa fall även företas med stöd av de allmänna reglerna om nödrätt (jfr. 24 kap. 4 § BrB).

3 kap. 7 §

En fastighetsägare som underlåter att vårda sin del av en byggnad eller någon annan anläggning skall ersätta skada som till följd av underlåtenheten uppkommer på någon annan del av anläggningen.

Bestämmelsen är ny. Den nuvarande 7 § betecknas i förslaget 8 §. Bestämmelsen innebär att ägaren till en del av en anläggning kan bli skadeståndsskyldig om han underlåter att vårda sin del av anläggningen och skador uppkommer på andra delar till följd av den bristande vården. Frågan har behandlats i avsnitt 6.4.2.

3 kap. 8 §

Har byggnad eller annan anläggning uppförts så att den skjuter in på *en angränsande fastighet*, och skulle anläggningens borttagande eller förändring medföra betydande kostnad eller olägenhet för anläggningens ägare, är denne *inte* skyldig att avträda *det utrymme* som tagits i anspråk förrän anläggningen avlägsnas eller blir obrukbar. Vad som sagts nu gäller dock *inte*, om den som uppförde anläggningen inkräktade på den angränsande *fastigheten* med avsikt eller av grov vårdslöshet och, när anläggningen överlåtits till annan, denne ägde kännedom därom vid sitt förvärv.

Den angränsande *fastighetens* ägare är berättigad till ersättning för det intrång som anläggningen medför för honom. Om *fastigheten* före intrånget har upplåtits med tomträtt, är tomträttshavaren berättigad till ersättning för det intrång som anläggningen medför för honom.

Bestämmelsen motsvarar den nuvarande 7 §. Ändringen innebär att bestämmelsen också blir tillämplig när en anläggning uppförts så att den skjuter in på annans luftrum. Begreppet *utrymme* omfattar här, liksom i AL, både markområde och tredimensionellt avgränsade volymer. Att anläggningens konstruktion kan få betydelse för gränsens sträckning framgår av kommentaren till 1 kap. 3 §.

4 kap. 7 §

Köp som innebär att *en viss del* av *en fastighet* kommer i särskild ägares hand, är giltigt endast om fastighetsbildning sker i överensstämmelse med köpet genom förrättning som är sökt senast sex månader efter den dag då köpehandlingen upprättades och, om förrättningen *inte* är avslutad vid utgången av nämnda tid, skall verkställas på grundval av köpet.

Gäller köpet ett utrymme som är avsett att upptas av en byggnad eller någon annan anläggning räknas den i första stycket angivna tiden från den dag då anläggningen uppfördes. Köpet är dock inte giltigt om förrättningen sökts senare än två år efter den dag då köpehandlingen upprättades.

Ändringen innebär att tiden för ansökan om fastighetsbildningsförrättning vid överlåtelse av ett utrymme för ny bebyggelse som skall bilda en anläggningsfastighet eller höra till en annan markfastighet än den inom vilken utrymmet är belägen, skall räknas från den dag då anläggningen uppfördes. En anläggning är att anse som uppförd när byggnadsnämnden utfärdat slutbevis (jfr 9 kap. 10 § PBL). Som en yttersta tidsgräns gäller att ansökan om fastighetsbildning aldrig får göras senare än två år efter den dag då köpehandlingen upprättades. Frågan har behandlats i avsnitt 6.2.2.

8.2 Förslaget till lag om ändring i fastighetsbildningslagen

1 kap. 3 §

Samfällighet enligt denna lag är mark som hör till flera fastigheter gemensamt.

En anläggningsfastighet är en fastighet som upptas av eller är avsedd att upptas av en byggnad eller någon annan anläggning och som inte omfattar ett markområde. Bestämmelser om anläggningsfastighet tillämpas också på en sådan del av en fastighet som är belägen utanför dess markområde.

I det nya andra stycket definieras vad en anläggningsfastighet är. Definitionen behandlas i avsnitt 6.1.1. De särskilda regler som enligt förslaget gäller för anläggningsfastigheter är tillämpliga också på en sådan del av en fastighet som är belägen utanför fastighetens markområde, se avsnitt 6.1.3. En sådan del av en fastighet är i realiteten en anläggningsfastighet som sammanförts med en markfastighet som dock inte omfattar det markområde inom vilket anläggningen är uppförd eller skall uppföras. Det bör framhållas att de särskilda reglerna om anläggningsfastigheter endast gäller den del av fastigheten som faller utanför markområdet. Övriga delar, således även utrymmen som upptas av en anläggning inom markområdet, omfattas inte av de särskilda reglerna.

I exempelsamlingen, *bilaga 3*, som upprättats inom Lantmäteriverket, redovisas tre exempel på tredimensionell fastighetsbildning.

1 kap. 4 §

Bestämmelser i denna lag om mark, ägovidd eller område tillämpas även på utrymmen som kan bli föremål för fastighetsbildning. Det samma gäller för fiske som inte ingår i äganderätten till vattenområdet och inte utgör servitut.

Ändringen innebär att fastighetsbildningslagens regler om mark, ägovidd eller område gäller även för utrymmen som kan bilda anläggningsfastigheter eller utgöra en del av en fastighet som inte omfattar det markområde inom vilket utrymmet är beläget. Härutöver föreslås vissa nya bestämmelser som bara gäller fastigheter som bildats av sådana utrymmen.

3 kap. 1a §

När en anläggningsfastighet nybildas eller ombildas skall den nya fastigheten genom servitut eller på annat sätt tillförsäkras tillfart och i övrigt sådan rätt som utgör förutsättning för dess ändamålsenliga användning och dess bestånd som en särskild fastighet.

Fastighetsbildning enligt första stycket skall avse befintlig bebyggelse och får inte ske om syftet bättre kan tillgodoses genom fastighetsbildning på annat sätt. Om det finns särskilda skäl får dock fastighetsbildning för planerad bebyggelse ske under förutsättning att bygglov meddelats när sådant behövs och fastigheten kan antas få varaktig användning för sitt ändamål inom en nära framtid.

Fastighetsbildning enligt första stycket får inte ske om syftet är att skapa en fastighet för bostadsändamål av en enskild lägenhet.

Paragrafen är ny och innehåller vissa särskilda villkor för nybildning eller ombildning av anläggningsfastigheter. Frågan har behandlats i avsnitt 6.2.4 och 6.2.5.

Förbudet mot att inrätta ägarlägenheter uttrycks i lagtexten så att fastighetsbildning som avser nybildning eller ombildning av anläggningsfastigheter inte får ske om syftet är att skapa en fastighet för bostadsändamål av en enskild lägenhet, se avsnitt 6.2.1. Detta hindrar inte att en anläggningsfastighet bildas i syfte att inrymma flera bostadslägenheter. Fastigheten måste emellertid uppfylla FBL:s allmänna villkor och således utgöra en för överskådlig framtid lämplig bruksenhet som kan överlåtas och pantsättas odelad och utan samband med andra fastigheter. Detta hindrar bildandet av anläggningsfastigheter som inte förväntas efterfrågas av andra än den som initierar fastighetsbildningen.

4 kap. 27 §

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

En anläggningsfastighets gränser skall anges i förhållande till anläggningen och beskrivas i karta eller handlingar.

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

Ändringen i paragrafens första stycke innebär att bestämmelsen även i framtiden endast blir tillämpliga på gränser för markområden.

I det nya andra stycket anges att en anläggningsfastighets gränser skall beskrivas i karta och handlingar. Frågan har behandlats i avsnitt 6.2.7.

7 kap. 1 §

Servitut som bildas genom fastighetsreglering skall vara av väsentlig betydelse för fastighets ändamålsenliga användning. Vid detta bedömande skall hänsyn ej tagas till rättighet som är grundad på frivillig upplåtelse.

Utan stöd av överenskommelse mellan ägaren av den härskande fastigheten och ägaren av den tjänande fastigheten får servitutet ej innefatta skyldighet för den senare att underhålla väg, byggnad eller annan anläggning som avses med servitutet. Servitut får ej bildas för viss tid eller göras beroende av villkor. Dock får bestämmas att servitut skall gälla endast så länge ändamålet ej tillgodosetts på annat sätt som särskilt anges.

Med stöd av överenskommelse mellan ägaren av den härskande fastigheten och ägaren av den tjänande fastigheten får beslutas att egendom som kan utgöra fastighetstillbehör och som är avsedd för stadigvarande bruk vid utövande av servitutet, skall höra till den härskande fastigheten. Ett sådant beslut får meddelas när servitutet bildas eller vid en ny förrättning.

För bildande av servitut varom bestämmelser har meddelats i en fastighetsplan gäller inte första stycket och 5 kap. 8 §.

Det nya tredje stycket innebär att lantmäterimyndigheten med stöd av överenskommelse mellan ägaren av den härskande fastigheten och ägaren av den tjänande fastigheten får besluta att egendom som kan utgöra fastighetstillbehör och som är avsedd för stadigvarande bruk vid ett förrättningsservitut, skall höra till den härskande fastigheten. Frågan har behandlats i avsnitt 6.6.

8 kap. 5 §

Om en byggnad eller någon annan anläggning som hör till en anläggningsfastighet förstörs och anläggningen inte lämpligen bör återställas i brukbart skick, skall anläggningsfastigheten ombildas för ny bebyggelse eller sammanföras med en fastighet som omfattar det markområde inom vilket anläggningsfastigheten är belägen.

En ägare till en fastighet som upptogs av en del av en sådan anläggning som avses i första stycket, får utan hinder av de inskränkningar som framgår av 5 kap. 7 § och av 1–3 §§ i detta kapitel, lösa utrymmen som upptogs av andra delar av anläggningen. Om inlösen begärs av en del av en fastighet, och en återstående del lider synnerligt men av detta, får inlösen endast ske om även den del som lider synnerligt men inlöses. Om flera fastighetsägare begär inlösen, har

den företrädare vars del av anläggningen hade det största värdet. Om flera delar av anläggningen hade lika värde, har den företrädare som först begärt inlösen.

Bestämmelsen är ny. Frågan har behandlats i avsnitt 6.5.2. Bestämmelsen reglerar situationer där en byggnad eller någon annan anläggning utgör tillbehör till en anläggningsfastighet. Det har ingen betydelse om anläggningen är uppdelad mellan flera fastigheter eller inte, bara den till någon del upptar en anläggningsfastighet.

I första stycket anges vad som skall ske om en anläggning förstörs och den inte lämpligen bör återställas i brukbart skick. Berörda anläggningsfastigheter skall antingen ombildas för ny bebyggelse eller sammanföras med den eller de fastigheter som omfattar det markområde inom vilket anläggningsfastigheterna är belägna. Slutresultatet skall alltid bli att det inte finns några innehållslösa "luftfastigheter". Vid ombildning av en anläggningsfastighet för ny bebyggelse gäller de särskilda kraven i 3 kap. 1 a § andra stycket FBL, vilket bland annat innebär att bygglov skall ha beviljats.

Av skäl som redovisats i avsnitt 6.5.2 bedömer vi att när en anläggning som delvis hör till en eller flera anläggningsfastigheter förstörs, så kommer fastighetsindelningen i det klart övervägande antalet fall att ändras genom frivilliga överlåtelser. Om så undantagsvis inte sker kan utrymmen som upptogs av anläggningen bli föremål för inlösen med stöd av paragrafens andra stycke. Bestämmelsen innebär att varje fastighetsägare som ägde del av anläggningen kan begära att få lösa utrymmen som upptogs av andra delar av anläggningen. En viktig begränsning är att fastigheter som ombildas måste uppfylla FBL:s allmänna lämplighetsvillkor. För anläggningsfastigheter gäller dessutom vissa särskilda villkor (se författningsförslaget 3 kap. 1 a § FBL), varav det viktigaste i detta sammanhang är att det krävs bygglov när anläggningsfastigheter ombildas för ny bebyggelse. I praktiken innebär dessa begränsningar att en sammanläggning mellan en markfastighet och anläggningsfastigheter belägna inom markområdet alltid uppfyller lämplighetskraven, medan sammanläggningar av flera anläggningsfastigheter bara kan innebära en lämplig fastighetsindelning om det sker för ett konkret byggnadsprojekt.

En ägare till en anläggningsfastighet kan således begära inlösen av ett utrymme som upptogs av anläggningen även om utrymmet hör till en markfastighet. Om en återstående del av fastigheten lider förfång får inlösen emellertid endast ske om också den restfastighet som lider synnerligt men inlöses. I flertalet fall kommer troligen endast en fastighetsägare att begära inlösen. Om konkurrerande anspråk framställs har den fastighetsägare företrädare vars del i anläggningen bedöms ha haft det största värdet innan anläggningen förstördes. Även

här måste emellertid beaktas att en ombildning av en anläggningsfastighet bara får ske om det finns ett konkret byggnadsprojekt. Utan en konkret plan för ny bebyggelse kan inlösen endast ske på det sätt att fastighetsgränser i "luften" upphör och de utrymmen som varit föremål för fastighetsbildning sammanförs med en markfastighet.

Inlösenersättningen får inte understiga marknadsvärdet. Eftersom marknadsvärdet alltid, utom i rena undantagsfall, skall anses vara det som någon är villig att betala måste lantmäterimyndigheten vid värderingen beakta vad andra än den fastighetsägare som enligt bestämmelsen har företräde till inlösen erbjuder i ersättning för utrymmet. Erbjuds ersättning över marknadsvärdet krävs, utom vid kontant betalning, medgivande av panthavare i den bjudandes fastighet. Skälet är att den likvid som skall utgå som ersättning för värdeökningen är förenad med förmånsrätt enligt 6 § 1 p förmånsrättslagen, och således har bättre rätt än in-teckningarna i fastigheten.

Om de berörda fastigheternas ägare är överens kan de välja fritt om anläggningen skall återställas eller inte. Är anläggningen så förstörd att det blir fråga om nybyggnad krävs en ny fastighetsbildning. Anläggningsfastigheten har ju bildats för att upptas av en bestämd konkret anläggning. Vid ny bebyggelse krävs nya bygglov och nya byggnadsritningar som i sin tur får utgöra underlag för nybildning eller ombildning av anläggningsfastigheter.

Kan de berörda fastigheternas ägare inte enas angående frågan om anläggningen skall återuppföras eller inte finns det enligt förslaget två möjligheter att få frågan prövad. Den fastighetsägare som anser att anläggningen bör återställas kan yrka att domstol skall förelägga övriga fastighetsägare enligt 3 kap. 5 § JB att åtgärda bristerna på deras delar av anläggningen. Ett sådant föreläggande får avse de åtgärder som krävs för att sökandens del skall fungera tillfredsställande utan att löpa risk att skadas därför att andra delar av anläggningen är eftersatta. Den andra möjligheten till prövning av om anläggningen bör återställas är att en fastighetsägare som inte vill att anläggningen skall återställas begär inlösen enligt 8 kap. 5 § andra stycket FBL. Bestämmelserna korresponderar genom att åtgärdsföreläggande inte skall meddelas om anläggningen är så bristfällig att den inte lämpligen bör återställas medan en ändring av fastighetsindelningen med stöd av 8 kap. 5 § FBL förutsätter just att anläggningen inte lämpligen bör återställas. I båda fallen är det fråga om en lämplighetsbedömning mot bakgrund av dels kostnaderna för ett återställande jämfört med kostnaderna för en ersättningsanläggning, dels det förväntade resultatet av en återuppbyggnad jämfört med någon annan markanvändning. Om det är ekonomiskt försvarbart att återställa anläggningen skall ägaren till en av de berörda fastigheterna i princip alltid kunna genomdriva nödvändiga reparationer även om övriga fastighetsägare skulle föredra en rivning och därpå följande nybyggnad.

En effekt av att frågan om anläggningen skall återställas kan komma att prövas dels genom att en fastighetsägare ansöker om ett åtgärdsföreläggande, dels genom att en fastighetsägare begär att fastighetsindelningen skall ändras med stöd av 8 kap. 5 § FBL är att frågan samtidigt kan bli föremål för prövning i ett domstolsärende och i en fastighetsbildningsförrättning. Pågår redan ett förfarande bör frågan om anläggningen lämpligen bör återställas avgöras genom detta. Ett ärende om åtgärdsföreläggande kan vilandeförklaras med stöd av 32 kap. 5 § rättegångsbalken om inlösen har begärts och det är av synnerlig vikt att den frågan först prövas. På motsvarande sätt får lantmäterimyndigheten enligt 4 kap. 39 § FBL förklara en förrättning vilande om det är av synnerlig vikt att fråga som är föremål för prövning i annan ordning först avgörs.

8 kap. 6 §

Om mer än två år förflutit sedan en anläggning förstörts utan att fastighetsindelningen ändrats på sätt som sågs i 5 § första stycket, skall en sådan nämnd som avses i 4 kap. 15 § anmäla förhållandet till lantmäterimyndigheten.

Detsamma gäller om en anläggningsfastighet nybildats eller ombildats för planerad bebyggelse och erforderligt bygglov upphört att gälla till följd av bestämmelsen i 8 kap. 33 § plan- och bygglagen (1987:10).

Paragrafen är ny. Frågan har behandlats i avsnitt 6.5.1 och 6.5.2.

Om en anläggning förstörs och det inte finns några aktuella planer på ett återuppförande eller nytt markutnyttjande finns inte alltid tillräckliga incitament för de berörda fastighetsägarna att åstadkomma förändringar i fastighetsindelningen. Anläggningsfastigheter som upptogs av anläggningen kan komma att finnas kvar trots att de inte skall tas i anspråk för någon nybyggnad. För att fastighetsindelningen skall motsvara verkligheten och således inte omfatta sådana innehållslösa "luftfastigheter" föreslår vi att byggnadsnämnden, om två år förflutit sedan en anläggning förstörts och en eller flera anläggningsfastigheter fortfarande kvarstår oförändrade, skall anmäla förhållandet till lantmäterimyndigheten. Detsamma gäller om en anläggningsfastighet nybildats eller ombildats för ny bebyggelse och bygglov för fastigheten upphört att gälla därför att åtgärden inte påbörjats inom två år eller avslutats inom fem år.

8 kap. 7 §

Efter anmälan enligt 6 § får lantmäterimyndigheten besluta att de anläggningsfastigheter som berörs av anmälan skall avstås genom inlösen för att överföras till en fastighet som omfattar det markområde inom vilket anläggningsfastigheten är belägen.

Paragrafen är ny. Den nuvarande 7 § betecknas i förslaget 8 §. Frågan har behandlats i avsnitt 6.5.1 och 6.5.2. Om en ändring av fastighetsindelningen inte kommer till stånd på frivillig väg eller genom att inlösen begärs, skall lantmäterimyndigheten besluta att kvarvarande anläggningsfastigheter skall avstås genom inlösen för att överföras till en fastighet som omfattar det markområde inom vilket anläggningsfastigheten är belägen.

Ersättning vid inlösen enligt paragrafen skall motsvara det inlösta utrymmets marknadsvärde och en skälig andel i regleringsvinsten. Värderingsreglerna har berörts i avsnitt 6.5.2. Om lantmäterimyndigheten beslutar om inlösen därför att ändring av fastighetsindelningen inte begärts trots att den gamla anläggningen förstörts eller därför att ett beviljat bygglov inte utnyttjats, visar omständigheterna att det inte finns några aktuella planer på att bebygga utrymmet. Det ligger i sakens natur att marknadsvärdet eller regleringsvinsten i en sådan situation sällan kan motivera någon ersättning. Är anläggningen inte totalförstörd eller har ett nybyggnadsprojekt 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 värderingen måste dock även eventuella kostnader för bortförandet av egendomen beaktas.

8.3 Förslaget till lag om ändring i anläggningslagen

14 §

Gemensamhetsanläggning och rätt till utrymme är samfälliga för de fastigheter som deltagar i anläggningen. Inlöst utrymme är samfällt för de fastigheter för vilka inlösen skett.

För anläggningens utförande och drift utgör de deltagande fastigheterna en särskild samfällighet.

I denna paragraf behandlas vissa sakrättsliga frågor. AL erbjuder möjlighet att inlösa mark för gemensamhetsanläggning. Det har ansetts medföra ett behov av att utsäga att anläggningen och det därtill hörande utrymmet utgör samfällig egendom. Som en följd av att fastig-

hetsindelningen enligt förslaget skall kunna avse inte bara mark utan också utrymmen som upptas av en anläggning, bör det också vara möjligt att inlösa såväl mark som andra utrymmen för gemensamhetsanläggning.

15 §

Grunderna för fördelning av kostnaderna för gemensamhetsanläggnings utförande *fastställs* vid förrättningen. För varje fastighet anges andelstal, som *bestäms* efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den nytta fastigheten har av anläggningen. Inlöses *utrymme* för endast vissa av deltagarna i anläggningen, *fastställs* grunderna för fördelning av kostnaderna för inlösen särskilt.

Andelstal fastställs även i fråga om kostnaderna för anläggningens drift. Sådant andelstal bestäms efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den omfattning i vilken fastigheten beräknas använda anläggningen. Om det är lämpligt, kan föreskrivas att kostnaderna i första hand skall fördelas genom att avgifter uttages för anläggningens utnyttjande. Grunderna för beräkningen av sådana avgifter fastställs vid förrättningen.

Ändringarna är en följd av att förslagets 14 § tillåter inlösen av också annat utrymme för gemensamhetsanläggning än mark.

16 §

Med stöd av överenskommelse mellan ägarna till de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen och ägaren till den fastighet på vilken gemensamhetsanläggningen inrättats får beslutas att egendom som utgör fastighetstillbehör och omfattas av gemensamhetsanläggningen skall vara samfälld för de deltagande fastigheterna. Ett sådant beslut får meddelas när gemensamhetsanläggningen inrättas eller vid en ny förrättning.

Avsteg får göras från

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

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

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

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

Det nya första stycket innebär att det blir möjligt att besluta att egendom som är fastighetstillbehör och skall omfattas av en gemensamhetsanläggning också skall vara samfällad för de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen. Bestämmelsen har sin motsvarighet i förslagets 7 kap. 1 § tredje stycket FBL genom vilken det blir möjligt att överföra tillbehör från en tjänande fastighet till en härskande fastighet i ett servitutsförhållande. Frågan har behandlats i avsnitt 6.6.

Ett beslut om att vissa fastighetstillbehör skall vara samfällda för de deltagande fastigheterna förutsätter överenskommelse mellan ägarna till de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen och ägaren till den fastighet på vilken gemensamhetsanläggningen inrättats. Om gemensamhetsanläggningen förvaltas av en samfällighetsförening kan överenskommelse självfallet träffas mellan samfällighetsföreningen och ägaren till den fastighet på vilken gemensamhetsanläggningen inrättats

24 §

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

I anläggningsbeslut anges

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

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

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

Ändringen innebär att en sådan disposition av fastighetstillbehör som möjliggörs genom det nya första stycket i 16 § skall redovisas i anläggningsbeslutet.

26 §

Tillträde av utrymme som tagits i anspråk eller inlösts sker vid den tidpunkt som *lantmäterimyndigheten* bestämmer. Innan tillträde sker, skall anläggningsbeslutet ha vunnit laga kraft och ersättning enligt 13 § ha betalats.

Den sakliga ändringen är en följd av att förslagets 14 § tillåter inlösen också av annat utrymme för gemensamhetsanläggning än mark.

8.4 Förslaget till lag om ändring i lagen om förvaltning av samfälligheter

19 §

Föreningen skall vid förvaltningen tillgodose medlemmarnas gemensamma bästa. Varje medlems enskilda intressen skall även beaktas i skälighets 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 *eller i vilken en anläggningsfastighet deltar*, skall samfällighetsföreningen avsätta medel till en fond för att säkerställa underhåll och förnyelse av gemensamhetsanläggningen. Föreningens styrelse skall i sådant fall också upprätta en underhålls- och förnyelseplan som skall innehålla de upplysningar som är av betydelse för att fondavsättningarnas storlek skall kunna bedömas.

Den 1 januari 1990 infördes regler om fondavsättning för vissa gemensamhetsanläggningars underhåll och förnyelse. Reglerna avser gemensamhetsanläggningar som är av kommunalteknisk natur eller som annars är särskilt kapitalkrävande. Som exempel på kommunaltek-niska anläggningar nämns i förarbetena (prop. 1988/89:77 s. 74) vatten- och avloppsledningar, fjärrvärmesystem, parkeringsutrymmen och förbindelseleder. Kravet på fondavsättning omfattar samfällighetsföreningar som förvaltar gemensamhetsanläggningar inrättade för småhusfastigheter eller för sådana fastigheter jämte hyres- eller bostadsrättsfastigheter.

De skäl som anfördes för införandet av kravet på fondavsättning var att anläggningarna är nödvändiga för ett funktionellt boende inom kvarteret och att de under sin tekniska och ekonomiska livslängd kräver ett kontinuerligt underhåll. De som i dag har fördel av anläggningen bör ha ett ansvar för att den kan bibehållas eller ersättas. Rättviseskäl ansågs därför tala för att kostnaderna fördelas över

anläggningens livslängd. Enligt utredningens uppfattning är skälen för fondavsättning lika starka när en gemensamhetsanläggning av sådan art som avses i bestämmelsen inrättats för en samfällighetsförening i vilken ingår en eller flera anläggningsfastigheter som när den inrättas för s.k. storkvarter. Vi föreslår därför att skyldigheten att göra fondavsättning skall omfatta också sådana föreningar.

8.5 Förslaget till lag om ändring i miljöskadelagen

5 §

I andra fall än som anges i 3 eller 4 § utges skadestånd för skador som orsakas av *byggnadsarbete*, grävning eller liknande arbete, om den som utför eller låter utföra arbetet har försummat att vidta sådana skyddsåtgärder som anges i 3 kap. 3 § jordabalken eller i annat hänseende har brustit i omsorg vid arbetets utförande.

Om arbetet är särskilt ingripande eller av annan anledning medför särskild risk, skall den skada som orsakas av arbetet ersättas även om den som utför eller låter utföra arbetet inte har varit försumlig.

Ändringen är en följd av ändringen i 3 kap. 3 § JB.

8.6 Förslaget till lag om ändring i plan- och bygglagen

1 kap. 1 §

Denna lag innehåller bestämmelser om planläggning av mark och vatten och om byggande. Bestämmelserna syftar till att med beaktande av den enskilda människans frihet främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer.

Bestämmelser i denna lag om mark tillämpas också på annat utrymme som kan bli föremål för fastighetsbildning.

Genom det nya andra stycket blir lagens bestämmelser om mark också tillämpliga på annat utrymme som kan bli föremål för fastighetsbildningsåtgärd. Härigenom möjliggörs planläggning beträffande utrymmen över eller under markytan. Det blir också möjligt att ta i anspråk tredimensionellt avgränsade utrymmen som allmän plats, jfr

bild 10 s. 166. En fastighetsplan kan vidare föreskriva att det skall respektive inte skall förekomma anläggningsfastigheter inom ett visst område.

8 kap. 16 §

Ansökningar om rivningslov skall bifallas, om inte byggnaden eller byggnadsdelen

1. omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller områdesbestämmelser,

2. *behövs för en fastighets ändamålsenliga användning och dess bestånd som en särskild fastighet,*

3. behövs för bostadsförsörjningen eller

4. bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

Ändringen innebär att rivningslov för en byggnad eller byggnadsdel inte skall beviljas om rivningsobjektet behövs för en fastighets ändamålsenliga användning och dess bestånd som en särskild fastighet. Frågan har behandlats i avsnitt 6.5.3.

Kommittédirektiv

Dir.

1994:82

Ägarlägenheter – en ny bostadsform

Beslut vid regeringssammanträde den 25 augusti 1994

Sammanfattning av uppdraget

En särskild utredare skall lämna förslag till författningsändringar som gör det möjligt att *dels* skapa rättsligt självständiga enheter av lägenheter i skilda plan i flerbostadshus, *dels* lösa vissa problem som i dag uppkommer när olika slag av verksamhet skall samordnas i komplicerade byggnadsanläggningar. Utredaren skall därvid göra en genomgång av de fastighetsrättsliga och andra frågor som förslagen kan föranleda.

Bakgrund

Nuvarande reglering

I 1 kap. 1 § jordabalken anges att fast egendom är "jord". Även vad som finns under markytan innefattas i begreppet jord. Till fast egendom räknas också en del av luftrummet ovanför jordytan.

Den svenska fastighetsrätten bygger på principen att den fasta egendomen är indelad i fastigheter som är utlagda på marken. I 1 kap. 3 § jordabalken anges att gräns som blivit lagligen bestämd har den sträckning som utmärkts på marken i laga ordning. Gränsen på marken blir då bestämmande inte bara för rätten till fastighetens markyta utan även för rätten till vad som finns rakt under och ovan denna.

Det nu angivna sättet att dra gränsen mellan två fastigheter innebär att det inte är möjligt att bilda en fastighet så att den skjuter in över eller under en annan fastighet. Detta innebär vidare att det inte är möjligt att bilda särskilda fastigheter av de olika lägenheterna i ett flerbostadshus, om lägenheterna ligger i skilda plan.

Lagfart beviljas den som har förvärvat en hel fastighet eller en ideell andel av en fastighet. Den som vill ta ut en inteckning och lämna lämna pantbrev som säkerhet för ett lån kan göra detta endast

i hela fastigheten. Om fastigheten ägs av flera gemensamt och någon vill lämna ett pantbrev som säkerhet för ett lån, måste samtliga delägare gemensamt ansöka om inteckning. Även pantsättningen måste göras av delägarna gemensamt.

Ägarlägenhetsutredningens förslag

Frågan om att införa en möjlighet att äga lägenheter i flerbostadshus har diskuterats vid olika tillfällen i riksdagen. I juni 1980 tillkallades en särskild utredare för att utreda de fastighetsrättsliga förutsättningarna för att skapa en möjlighet att äga lägenheter i flerfamiljshus (Ägarlägenhetsutredningen, dir. 1980:55). Ägarlägenhetsutredningen överlämnade i juli 1982 till chefen för Justitiedepartementet betänkandet Ägarlägenheter (SOU 1982:40).

Ägarlägenhetsutredningens förslag innebär i korthet följande. Fastighetsbegreppet ändras så att en lägenhet kan bli en egen fastighet. Genom en särskild fastighetsbildningsförrättning delas byggnaden upp så att lägenheterna bildar självständiga fastigheter. Av det som kvarstår av ursprungsfastigheten, dvs. marken, byggnadens hölje, gemensamhetsutrymmen m.m. bildas en särskild fastighet. Denna fastighet skall utgöra en gemensamhetsanläggning, som lägenheterna har del i och som förvaltas av en samfällighetsförening (ägarlägenhetsförening). Ägarlägenhetsföreningens fordringar på ägarlägenhets-havarna för betalning av drifts- och underhållskostnader skall, med viss begränsning, vara förenade med legal förmånsrätt i respektive ägarlägenhet. Endast bebyggda fastigheter skall kunna delas upp i ägarlägenheter. Det skall således inte vara möjligt att bilda ägarlägenheter under projekterings- och byggnadsstadiet vid nyproduktion. En uppdelning av en bostadsfastighet skall vara möjlig endast om den leder till att hyresgästerna blir ägare till lägenheterna. Även byggnader på mark som innehas med tomträtt skall kunna delas upp i ägarlägenheter.

Ägarlägenhetsutredningens betänkande fick ett blandat mottagande hos remissinstanserna. Flertalet av dem ansåg att förslaget inte borde tas till utgångspunkt för en lagstiftning och anmärkte bl.a. att regelsystemet skulle bli mycket komplicerat. Utredningens betänkande kom inte heller att leda till något regeringsförslag.

Justitiedepartementets promemoria om förstärkt bostadsrätt

Ägarlägenhetsfrågan har emellertid fortsatt att debatteras i riksdagen och övervägas inom regeringskansliet. I budgetpropositionen 1992/93 (prop. 1992/93:100 bil. 3 s. 17) redogjordes för att det inom

Justitiedepartementet pågick ett beredningsarbete som avser ägarlägenheter. I början av år 1994 presenterade Justitiedepartementet promemorian Förstärkt bostadsrätt - en enklare modell av ägarlägenheter (Ds 1994:59). I promemorian konstateras att det finns viktiga skillnader mellan bostadsrätter och ägarlägenheter, nämligen i fråga om

1. lägenhetens värde som pant,
2. lägenhetsinnehavarens ekonomiska oberoende i förhållande till övriga lägenhetsinnehavare, och
3. lägenhetsinnehavarens frihet att överlåta respektive hyra ut sin lägenhet.

I promemorian konstateras vidare att dessa skillnader är så väsentliga att det bör införas ett system med ägarlägenheter. Behovet av ett sådant system är enligt promemorian av så brådskande natur att det inom Justitiedepartementet övervägts om en sådan upplåtelseform kan åstadkommas utan genomförande av de komplicerade tekniska lösningar som Ägarlägenhetsutredningen föreslog. I promemorian föreslås att det vid sidan av den traditionella bostadsrätten skall införas ett nytt slags bostadsrätt, kallad förstärkt bostadsrätt. Utmärkande för den föreslagna bostadsrättsformen är följande:

1. Föreningen får inte ta upp lån, utan lånen får i stället tas upp av bostadsrättshavarna mot säkerhet i de enskilda bostadsrätterna.
2. En bostadsrättshavare har en i princip obegränsad rätt att upplåta sin lägenhet i andra hand.
3. Juridiska personer har samma möjlighet som fysiska personer att bli medlemmar i föreningen.

Promemorian remissbehandlas för närvarande.

Lantmäteriverkets idéskiss

Statens lantmäteriverk har på eget initiativ utarbetat en idéskiss till fastighetsbildning i flera plan, vilken överlämnats till Justitiedepartementet. Lantmäteriverket anför att behovet av finansieringsmöjligheter för vissa kommersiella byggnadsanläggningar i städer och tätorter med den ordning som gäller i dag har nödvändiggjort förhållandevis invecklade rättsliga konstruktioner med konsortier, bolagsbildningar och avtal om begränsade rättigheter.

Byggnader och anläggningar i städernas innerkärnor uppförs för att rymma flera olika verksamheter som är besläktade eller på annat sätt har ett samband med varandra. Samtidigt strävas efter att verksamheternas huvudmän skall kunna disponera sina utrymmen på ett självständigt sätt i fråga om försäljning, belåning, uthyrning etc. I mer speciella fall byggs anläggningarna ihop med järnvägsstationer, bussterminaler och det kommunala gatunätet.

Lantmäteriverket pekar på att det saknas rättsliga instrument som dels gör det möjligt att registrera olika avgränsade utrymmen i en byggnad eller en anläggning som särskilda fastigheter, dels reglerar den samverkan mellan inblandade parter som krävs i form av ett gemensamt ansvar för byggandet och driften av en sådan anläggning. Lantmäteriverkets förslag är av lantmäteriteknisk karaktär och bygger på tanken att det skall öppnas möjlighet att registrera olika avgränsade utrymmen i en byggnad eller anläggning som enskilda fastigheter. Dessa fastigheter skall kunna lagfaras och pantsättas som sedvanliga fastigheter. Det föreslagna systemet skall även göra det möjligt att bilda ägarlägenheter för bostadsändamål.

Lantmäteriverkets idéskiss innebär följande: En eller flera personer som äger en bebyggd eller obebyggd fastighet ansöker hos fastighetsbildningsmyndigheten om en delningsåtgärd. Fastighetsbildningsmyndigheten fattar därefter tre olika beslut, först ett fastighetsbildningsbeslut, därefter ett lägenhetsrättsbeslut och slutligen ett anläggningsbeslut.

Fastighetsbildningsbeslutet går ut på att andelsfastigheter utan enskild ägovidd bildas. Dessa andelsfastigheter består inte av någon mark utan endast av en andel av den mark som den ursprungliga fastigheten bestod av. Själva markområdet blir samfällad mark för andelsfastigheterna.

Lägenhetsrättsbeslutet är till för att lokalisera andelsrätten och innebär att till varje andelsfastighet knyts en lägenhetsrätt som svarar mot respektive lägenhet som finns i byggnaden. De gemensamma delarna av byggnaden (fasader, yttertak, hissar etc.) är tillbehör till den samfällda marken.

Samtidigt som lägenhetsrättsbeslutet fattas skall ett anläggningsbeslut fattas om inrättandet av en gemensamhetsanläggning. Gemensamhetsanläggningen skall förvaltas av en samfällighetsförening som varje andelsägare är medlem i. Fastighetsbildningsmyndigheten skall också fastställa ett förmånsrättsbelopp för varje fastighet till förmån för samfällighetsföreningen om lägenhetsägaren inte kan betala sina skulder till föreningen.

Rättsläget i andra länder

I ett flertal andra länder finns särskild lagstiftning om ägarlägenheter. Ägarlägenhetsutredningen har gjort en kortfattad beskrivning av bl.a. de danska och tyska systemen (se bilaga 3 till Ägarlägenhetsutredningens betänkande). I några länder finns, i olika former, en lagreglerad möjlighet att med hjälp av lantmäteriatgärder bilda "strata titles", en form av besittningsrätt till en volym i en byggnad som kan lagfaras

och pantsättas, trots att volymen inte har kontakt med marken eller är någon del av den.

Ytterligare utredning behövs

Det står mot bakgrund av den debatt som förts och som redovisats i det föregående klart att det finns ett behov av en rättslig reglering som gör det möjligt att *dels* skapa ägarlägenheter för bostadsändamål, *dels* dela upp fastigheter när större komplicerade anläggningar för t.ex. trafikändamål skall byggas och drivas.

Det förslag till rättslig reglering som Ägarlägenhetsutredningen presenterade år 1982 kan inte nu omedelbart läggas till grund för lagstiftning. Det innehåller nämligen begränsningar som gör att ytterligare utredning behövs. En av begränsningarna utgörs av att förslagets utgångspunkt varit att endast bebyggda fastigheter skall kunna delas upp i ägarlägenheter. En annan begränsning består i att utredningens förslag, liksom Lantmäteriverkets idéskiss, inte innehåller något förslag till särskild grannelagsrättslig reglering. Detta kritiserades av flera remissinstanser som yttrade sig över Ägarlägenhetsutredningens betänkande. I betänkandet behandlas inte heller frågan om lagstiftning för komplicerade kommersiella anläggningar. Denna fråga har däremot varit utgångspunkten för Lantmäteriverkets idéskiss. Idéskissens förslag måste emellertid kompletteras och analyseras närmare. Inte heller kan det system med ägarlägenheter som finns i t.ex. Danmark införlivas i den svenska rättsordningen utan någon särskild utredning. Det danska ägarlägenhetssystemet är nämligen uppbyggt utifrån ett rättssystem på fastighetsområdet som avsevärt skiljer sig från det svenska.

Av det anförda framgår att det finns ett behov av att ytterligare utreda hur en rättslig reglering skall vara utformad som gör det möjligt att bilda särskilda fastigheter eller att på annat vis skapa fastighetsanknutna rättigheter som inte hänför sig till någon viss del av markytan. Uppgiften att utarbeta förslag till en sådan reglering skall anförtros åt en särskild utredare.

Utredningsuppdraget

Utredarens utgångspunkt skall vara att förutsättningslöst ta ställning till hur det fastighetsrättsliga systemet skall kunna ändras så att det blir möjligt att bilda fastigheter eller på annat vis skapa fastighetsanknutna rättigheter i skilda plan. De behov som skall tillgodoses är *dels* utökad valfrihet i boendet genom att ägarlägenheter skapas, *dels* ett system för en rättslig uppdelning av fastigheter när större kommersiella bygg-

nadsanläggningar, t.ex. järnvägsstationer, trafiktunnlar eller varuhus skall byggas och drivas. Utredaren skall i första hand undersöka om dessa båda behov går att tillgodose inom ramen för en och samma rättsliga konstruktion. Ett mål skall vara att de skapade enheterna skall kunna överlåtas, pantsättas och upplåtas efter ungefär samma principer som gäller för sedvanliga fastigheter.

Utredaren skall ta ställning till bl.a.

- om det krävs en lantmäteriförrättning och hur förrättningen i sådant fall skall gå till,
- om det kan göras möjligt att genom fastighetsbildning eller någon annan fastighetsrättslig reglering, illustrerat på en planritning eller liknande, bilda särskilda rättsliga enheter redan innan en byggnad är uppförd och hur det i sådana fall skall kunna skapas fullgod säkerhet för finansieringen under byggnadstiden,
- hur en tillförlitlig registrering i fastighetsdatasystemet skall åstadkommas,
- hur utrymmen och byggnadsdelar som är av gemensam betydelse för den nya typen av fastighetsrättsliga enheter skall förvaltas,
- hur åtgärder för underhåll av gemensamhetsutrymmen skall finansieras,
- hur ombildning av hyres- och bostadsrättslägenheter till ägarlägenheter skall gå till,
- hur det kan göras möjligt att ombilda ägarlägenheter till hyres- resp. bostadsrättslägenheter,
- hur byggherrens och fastighetsägarens ansvar enligt plan- och bygglagen (1987:10) och lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, m.m. skall fördelas mellan de olika ägarlägenhetsägarna, och
- hur en grannelagsrättslig reglering skall åstadkommas.

Utredaren skall göra en uppskattning av de samhällsekonomiska konsekvenserna av det föreslagna systemet samt en uppskattning av vilka kostnader införandet av ett sådant system kan medföra vid fastighetsbildnings- och inskrivningsmyndigheter. Utgångspunkten skall vara att de kostnader som kan uppkomma i princip skall täckas genom avgifter.

Något förslag till skattemässig författningsreglering behöver inte lämnas.

Det skall stå utredaren fritt att även ta upp andra frågor som har anknytning till dem som berörts i det föregående.

Utredningsuppdraget skall utmyнна i ett förslag till de författningsändringar som behövs.

Utredningsarbetet

Utredaren skall hålla sig underrättad om vad som kan komma att föreslås med anledning av det arbete med en översyn av organisationen för lantmäteri-, fastighetsdata- och inskrivningsverksamhet m.m. som bedrivs av Lantmäteri- och inskrivningsutredningen (M 1993:01, dir. 1993:11) samt med anledning av det arbete med fastighetsdatasystemets författningsreglering som pågår inom regeringskansliet (Justitie- samt Miljö- och naturresursdepartementen). Utredaren skall även i övrigt hålla sig underrättad om vad som kan komma att föreslås av de utredningar som pågår inom aktuella och angränsande områden.

Utredaren skall vidare studera hur systemen i länder som tillåter fastighetsbildning i flera plan är uppbyggda för att få uppslag till lösningar.

För utredaren gäller regeringens direktiv till samtliga kommittéer och särskilda utredare om EG-aspekter i utredningsverksamheten (dir. 1988:43), om regionalpolitiska konsekvenser (dir. 1992:50) samt om att pröva offentliga åtaganden (dir. 1994:23).

Utredningsarbetet skall vara avslutat före utgången av år 1995.

(Justitiedepartementet)

Dir. 1994:136

Fastighetsrättslig samordning av verksamheter i komplicerade byggnadsanläggningar - tilläggsdirektiv till kommittédirektiv (dir. 1994:82)

Beslut vid regeringssammanträde den 1 december 1994

Sammanfattning av uppdraget

Genom tilläggsdirektiven ändras kommittédirektivens inriktning. Utredarens uppgift skall vara att undersöka möjligheten att lösa vissa problem som i dag uppkommer när olika slag av verksamhet skall samordnas i komplicerade byggnadsanläggningar samt att lämna förslag till de författningsändringar som behövs. Utredaren skall inte längre ha till uppgift att undersöka möjligheten att skapa ägarlägenheter för bostadsändamål. Direktivens rubrik skall därför ändras. Rubrikens nya lydelse skall vara Fastighetsrättslig samordning av verksamheter i komplicerade byggnadsanläggningar.

Regeringens överväganden

Frågan om ägarlägenheter

Frågan om ägarlägenheter har varit föremål för utredning senast i Ägarlägenhetsutredningen, som lämnade sitt betänkande år 1982 (SOU 1982:40). Vid remissbehandlingen framfördes allvarlig kritik mot ett system med ägarlägenheter, både av teknisk och annan natur.

I syfte att uppnå de åsyftade fördelarna med ägarlägenheter på ett enklare sätt upprättades inom Justitiedepartementet en promemoria "Förstärkt bostadsrätt - en enklare modell av ägarlägenheter" (Ds 1994:59). I promemorian anfördes bl.a. vad gällde de samhällsekonomiska effekterna att förslaget avsågs ge en ökad ekonomisk stabilitet både för de boendes ekonomi och för kreditmarknaden.

Remissbehandlingen av departementspromemorian är numera avslutad. Förslaget om en ny sådan boendeform har avstyrkts av så gott som alla remissinstanser.

Vår uppfattning är att de boendeformer som finns i dag ger stora möjligheter till valfrihet för de boende. Det finns inte något behov av att skapa vare sig ägarlägenheter eller förstärkt bostadsrätt. Utredaren bör därför inte längre ha till uppgift att undersöka möjligheten att skapa ägarlägenheter i flerbostadshus. En annan sak är att det finns ett behov av att för bostadsrätternas vidkommande öka den ekonomiska stabiliteten för de boendes ekonomi och för kreditmarknaden. Vissa av dessa frågor kommer att behandlas i en lagrådsremiss som nu förbereds inom Justitiedepartementet på grundval av promemorian Bostadsrätt – Bostadsrättsföreningens och panthavares rätt till betalning, tvångsförsäljning m.m. (Ds 1994:7).

Samordnad verksamhet i komplicerade byggnadsanläggningar

Som angetts i de ursprungliga direktiven finns det ett behov av att komma till rätta med de problem som i dag uppkommer när olika slag av verksamhet skall samordnas i komplicerade byggnadsanläggningar. Beslutet om att försöka lösa dessa problem skall därför stå fast.

Utredningsuppdraget och utredningsarbetet

Enligt Statens lantmäteriverk har behovet av finansieringsmöjligheter för vissa kommersiella byggnadsanläggningar i städer och tätorter med de regler som gäller i dag nödvändiggjort förhållandevis invecklade rättsliga konstruktioner med konsortier, bolagsbildningar och avtal om begränsade rättigheter. Frågan har beskrivits närmare i de ursprungliga direktiven (s. 4 f.). Utredarens utgångspunkt skall vara att undersöka hur man på bästa sätt skall komma till rätta med dessa problem.

Utredningsarbetet bör inledas med en kartläggning av problemen. Utredaren skall i första hand försöka lösa problemen genom så små ingrepp som möjligt i den befintliga lagstiftningen. De kompletteringar som behövs bör i så stor utsträckning som möjligt ansluta till den struktur och de huvudprinciper som i dag gäller inom fastighetsrätten. Utredaren bör sålunda bl.a. undersöka om det är möjligt att lösa problemen genom ändringar i reglerna i fastighetsbildningslagen (1970:-1988) om förrättningsservitut.

Utredaren skall redogöra för de olika alternativ som kan komma att stå till buds och för de för- och nackdelar som är förknippade med de olika alternativen. Utredaren skall också lämna förslag till de författningsändringar som behövs för att åstadkomma den lösning som förordas.

Om utredaren finner att problemen bäst löses genom någon sorts fastighetsrättslig reglering, skall ställning tas till vad som sägs på s. 8 i de ursprungliga kommittédirektiven i tillämpliga delar.

Utredaren bör samråda med plan- och byggutredningen (M 1992:-03). Utredaren bör också ta del av de studier som gjorts vid Kungl. Tekniska Högskolan, institutionen för fastigheter och byggande, av universitetsadjunkten Barbro Julstad. Studierna finns redovisade i en doktorsavhandling, Tredimensionellt fastighetsutnyttjande genom fastighetsbildning, med undertiteln Är gällande rätt användbar? (Juristförlaget 1994).

Vad som sägs i de tidigare direktiven om uppskattningen av de samhällsekonomiska konsekvenserna, om skattemässig reglering och om utredningsarbetet gäller fortfarande.

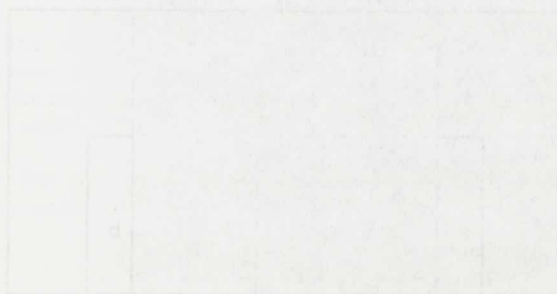
Utredningsarbetet skall vara avslutat före utgången av år 1995.

(Justitiedepartementet)

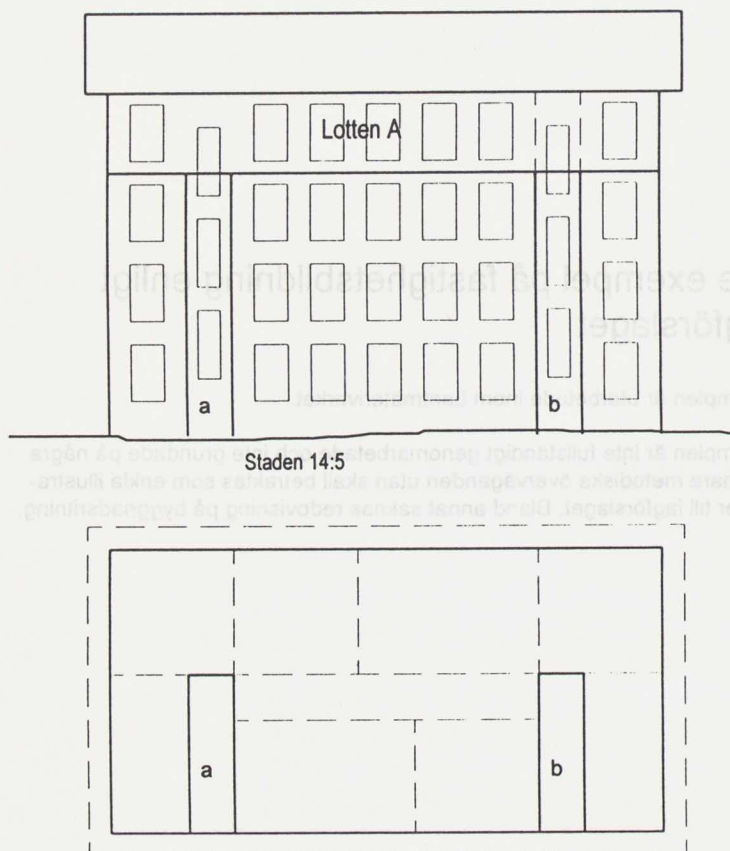
Tre exempel på fastighetsbildning enligt lagförslaget

Exemplen är utarbetade inom Lantmäteriverket.

Exemplen är inte fullständigt genomarbetade och inte grundade på några närmare metodiska överväganden utan skall betraktas som enkla illustrationer till lagförslaget. Bland annat saknas redovisning på byggnadsritning.



Exempel 1 - Avstyckning av våningsplan till anläggningsfastighet



Kommentar:

Exemplet avser att visa hur en anläggningsfastighet kan bildas i en befintlig byggnad. Anläggningsfastigheten omfattar det översta våningsplanet och får tillgång till båda trapphusen, det ena (a) med servitutsrätt och det andra (b) genom en gemensamhetsanläggning. Markfastigheten får därigenom tillträde till de delar av byggnaden som befinner sig över anläggningsfastigheten och som även fortsättningsvis hör till markfastigheten. Äganderätten till fastighetstillbehör inom servitutsområdet överförs till anläggningsfastigheten.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

BESKRIVNING

Sida 1 (2) Aktbilaga BE 1
Ärendenr Ärendenr

1998-03-08

Kommun Dyrköping
Län Östmanland

Ärende Avstyckning för bildande av anläggningsfastighet inom Staden 14:5 samt inrättande av gemensamhetsanläggning		Registreringsdatum		Ärendenr	
		☐ Uppgift om åtgärd för rättningen avsett har in-			
		förts i fastighetsregistret			
Fastighet, område m m 1	Fig 2	Areal hektar, kvadratmeter avstår 3a	erhåller 3b	ändring/ summa 4	Ägare, uppgifter till lokal skattemyndighet, m m 5
<u>Lotten A</u> Utrymme (anläggningsfastighet) omfattande ett våningsplan, beläget i befintlig byggnad i plan 4 (markplanet inräknat). I lotten ingår inte inom lottens yttergränser belägna - bärande konstruktionsdelar (bärande väggar, andra bärande delar), - huvudledningar för vatten, avlopp, el, värme och ventilation. I lotten ingår - ytskiktet på bärande väggar, tak och golv. <u>Nytt servitut</u> Rätt att inom utrymme a i våningsplanen 1, 2 och 3 ha trapphus, hiss, hisstrumma, entré med tillhörande anordningar. Utrymmet begränsas av befintliga väggar, tak och golv. I utrymmet ingår dock närmaste ytskikt av dessa. <u>Till förmån för:</u> Lotten A <u>Belastar:</u> Staden 14:5		1 Lotten saknar markområde Lotten har en ungefärlig golvyta om 1000 kvm i ett plan		AB Ekonomifinans Kreditgatan 1 888 88 Dyrköping köpekontrakt 960105	

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

BESKRIVNING

Sida
2 (2)
Aktbilaga
BE 1
Ärendenr
Ärendenr

1998-03-08

Fastighet, område m m 1	Fig 2	Areal hektar, kvadratmeter			Ägare, uppgifter till lokal skattemyndighet, m m 5
		avstår 3a	erhåller 3b	ändring/ summa 4	
<u>Överföring av tillbehör till fastighet</u> Trapphus, hiss, hisstrumma, entré, allt med tillhörande anordningar inom befintliga väggar inom utrymme a. <u>Tillförs</u> : Lotten A <u>Frångår</u> : Staden 14:5					

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

ANLÄGGNINGSBESLUT Sida
1 (1) Aktilaga
AB1
Ärendnr
Ärendenr

1998-03-08

Kommun
Dyrköping
Län
Östmanland

Ärende	Registreringsdatum	Ärendnr
Avstyckning för bildande av anläggningsfastighet inom Staden 14:5 samt inrättande av gemensamhetsanläggning		
☐ Uppgift om åtgärd för rättningen avsett har införts i fastighetsregistret		

Gemensamhetsanläggning
Anläggningsbeslut

1. Gemensamhetsanläggning inrättas och omfattar befintligt trapphus b med tillhörande anordningar samt huvudledningar för vatten, avlopp, el, värme och ventilation.
2. Deltagande fastigheter: Lotten A och Staden 14:5. Fastigheterna utgör en samfällighet för anläggningens utförande och drift.
3. För anläggningen upplåts
- utrymme inom befintliga väggar i våningsplanen 1, 2, 3 och 4 för trapphus, hiss, hisstrumma, entré mm inom området b på Staden 14:5 och Lotten A, i utrymmet ingår närmaste ytskikt på väggar, tak och golv,
 - utrymme för huvudledningar för vatten, avlopp, el, värme och ventilation i befintliga lägen, se byggnadsritning, aktbil B.
4. Anläggningen är utförd. Utförande och drift övertas av samfälligheten när anläggningsbeslutet vunnit laga kraft.

Beslut om andelstal

Kostnaderna för anläggningens utförande och drift fördelas enligt följande:

Fastighet	Ägare	Andelstal
Lotten A	AB Ekonomifinans	20
Staden 14:5	AB Smalandska	80
	Summa	100

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

PROTOKOLL

Sida
1 (3) Aktilaga
PR 1

1998-03-08

Ärendnr
Ärendenr Ö 98-13

Kommun
Dyrköping
Län
Östmanland

Ärende	Avstyckning för bildande av en anläggningsfastighet inom Staden 14:5 samt inrättande av gemensamhetsanläggning
Handläggning	utan sammanträde
Förrättningslantmätare	Valter Vinter
Sakägare m.m.	AB Smalandska (stamfastighet), AB Ekonomifinans (köpare av styckningslott), gemensam ansökan.
Yrkande	Se ansökan, aktbilaga A, och byggnadsritning, aktbilaga B.
Utredning	Staden 14:5 bildades 1962 i enlighet med stadsplan fastställd 1960. Enligt planbestämmelserna får fastigheten bebyggas med hus i fem våningar ovan jord och användas för kontor och handel. På fastigheten uppfördes 1963 ett hus för kontor och butiker i fyra våningar med stöd av byggnadslov. Fastigheten och byggnaden på denna gränsar till bl a Staden 4:10 som utgör gata enligt gällande stadsplan. Styckningslotten har förvärvats av AB Ekonomifinans genom köpehandling 98-01-05, <u>aktbil C</u>. Byggnaden har fyra fulla våningsplan ovan jord, bottenplanet inräknat. Dessutom finns ett källarplan och ett vindsplan. Ansökan innebär yrkande om avstyckning av plan 4, inrättad för kontorsändamål. Styckningslotten omfattar enligt köpehandlingen allt utrymme innanför ytterväggarna och mellan tak och golv, inklusive planets trapphus, men med undantag för bärande väggar och andra bärande konstruktionsdelar liksom genomgående huvudledningar. Andra väggar samt det närmaste ytskiktet på väggar, tak och golv ingår i lotten. Enligt köpehandlingen skall ledningssystemen samt ett trapphus disponeras gemensamt av styckningslotten och stamfastigheten. Återstående trapphus skall disponeras av styckningslotten ensam.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

PROTOKOLL

Sida

Aktbilaga

2 (3)

PR

Ärendenr

Ärendenr

1998-03-08

Fastighets-
bildnings-
beslut

I trapphus a skall till förmån för styckningslotten bildas servitut avseende rätt till utrymme i Staden 14:5 för hissar och entré mm. Genom tillbehörsförordnande skall äganderätten till trapphus, hiss och tillhörande anordningar inom det upplåtna utrymmet överföras till styckningslotten.

I trapphus b skall bildas en gemensamhetsanläggning för styckningslotten och stamfastigheten. Gemensamhetsanläggningen omfattar även samtliga ledningar i byggnaden för vatten, avlopp, el, värme och ventilation. Trapphus b skall ge stamfastigheten tillträde till vindsvåningen.

Skäl:

Fastighetsbildningen sker för kontorsändamål. Styckningslotten är bebyggd. Den nybildade fastigheten är lämplig för sitt ändamål (3:1 FBL).

Det yrkade servitutet är av väsentlig betydelse för lotten (7:1 FBL) och tillgodoser tillsammans med gemensamhetsanläggningen kraven i 3 kap 1a § 1 st FBL. Villkoren för tillbehörsförordnande enligt 7:1 3 st FBL är uppfyllda.

Fastighetsbildningen sker i överensstämmelse med gällande stadsplan, fastställd 1960-10-10.

Avstyckningen sker i överensstämmelse med köpehandlingen, aktbil C (10:8 FBL).

Beslut:

Fastighetsbildning enligt karta och beskrivning, aktbilaga KA och BE.

Om styckningsfastigheten är belastad med fordran som utan inskrivning är förenad med rätt till betalning ur denna, skall den inte belasta styckningslotten (10:9 FBL).

Anläggnings-
beslut

Skäl:

Inrättandet av gemensamhetsanläggningen sker i överensstämmelse med köpehandlingen, aktbil C, och i enlighet med gällande plan samt uppfyller kraven på väsentlighet och båtnad (5, 6 §§ AL).

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

PROTOKOLL

Sida
3 (3)
Ärendnr
Ärendenr

Aktbilaga
PR

1998-03-08

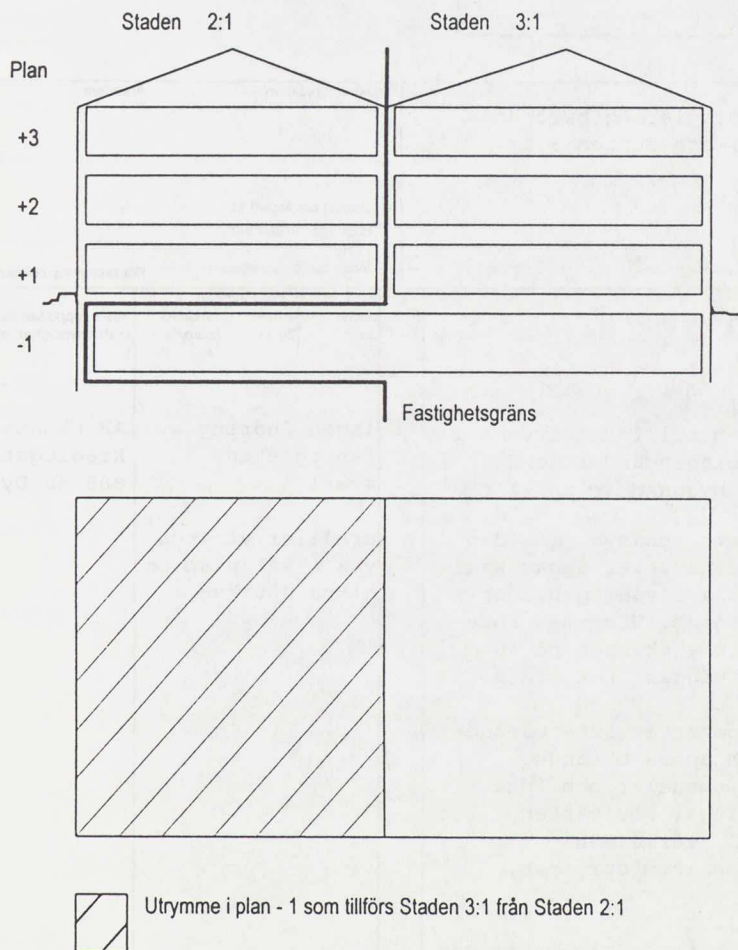
Ersättnings- beslut	Beslut: Se aktbilaga AB. Tillträde sker när fastighetsbildningsbeslutet och anläggningsbeslutet vunnit laga kraft.
	Skäl: Enligt köpehandlingen, <u>aktbil C</u> , skall någon ersättning inte utgå. Inrättandet av gemensamhetsanläggningen är utan betydelse för panträttshavare (13a § AL).
Fördelning av förrättnings- kostnader	Beslut: Ingen ersättning skall utgå.
	Beslut: AB Ekonomifinans betalar hela kostnaden.
Aktmottagare	Kopia av förrättningshandlingarna skall sändas till AB Ekonomifinans.
Avslutningsbeslut och upplysning om hur man överklagar	Förrättningen avslutas. Den vinner laga kraft fyra veckor efter avslutningsdagen, om den inte överklagas, se nedan. En förrättning eller ett förrättningsbeslut överklagas hos fastighetsdomstolen. Om Ni vill överklaga skall Ni lämna eller skicka skrivelsen med överklagandet till lantmäterimyndigheten inom fyra veckor från avslutningsdagen. Kommer skrivelsen in för sent kan Er överklagande inte behandlas. Detta innebär att Er skrivelse måste ha kommit in senast den 9 april 1996. Redogör för vad Ni anser skall ändras i beslutet och varför. Skicka med två kopior av skrivelsen. Ange också vilket beslut Ni överklagar genom att anteckna förrättningens ärendenummer, se ovan.

Vid protokollet

.....
Valter Vinter

Protokollet uppsatt/uppvisat	Förrättningen godkänns
Datum	
.....	
.....	
(Förrättningslantmätare)	

Exempel 2 - Fastighetsreglering för utökning av våningsplan



Kommentar:

Exemplet avser att belysa ändring av en fastighets omfattning i ett visst plan. Byggnaderna antas vara uppförda med bärande väggar i båda huskropparna. För att nå utrymmen som skall tillföras angränsande fastighet behövs genombrott i bärande vägg. Denna vägg ingår inte i överföringen av utrymme utan rätten till genombrott säkras med servitut. Befintliga ledningar undantas från överföringen.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

BESKRIVNING

Sida
1 (1)
Arendnr
Aktbilaga
BE 1

1998-03-08

Kommun
Dyrköping
Län
Östmanland

Ärende		Registreringsdatum		Ärendnr	
Fastighetsreglering berörande Staden 2:1 och Staden 3:1					
		☐ Uppgift om åtgärd för- rättningen avsett har in-			
		förts i fastighetsregistret		För fastighetsregistermyndigheten	
Fastighet, område m m	Fig	Areal hektar, kvadratmeter			Ägare, uppgifter till lokal skattemyndighet, m m
		avstår 3a	erhåller 3b	ändring/ summa 4	
1	2				5
<u>Staden 3:1</u> Fastigheten tillförs utrymme 1 i våningsplanet under jord i befintlig byggnad (plan -1). Utrymmet avgränsas av insidan av byggnadens ytterväggar samt tak och golv i våningsplanet enligt ritning. Utrymmet inne- fattar dock ytskiktet på an- gränsande väggar, tak och golv. Utrymmet omfattar inte bärande väggar och andra bärande konstruktionsdelar och inte huvudledningar för vatten, avlopp, el, värme och ventilation inom utrymmet. <u>Nytt servitut</u> Rätt till passage genom bärande vägg mellan Staden 3:1 och område 1. <u>Till förmån för:</u> Staden 3:1 <u>Belastar:</u> Staden 2:1	1	ingen ändring av fastighetens areal erhåller vånings- yta i ett plan om cirka 300 kvm			AB Ekonomifinans Kreditgatan 1 888 88 Dyrköping

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

PROTOKOLL

Sida

Aktbilaga

1 (2)

PR 1

Ärendnr

1998-03-08

Kommun
Dyrköping
Län
Östmanland

Ärende	Fastighetsreglering berörande Staden 2:1 och 3:1
Handläggning	utan sammanträde
Förrättningslantmätare	Valter Vinter
Sakägare m.m.	AB Smalandska (Staden 2:1) och AB Ekonomifinans (Staden 3:1)
Yrkande	Se ansökan, aktbilaga A, med tillhörande byggnadsritning.
Utredning	Fastigheterna Staden 2:1 och 3:1 är bebyggda med två sammanbyggda kontorshus på vardera tre våningar. En detaljplan från 1987 gäller. Enligt planbestämmelserna får fastigheterna bebyggas med hus i tre våningar ovan jord och användas för kontor och handel. Bebyggelsen överensstämmer med planen. Genom regleringen tillförs Staden 3:1 ett utrymme (1) om cirka 300 kvm på undermarksplanet inom nuvarande Staden 2:1. Utrymmet är avsett som utökning av befintligt parkeringsutrymme.
Fastighetsbildningsbeslut	Skäl: Fastighetsbildningen grundas på överenskommelse enligt 5:18 FBL, <u>aktbil B</u>. Enligt denna skall någon ersättning inte utgå. Ägaren av Staden 3:1 medges servitutsrätt för genombrott i bärande vägg i den utsträckning som hållfasthetsnormerna tillåter. Fastighetsbildningen sker för kontor och handel. Fastigheterna är bebyggda. De ombildade fastigheterna är lämpliga för sitt ändamål (3:1 FBL). Servitutet är av väsentlig betydelse för Staden 3:1 (7:1 FBL).

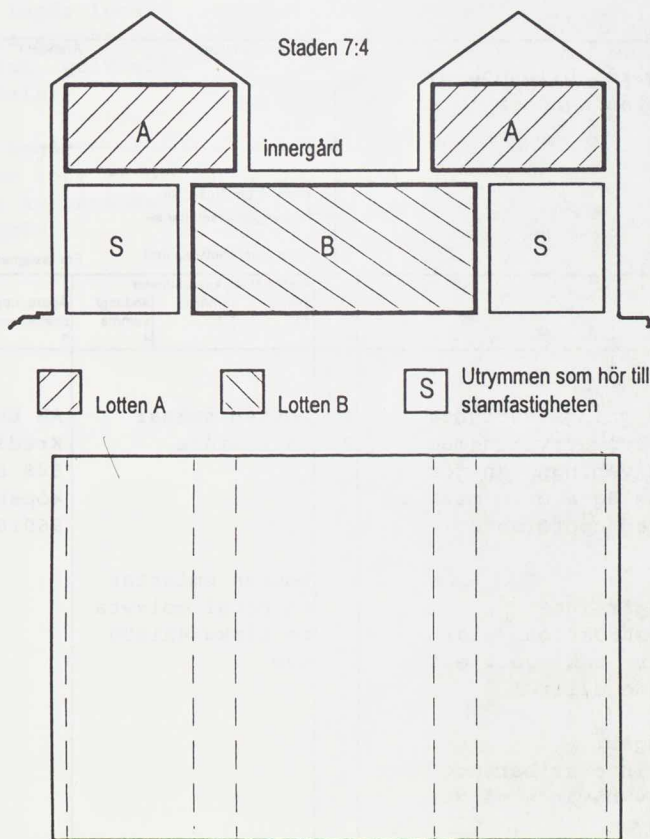
1998-03-08

	Detaljplan antagen 1987-10-10 gäller för området (3:2 1 st FBL). Fastighetsbildningen sker i överensstämmelse med planen. Bygglov erfordras inte. Beslut: Fastighetsbildning enligt karta och beskrivning, aktbilaga KA och BE. Fastighetsbildningen är väsentligen utan betydelse för fordringshavare med panträtt i fastighet som minskar i värde (5:18 2 st FBL). Eftersom ingen ersättning utgår påverkas inte heller panträtter i fastigheter som ökas.
Ersättningsbeslut	Ingen ersättning utgår.
Tillträde	Tillträde sker så snart fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft (5:30 1 st FBL).
Fördelning av förrättningskostnader	Beslut: AB Ekonomifinans och AB Smalandska betalar hälften vardera.
Aktmottagare	Kopia av förrättningshandlingarna skall sändas till AB Ekonomifinans.
Avslutningsbeslut och upplysning om hur man överklagar	Förrättningen avslutas. Den vinner laga kraft fyra veckor efter avslutningsdagen, om den inte överklagas, se nedan. En förrättning eller ett förrättningsbeslut överklagas hos fastighetsdomstolen. Om Ni vill överklaga skall Ni lämna eller skicka skrivelsen med överklagandet till lantmäterimyndigheten inom fyra veckor från avslutningsdagen. Kommer skrivelsen in för sent kan Er överklagande inte behandlas. Detta innebär att Er skrivelse måste ha kommit in senast " Redogör för vad Ni anser skall ändras i beslutet och varför. Skicka med två kopior av skrivelsen. Ange också vilket beslut Ni överklagar genom att anteckna förrättningens ärendenummer, se ovan.

Vid protokollet

Protokollet uppsatt/uppvisat	Förrättningen godkänns
Datum	
(Förrättningslantmätare)	

Exempel 3 - Avstyckning för att bilda anläggningsfastigheter samt inrättande av gemensamhetsanläggning för dessa och stamfastigheten i en anläggning under uppförande



Kommentar:

Inom samma byggnadsanläggning avses att skapa en enhet för bostadsrättsförening (A, två utrymmen) och en enhet för parkeringshus (B, ett utrymme). Inom stamfastigheten avses att byggas hyreslägenheter (S). Innergården liksom andra gemensamma nyttigheter avses bli gemensamhetsanläggning för alla lotterna.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

BESKRIVNING

Sida
1 (2)
Ärendnr
Aktbilaga
BE 1

1998-03-08

Kommun
Dyrköping
Län
Östmanland

Ärende		Registreringsdatum		Ärendnr	
Avstyckning för bildande av anläggningsfastigheter inom Staden 7:4					
		☐ Uppgift om åtgärd för rättningen avsett här in-			
		förts i fastighetsregistret		För fastighetsregistermyndigheten	
Fastighet, område m m 1	Fig 2	Areal hektar, avstår 3a	kvadratmeter erhåller 3b	ändring/ summa 4	Ägare, uppgifter till lokal skattemyndighet, m m 5
<u>Lotten A</u> Enhet (anläggningsfastighet) omfattande två utrymmen med vardera två våningsplan för bostäder, belägna ovan mark i byggnad under uppförande. I lotten ingår inte: bärande konstruktionsdelar såsom väggar, tak, golv eller andra bärande delar. I lotten ingår: väggar som inte är bärande samt ytskiktet av bärande väggar, tak och golv.	1, 2	Lotten saknar markområde			AB Ekonomifinans Kreditgatan 1 888 88 Dyrköping köpekontrakt 960105
<u>Lotten B</u> Enhet (anläggningsfastighet) omfattande ett utrymme med två våningsplan för handel och service, belägna ovan mark i byggnad under uppförande.	3	Lotten saknar markområde			AB Ekonomifinans Kreditgatan 1 888 88 Dyrköping köpekontrakt 960105

Fastighetsbildningsmyndigheten
Kontor
Lokalkontor

BESKRIVNING

Sida

Aktbilaga

2 (2)

BE 1

Ärendnr

Ärendenr

1998-03-08

Fastighet, område m m 1	Fig 2	Areal hektar, kvadratmeter			Ägare, uppgifter till lokal skattemyndighet, m m 5
		avstår 3a	erhåller 3b	ändring/ summa 4	
I lotten ingår inte: bärande konstruktiondelar såsom väggar, tak, golv eller andra bärande delar.		Lotten omfattar en total golvyta om cirka 2x1500 kvm			
I lotten ingår: väggar som inte är bärande samt yttskiktet av bärande väggar, tak och golv.					

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

ANLÄGGNINGSBESLUT Sida

Aktbilaga

1 (1)

AB1

Ärendnr

1998-03-08

Kommun
Dyrköping
Län
Östmanland

Ärende	Registreringsdatum	Ärendnr
Inrättande av gemensamhetsanläggning inom Staden 14:5		
☐ Uppgift om åtgärd för- rättningen avsett har in- förts i fastighetsregistret		

Gemensamhetsanläggning

Anläggningsbeslut

1. Gemensamhetsanläggning inrättas på Staden 7:4 och omfattar alla delar av byggnadsanläggningen som inte skall höra till någon av lotterna A och B eller stamfastigheten enskilt.

Gemensamhetsanläggningen består även av huvudledningar för vatten, avlopp, el, värme och ventilation, tillfartsvägar samt den inbyggda gården och anläggningar på denna.

2. Deltagande fastigheter: Lotterna A och B samt Staden 7:4. Fastigheterna utgör en samfällighet för anläggningens utförande och drift.

3. För anläggningen upplåts följande utrymme inom Staden 7:4:

- a) inom utrymme som avses att bebyggas: plats för grundläggning, bärande konstruktionsdelar, ytterväggar, ytter- och innertak, inbyggd gård, trapphus
- b) tillfartsvägar och innergården
- c) utrymme för huvudledningar utanför och inom de enskilda lotterna, Se byggnadsritning, aktbil. B.

4. Anläggningen är under utförande. Utförande och drift övertas av samfälligheten när anläggningsbeslutet vunnit laga kraft.

Beslut om andelstal

Kostnaderna för anläggningens utförande och drift fördelas enligt följande:

Fastighet	Ägare	Andelstal
Lotten A	AB Ekonomifinans	30
Lotten B	- " -	30
Staden 7:4	AB Smalandska	40
	Summa	100

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

PROTOKOLL

Sida

Aktbilaga

1 (3)

PR 1

Ärendenr

1998-03-08

Kommun
Dyrköping
Län
Östmanland

Ärende	Avstyckning för bildande av en anläggningsfastigheter samt gemensamhetsanläggning inom Staden 7:4
Handläggning	utan sammanträde
Förrättningslantmätare	Valter Vinter
Sakägare m.m.	AB Smalandska (styckningsfastighet), AB Ekonomifinans (köpare av styckningslotter).
Yrkande	Se ansökan, <u>aktbilaga A</u> , och byggnadsritning, <u>aktbilaga B</u> .
Utredning	På fastigheten avses att uppföras ett hus för bostäder samt för kontor och butiker med serviceutrymmen. För området gäller en detaljplan antagen 93-10-10. Enligt planbestämmelserna får fastigheten bebyggas med hus i högst sju våningar ovan jord och användas för bostäder, kontor och handel. Bygglov har lämnats. Ansökan innebär yrkande om avstyckning av en lott för bostadsändamål (två utrymmen) och en lott för kontors- och handelsändamål (ett utrymme) samt inrättande av gemensamhetsanläggning för grundbjälklag, bärande konstruktionsdelar, ytterväggar, tak, innergård, stamledningar mm. Stamfastigheten skall förutom markområdet innehålla två utrymmen för bostadsändamål. Fastigheten gränsar till bl a gatumarksfastigheten Staden 4:10 som ägs av kommunen. Styckningslotterna har förvärvats av AB Ekonomifinans genom köpekontrakt 98-01-05, <u>aktbil C</u>. Styckningslotten för bostadsändamål avses att överlätas på en bostadsrättsförening.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

PROTOKOLL

Sida
2 (3)
ÄrendnrAktbilaga
PR

1998-03-08

Fastighets-
bildnings-
beslut**Skäl:**

Fastighetsbildningen sker för bostads-, kontors- och handelsändamål. De nybildade fastigheterna och stamfastigheten är lämpliga för sitt ändamål (3:1 FBL).

För gemensamt behov inrättas en gemensamhetsanläggning (1 § AL). Styckningsdelarna blir härigenom ändamålsenliga och varaktigt lämpliga som fastigheter (3:1a 1 st FBL).

Byggnaden är ännu inte uppförd. De utrymmen som fastighetsbildningen avser behövs som kreditobjekt under uppförandetiden. Bygglov är beviljat och byggstart är planerat till maj 1996 (3:1a 2 st FBL).

Detaljplan är antagen 1993-10-10. Fastighetsbildningen och inrättandet av gemensamhetsanläggningen överensstämmer med planen.

Avstyckningen överensstämmer med köpehandling, aktbil C, (10:8 FBL).

Beslut:

Fastighetsbildning enligt karta och beskrivning, aktbilaga KA och BE.

Om styckningsfastigheten är belastad med fordran som utan inskrivning är förenad med rätt till betalning ur denna, skall den inte belasta styckningslotterna (10:9 FBL).

Anläggnings-
beslut**Skäl:**

Inrättandet av gemensamhetsanläggningen grundas på köpehandlingen, aktbil C, och uppfyller kraven på väsentlighet och båtnad och sker i enlighet med plan (5, 6, 16 §§ AL).

Beslut:

Se aktbilaga AB.

Tillträde sker när fastighetsbildningsbeslutet och anläggningsbeslutet vunnit laga kraft.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

PROTOKOLL

Sida

Aktbilaga

3 (3)

PR

Ärendenr

1998-03-08

Ersättnings- beslut	Skäl: Enligt köpehandlingarna skall någon ersättning inte utgå. Inrättandet av gemensamhetsanläggningen är utan betydelse för panträttshavare. Beslut: Ingen ersättning skall utgå.
Fördelning av förrättnings- kostnader	Beslut: AB Ekonomifinans betalar hela kostnaden.
Aktmottagare	Kopia av förrättningshandlingarna skall sändas till AB Ekonomifinans.
Avslutningsbeslut och upplysning om hur man överklagar	Förrättningen avslutas. Den vinner laga kraft fyra veckor efter avslutningsdagen, om den inte överklagas, se nedan. En förrättning eller ett förrättningsbeslut överklagas hos fastighetsdomstolen. Om Ni vill överklaga skall Ni lämna eller skicka skrivelsen med överklagandet till lantmäterimyndigheten inom fyra veckor från avslutningsdagen. Kommer skrivelsen in för sent kan Er överklagande inte behandlas. Detta innebär att Er skrivelse måste ha kommit in senast den 9 april 1996. Redogör för vad Ni anser skall ändras i beslutet och varför. Skicka med två kopior av skrivelsen. Ange också vilket beslut Ni överklagar genom att anteckna förrättningens ärendenummer, se ovan.

Vid protokollet

.....
Valter Vinter

Protokollet uppsatt/uppvisat	Förrättningen godkänns
Datum	
.....	
.....	
(Förrättningslantmätare)	

Statens offentliga utredningar 1996

Kronologisk förteckning

1. Den nya gymnasieskolan – hur går det? U.
 2. Samverkansmönster i svensk forskningsfinansiering. U.
 3. Fritid i förändring.
Om kön och fördelning av fritidsresurser. C.
 4. Vem bestämmer vad? EU:s interna spelregler inför regeringskonferensen 1996. UD.
 5. Politikområden under lupp. Frågor om EU:s första pelare inför regeringskonferensen 1996. UD.
 6. Ett år med EU. Svenska statstjänstemäns erfarenheter av arbetet i EU. UD.
 7. Av vitalt intresse. EU:s utrikes- och säkerhetspolitik inför regeringskonferensen. UD.
 8. Batterierna – en laddad fråga. M.
 9. Om järnvägens trafikledning m.m. K.
 10. Forskning för vår vardag. C.
 11. EU-mopeden. Ålders- och behörighetskrav för två- och trehjuliga motorfordon. K.
 12. Kommuner och landsting med betalnings-svårigheter. Fi.
 13. Offentlig djurskyddstillsyn. Jo.
 14. Budgetlag – regeringens befogenheter på finansmaktens område. Fi.
 15. Union för både öst och väst. Politiska, rättsliga och ekonomiska aspekter av EU:s sjätte utvidgning. UD.
 16. Förankring och rättigheter. Om folkomröstningar, utträdesrätt, medborgarskap och mänskliga rättigheter i EU. UD.
 17. Bättre trafik med väginformatik. K.
 18. Totalförsvarspflichtiga m95. Förslag om jobb/studier efter muck, bostadsbidrag, dagpenning, försäkringar. Fö.
 19. Sverige, EU och framtiden. EU 96-kommitténs bedömningar inför regeringskonferensen 1996. UD.
 20. Samordnad rollfördelning inom teknisk forskning. U.
 21. Reform och förändring. Organisation och verksamhet vid universitet och högskolor efter 1993 års universitets- och högskolareform. U.
 22. Inflytande på riktigt – Om elevers rätt till inflytande, delaktighet och ansvar. U.
 23. Kartläggning och analys av den offentliga sektorns upphandling av varor och tjänster med miljöpåverkan. N.
 24. Från Maastricht till Turin. Bakgrund och övriga EU-länders förslag och debatt inför regeringskonferensen 1996. UD.
 25. Från massmedia till multimedia – att digitalisera svensk television. Ku.
 26. Ny kurs i trafikpolitiken + Bilagor. K.
 27. En strategi för kunskapslyft och livslångt lärande. U.
 28. Det forskningspolitiska landskapet i Norden på 1990-talet. U.
 29. Forskning och Pengar. U.
 30. Borgenärsbrotten – en översyn av 11 kap. brottsbalken. Fi.
 31. Attityder och lagstiftning i samverkan + bilagedel. C.
 32. Möss och människor. Exempel på bra IT-användning bland barn och ungdomar. SB.
 33. Banverkets myndighetsroll m.m. K.
 34. Aktiv arbetsmarknadspolitik + expertbilaga. A.
 35. Kriminalunderrättelseregister DNA-register. Ju.
 36. Högskola i Malmö. U.
 37. Sveriges medverkan i FN:s familjeår. S.
 38. Nationalstadsparker. M.
 39. Rapport från klimatdelegationen 1995. Klimatrelaterad forskning. M.
 40. Elektronisk dokumenthantering. Ju.
 41. Statens maritima verksamhet. Fö.
 42. Demokrati och öppenhet. Om folkvalda parlament och offentlighet i EU. UD.
 43. Jämställdheten i EU. Spelregler och verklighetsbilder. UD.
 44. Översyn av skatteflyktslagen. Reformerat förhandsbesked. Fi.
 45. Presumptionsregeln i expropriationslagen. Ju.
 46. Enskilda vägar. K.
 47. Cirkelsamhället. Studiecirkelars betydelser för individ och lokalsamhälle. U.
 48. Shaping Sustainable Homes in an Urbanizing World. Swedish National Report for Habitat II. N.
 49. Regler för handel med el. N.
 50. Förbud mot vapen på allmän plats m.m. Ju.
 51. Grundläggande drag i en ny arbetslöshetsförsäkring – alternativ och förslag. A.
 52. Precisering av handelsändamålet i detaljplan. M.
 53. Kalkning av sjöar och vattendrag. M.
 54. Kooperativa möjligheter i storstadsområden. S.
 55. Sverige, framtiden och mångfalden. A.
 55. På väg mot egenföretagande. A.
 55. Vägar in i Sverige. A.
 56. Hälften vore nog – om kvinnor och män på 90-talets arbetsmarknad. A.
 57. Pensionssamordning för svenskar i EU-tjänst. Fi.
 58. Finansiering av det civila försvaret. Fö.
-

Statens offentliga utredningar 1996

Kronologisk förteckning

59. Europapolitikens kunskapsgrund.
En principdiskussion utifrån
EU 96-kommitténs erfarenheter. UD.
 60. Miljö och jordbruk. Om EU:s miljöregler och
utvidgningens effekter på den gemensamma
jordbrukspolitiken. UD.
 61. Olika länder – olika takt. Om flexibel integration
och förhållandet mellan stora och små stater i EU.
UD.
 62. EU, konsumenterna och maten
– Förväntningar och verklighet. Jo.
 63. Medicinska undersökningar i arbetslivet. A.
 64. Försäkringskassan Sverige – Översyn av
socialförsäkringens administration. S.
 65. Administrationen av EU:s jordbrukspolitik
i Sverige. Jo.
 66. Utvärderat personval. Ju.
 67. Medborgerlig insyn i kommunala entreprenader.
Fi.
 68. Några folkbokföringsfrågor. Fi.
 69. Kompetens och kapital + bilaga. N.
 70. Samverkan mellan högskolan och näringslivet. N.
 71. Lokal demokrati och delaktighet i Sveriges städer
och landsbygd. In.
 72. Rättspsykiatriskt forskningsregister. S.
 73. Swedish Nuclear Regulatory Activities.
Volume 1 – An Assessment. M.
 74. Swedish Nuclear Regulatory Activities.
Volume 2 – Descriptions. M.
 75. Vården i folkhögskolevärlden. U.
 76. EU:s regeringskonferens – procedurer, aktörer,
formalia. Sammanfattning av ett seminarium i
april 1996. UD.
 77. Utländska försäkringsgivare med verksamhet i
Sverige. Fi.
 78. Elberedskapen. Organisation, ansvarsfördelning
och finansiering. N.
 79. Översyn av revisionsreglerna. Fi.
 80. Viktigt meddelande.
Radio och TV i Kris och Krig. Ku.
 81. Skydd för sparande i sparkasseverksamhet. Fi.
 82. En översyn av luft- sjö- och spårtrafikens
tillsynsmyndigheter. K.
 83. Allmänt pensionssparande APS. S.
 84. Ekobrottsforskning. Ju.
 85. Egon Jönsson – en kartläggning av lokala sam-
verkansprojekt inom rehabiliteringsområdet. S.
 86. Utvecklad samordning inom det civila försvaret
och freds räddningstjänsten. Kartläggning,
överbägganden och förslag. Fö.
 87. Tredimensionell fastighetsindelning. Ju.
-

Statens offentliga utredningar 1996

Systematisk förteckning

Statsrådsberedningen

Möss och människor. Exempel på bra IT-användning bland barn och ungdomar. [32]

Justitiedepartementet

Kriminalunderrättelseregister
DNA-register. [35]
Elektronisk dokumenthantering. [40]
Presumptionsregeln i expropriationslagen. [45]
Förbud mot vapen på allmän plats m.m. [50]
Utvärderat personval. [66]
Ekobrottsforskning. [84]
Tredimensionell fastighetsindelning. [87]

Utrikesdepartementet

Vem bestämmer vad? EU:s interna spelregler inför regeringskonferensen 1996. [4]
Politikområden under lupp. Frågor om EU:s första pelare inför regeringskonferensen 1996. [5]
Ett år med EU. Svenska statsjämbäns erfarenheter av arbetet i EU. [6]
Av vitalt intresse. EU:s utrikes- och säkerhetspolitik inför regeringskonferensen. [7]
Union för både öst och väst. Politiska, rättsliga och ekonomiska aspekter av EU:s sjätte utvidgning. [15]
Förankring och rättigheter. Om folkomröstningar, utträdesrätt, medborgarskap och mänskliga rättigheter i EU. [16]
Sverige, EU och framtiden. EU 96-kommitténs bedömningar inför regeringskonferensen 1996. [19]
Från Maastricht till Turin. Bakgrund och övriga EU-länders förslag och debatt inför regeringskonferensen 1996. [24]
Demokrati och öppenhet. Om folkvalda parlament och offentlighet i EU. [42]
Jämställdheten i EU. Spelregler och verklighetsbilder. [43]
Europapolitikens kunskapsgrund. En principdiskussion utifrån EU 96-kommitténs erfarenheter. [59]
Miljö och jordbruk. Om EU:s miljöregler och utvidgningens effekter på den gemensamma jordbrukspolitik. [60]
Olika länder – olika takt. Om flexibel integration och förhållandet mellan stora och små stater i EU. [61]
EU:s regeringskonferens – procedurer, aktörer, formalia. Sammanfattning av ett seminarium i april 1996. [76]

Försvarsdepartementet

Totalförsvarspflichtiga m95. Förslag om jobb/studier efter muck, bostadsbidrag, dagpenning, försäkringar. [18]
Statens maritima verksamhet. [41]
Finansieringen av det civila försvaret. [58]
Utvecklad samordning inom det civila försvaret och fredsfrämjandetjänsten. Kartläggning, överväganden och förslag. [86]

Socialdepartementet

Sveriges medverkan i FN:s familjeår. [37]
Kooperativa möjligheter i storstadsområden. [54]
Försäkringskassan Sverige – Översyn av socialförsäkringens administration. [64]
Rättspsykiatriskt forskningsregister. [72]
Allmänt pensionssparande APS. [83]
Egon Jönsson – en kartläggning av lokala samverkansprojekt inom rehabiliteringsområdet. [85]

Kommunikationsdepartementet

Om järnvägens trafikledning m.m. [9]
EU-mopeden. Ålders- och behörighetskrav för två- och trehjuliga motorfordon. [11]
Bättre trafik med väginformatik. [17]
Ny kurs i trafikpolitiken + Bilagor. [26]
Banverkets myndighetsroll m.m. [33]
Enskilda vägar. [46]
En översyn av luft- sjö- och spårtrafikens tillsynsmyndigheter. [82]

Finansdepartementet

Kommuner och landsting med betalnings-svårigheter. [12]
Budgetlag – regeringens befogenheter på finansmaktens område. [14]
Borgenärsbrotten – en översyn av 11 kap. brottsbalken. [30]
Översyn av skatteflyktlagen.
Reformerat förhandsbesked. [44]
Pensionssamordning för svenskar i EU-tjänst. [57]
Medborgerlig insyn i kommunala entreprenader. [67]
Några folkbokföringsfrågor. [68]
Utländska försäkringsgivare med verksamhet i Sverige. [77]
Översyn av revisionsreglerna. [79]
Skydd för sparande i sparkasseverksamhet. [81]

Statens offentliga utredningar 1996

Systematisk förteckning

Utbildningsdepartementet

Den nya gymnasieskolan – hur går det? [1]
Samverkansmönster i svensk forskningsfinansiering. [2]
Samordnad rollfördelning inom teknisk forskning. [20]
Reform och förändring. Organisation och verksamhet vid universitet och högskolor efter 1993 års universitets- och högskolereform. [21]
Inflytande på riktigt – Om elevers rätt till inflytande, delaktighet och ansvar. [22]
En strategi för kunskapslyft och livslångt lärande. [27]
Det forskningspolitiska landskapet i Norden på 1990-talet. [28]
Forskning och Pengar. [29]
Högskola i Malmö. [36]
Cirkelsamhället. Studiecirkelars betydelser för individ och lokalsamhälle. [47]
Värden i folkhögskolevärlden. [75]

Jordbruksdepartementet

Offentlig djurskyddstillsyn. [13]
EU, konsumenterna och maten
– Förväntningar och verklighet. [62]
Administrationn av EU:s jordbrukspolitik i Sverige. [65]

Arbetsmarknadsdepartementet

Aktiv arbetsmarknadspolitik + expertbilaga. [34]
Grundläggande drag i en ny arbetslöshetsförsäkring – alternativ och förslag. [51]
Sverige, framtiden och mångfalden. [55]
På väg mot egenföretagande. [55]
Vägar in i Sverige. [55]
Hälften vore nog – om kvinnor och män på 90-talets arbetsmarknad. [56]
Medicinska undersökningar i arbetslivet. [63]

Kulturdepartementet

Från massmedia till multimedia – att digitalisera svensk television. [25]
Viktigt meddelande.
Radio och TV i Kris och Krig. [80]

Näringsdepartementet

Kartläggning och analys av den offentliga sektorns upphandling av varor och tjänster med miljöpåverkan. [23]
Shaping Sustainable Homes in an Urbanizing World. Swedish National Report for Habitat II. [48]
Regler för handel med el. [49]
Kompetens och kapital + bilaga. [69]
Samverkan mellan högskolan och näringslivet. [70]
Elberedskapen. Organisation, ansvarsfördelning och finansiering. [78]

Civildepartementet

Fritid i förändring.
Om kön och fördelning av fritidsresurser. [3]
Forskning för vår vardag. [10]
Attityder och lagstiftning i samverkan + bilagedel. [31]

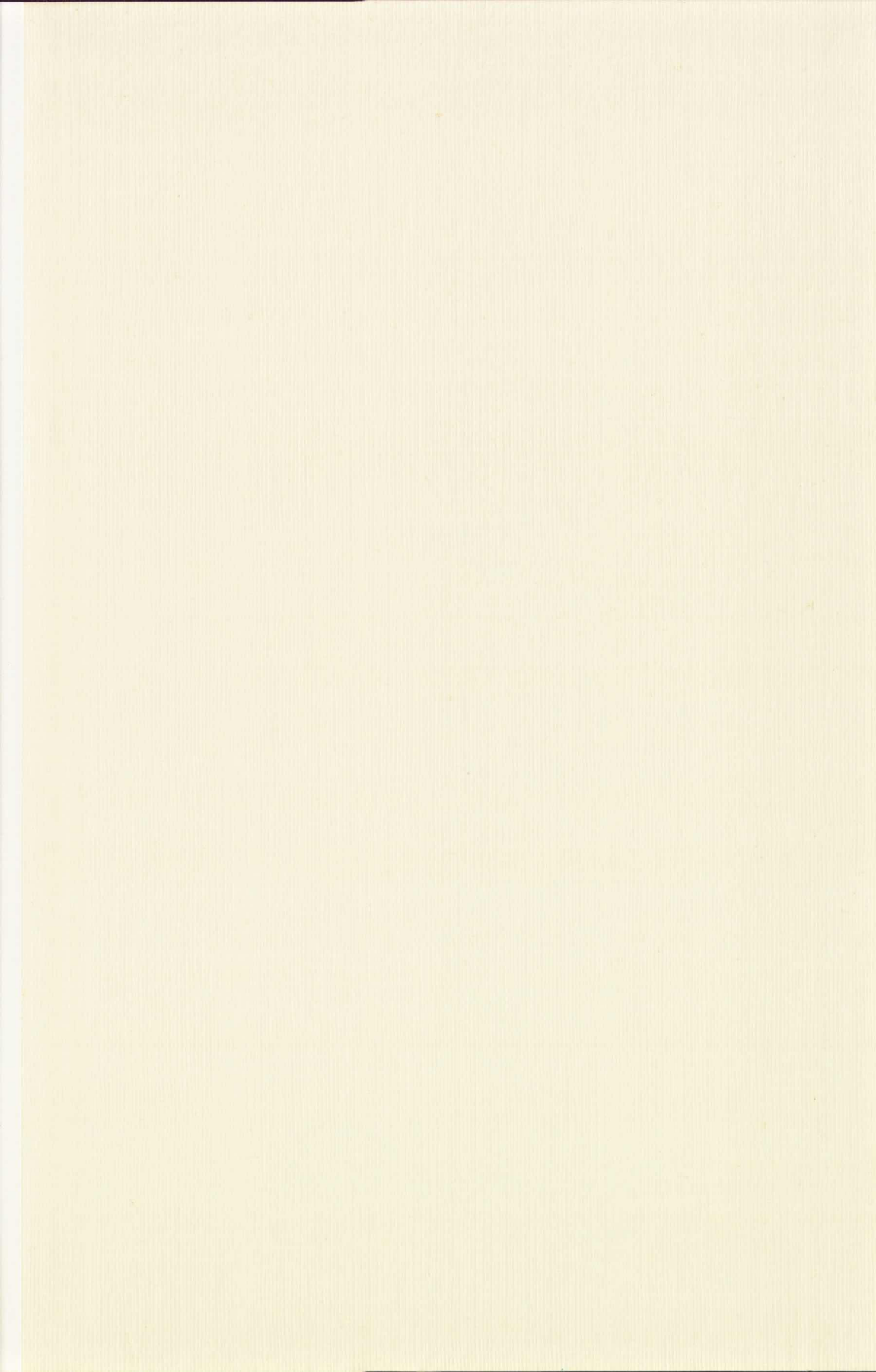
Inrikesdepartementet

Lokal demokrati och delaktighet i Sveriges städer och landsbygd. [71]

Miljödepartementet

Batterierna – en laddad fråga. [8]
Nationalstadsparker. [38]
Rapport från klimatdelegationen 1995.
Klimatrelaterad forskning. [39]
Precisering av handelsändamålet i detaljplan. [52]
Kalkning av sjöar och vattendrag [53]
Swedish Nuclear Regulatory Activities.
Volume 1 – An Assessment. [73]
Swedish Nuclear Regulatory Activities.
Volume 2 – Descriptions. [74]





FRITZES

POSTADRESS: 106 47 STOCKHOLM

FAX 08-20 50 21, TELEFON 08-690 91 90