



JURIDISKA FAKULTETEN
vid Lunds universitet

Carolina Gustavsson

Tredimensionella fastigheter
- en belysning utifrån
jordabalkens grannelagsrätt

Examensarbete
20 poäng

Handledare: Birgitta Nyström

Fastighetsrätt

VT 2004

Innehåll

SAMMANFATTNING	1
FÖRKORTNINGAR	3
1 INLEDNING	4
1.1 Introduktion till ämnet	4
1.1.1 Tredimensionell fastighetsindelning	5
1.1.2 Grannelagsrätt	6
1.2 Syfte	7
1.3 Metod och material	7
1.4 Avgränsningar	7
1.5 Definitioner	8
1.6 Disposition	9
2 UTVECKLINGEN FRAM TILL TREDIMENSIONELLA FASTIGHETER	10
2.1 Förhållandena före möjligheten till tredimensionell fastighetsindelning	10
2.1.1 Begränsningar	11
2.1.2 Exempel - Tunnelbanan i Stockholm	12
2.2 Införandet av tredimensionell fastighetsindelning	14
2.2.1 Skäl	14
2.2.2 Syfte	14
2.3 Tredimensionella fastigheter	15
2.3.1 Fastighetsbildning	15
2.3.2 Ännu inte uppförd anläggning	17
3 JORDABALKENS GRANNELAGSRÄTT	19
3.1 Allmänna grannelagsrättsliga regler	19
3.1.1 Allmänna hänsynsregeln - 3 kap. 1 § JB	19
3.1.2 Borttagande av rot eller gren - 3 kap. 2 § JB	21
3.1.3 Vidtagande av skyddsåtgärd - 3 kap. 3 § JB	21
3.1.4 Tillträde till annans fastighet för att vidta skyddsåtgärd - 3 kap. 4 § JB	23
3.1.5 Byggnad som uppförts över fastighetsgräns - 3 kap. 11 § JB	24
3.2 Särskilda grannelagsrättsliga regler	25
3.2.1 Tillämpningsområde - 3 kap. 5. § JB	26
3.2.2 Skyddsåtgärder vid byggnadsarbete - 3 kap. 6 § JB	27
3.2.3 Tillträde vid byggnadsarbete - 3 kap. 7 § JB	28

3.2.4	Åtgärdande av brister vid vanvård	29
3.2.4.1	Skyldighet att åtgärda brister - 3 kap. 8 § JB	29
3.2.4.2	Offentlighetsinstrument	30
3.2.4.3	Interimiskt beslut	31
3.3	Ersättning enligt miljöbalken	32
3.3.1	Ersättning vid grävning – 32 kap. 5 § MB	32
3.3.2	Ersättning vid byggnadsarbete – 32 kap. 5 a § MB	33
4	DISKUSSION KRING TREDIMENSIONELLA FASTIGHETER OCH JORDABALKENS GRANNELAGSRÄTT	34
4.1	Vanvård av tredimensionella fastigheter	34
4.1.1	Grannelagsrättsliga regler mot vanvård	34
4.1.2	Brister reglerna?	35
4.1.3	Lösningar i andra regler än de grannelagsrättsliga reglerna	35
4.1.3.1	Negotiorum gestio	35
4.1.3.2	Nöd – 24 kap. 4 § BrB	37
4.1.4	De lege ferenda-resonemang	37
4.1.4.1	Förslag till ny paragraf	37
4.1.4.2	Lagförslagets innebörd	38
4.1.4.3	Förslagets förhållande till 2 kap. 18 § RF	39
4.2	Grävning nedanför vanligt källardjup	40
4.2.1	Förhållandena idag	40
4.2.2	De lege ferenda-resonemang	40
4.2.2.1	Förslag till ny paragraf	40
4.2.2.2	Lagförslagets innebörd	41
4.3	Allmänna kontra särskilda grannelagsrättsliga regler	42
4.4	Sammanfattning av diskussionen	43
	KÄLL- OCH LITTERATURFÖRTECKNING	44
	RÄTTSFALLSFÖRTECKNING	47

Sammanfattning

Mitt fastighetsrättsliga intresse har gjort att jag har valt att skriva om en nyhet i fastighetsrätten, nämligen tredimensionella fastigheter som infördes den 1 januari 2004. En tredimensionell fastighet är avgränsad i horisontal- och vertikalplanet och bildar sålunda en sluten volym. Tidigare kunde en fastighet endast avgränsas horisontellt i markplanet. Till följd av den tredimensionella fastighetens form kan fastigheten ha grannar under, åt sidorna och ovanför. Den grannelagsrättsliga regleringen i 3 kap. JB har därför genomgått en förändring. Syftet med examensarbetet är att belysa de tredimensionella fastigheterna utifrån de grannelagsrättsliga reglerna i 3 kap. JB.

Ett av syftena med tredimensionell fastighetsindelning är att möjliggöra lämpliga enheter att förvalta. Att fastighetsrättsligt trygga stora investeringar är ett annat av syftena. Ett ytterligare syfte med tredimensionell fastighetsindelning är att ge möjlighet att lämna mark på ytan orörd men under marken rymma en självständig tredimensionell fastighet. En tredimensionell fastighet skall endast bildas om det är lämpligare än andra åtgärder. Exempel på andra åtgärder är att bilda en traditionell fastighet och knyta ett servitut till fastigheten. I vissa fall kan det vara mer ekonomiskt att bilda en tredimensionell fastighet framför en traditionell fastighet. Innan möjligheten till tredimensionella fastigheter, har tredimensionellt fastighetsutnyttjande lösts genom nyttjanderätt, servitut, ledningsrätt, gemensamhetsanläggning och samägande med avtal om nyttjande av tredimensionellt åtskilda enheter.

Grannelagsrätt är ett förhållande av ömsesidiga rättigheter och förpliktelser mellan grannar. De allmänna grannelagsrättsliga reglerna är tillämpliga på alla typer av fastigheter, både traditionella och tredimensionella fastigheter. Allmänna grannelagsrättsliga regler innefattar allt från den allmänna hänsynsregeln, som är en avvägning mellan grannars intresse, till grannes rätt att bortta gren eller rot. Däremellan ryms regler om skyddsåtgärder vid grävning och tillträde till annans fastighet vid grävning. De särskilda grannelagsrättsliga reglerna är tillämpliga på en anläggning som ryms inom en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme. De särskilda grannelagsrättsliga reglerna behandlar skyddsåtgärder vid byggnadsarbete och rätt till tillträde till annans fastighet vid byggnadsarbete, samt regler om skyldighet för fastighetsägare att åtgärda bristfälligheter på fastighet.

Eftersom en tredimensionell fastighet har fler grannar än en traditionell fastighet har särskilda grannelagsrättsliga regler för tredimensionella fastigheter införts. Jag anser att det är mest lämpligt att hantera de grannelagsrättsliga frågorna som enbart rör tredimensionella fastigheter i särskilda paragrafer. Den enskilde grannen har därmed lättare att ta del av reglerna.

Jag har i min undersökning funnit luckor i grannelagsrätten avseende tredimensionella fastigheter. För att motverka dessa luckor presenterar jag två förslag till nya paragrafer. Båda de föreslagna paragraferna utgör särskilda grannelagsrättsliga regler. Det ena förslaget ger en ägare av en hotad anläggningsdel en rätt att själv åtgärda brister på en närliggande anläggningsdel. Det andra förslaget inför en skyldighet för en ägare av en bristfällig anläggningsdel att bekosta skyddsåtgärder vid grävning nedanför vanligt källardjup.

Förkortningar

BrB	Brottsbalk, 1962:700
ExprL	Expropriationslag, 1972:719
FBL	Fastighetsbildningslag, 1970:988
HB	Handelsbalk, 1736:0123 2
JB	Jordabalk, 1970:994
MB	Miljöbalk, 1998:808
NJA	Nytt juridiskt arkiv, avdelning 1
NJA II	Nytt juridiskt arkiv, avdelning 2
PBL	Plan- och bygglag, 1987:10
Prop.	Proposition
RB	Rättegångsbalk, 1942:740
RF	Regeringsformen, 1974:152
SOU	Statens offentliga utredningar
UB	Utsökningsbalk, 1981:774

1 Inledning

Till följd av mitt fastighetsrättsliga intresse har jag valt att skriva ett examensarbete som behandlar ett ämnesområde inom fastighetsrätten. Jag är nyfiken på tredimensionella fastigheter för att det är ett nytt och spännande ämne. Tredimensionella fastigheter infördes den 1 januari 2004, genom lag 2003:626 om ändring i jordabalken. Till följd av införandet av tredimensionella fastigheter ändrades och infördes flera grannelagsrättsliga regler i 3 kap. JB. Mitt val av examensarbetsämne har därför blivit en kombination av tredimensionella fastigheter och grannelagsrätt.

Inledningsvis kan nämnas att byggprojektet Turning Torso i Malmö är den första bostadsfastigheten som har beviljats tredimensionell fastighetsbildning.¹

1.1 Introduktion till ämnet

En tredimensionell fastighet är avgränsad både i vertikal- och horisontalplanet, 1 kap. 1 § första stycket JB. Avgränsningen i höjd- och djupled innebär att en tredimensionell fastighet utgör en sluten volym.² För att ge läsaren en visuell bild är ett våningsplan i en kontorsbyggnad ett exempel på en sluten volym som kan utgöra en tredimensionell fastighet. Från den 1 januari 2004 finns alltså möjligheten att stapla fastigheter ovanpå varandra. Tidigare har fastigheter endast kunnat avgränsas horisontellt i markplanet. Fastigheter avgränsade i markplanet kommer, i föreliggande examensarbete, att benämnas traditionella fastigheter. Redan här i inledningen vill jag påpeka att bildande av en tredimensionell fastighet endast skall ske när det är lämpligare än bildande av en traditionell fastighet, 3 kap. 1 § tredje stycket FBL.

Propositionen om tredimensionell fastighetsindelning kom i maj 2003. Betänkandet om tredimensionell fastighetsindelning kom i juni 1996. Det tog alltså nästan sju år innan förslaget lades fram av regeringen. Tidsrymden skulle kunna peka på att tredimensionell fastighetsindelning till viss del är kontroversiellt. Jag tror inte att det tredimensionella fastighetsutnyttjandet, nyttjande av en sluten volym, i sig är kontroversiellt eftersom det har funnits genom bl.a. nyttjanderätt. Det är snarare att fast egendom inte längre behöver vara förankrad i marken som vid första anblicken kan upplevas som nytt och främmande. Att tredimensionell fastighetsindelning någon gång skulle komma till stånd kan ses som mer eller mindre självklart, eftersom möjligheterna till tredimensionellt fastighetsutnyttjande före 2004 hade svagheter för exempelvis stora anläggningar som inrymde flera olika typer av verksamheter, se närmare avsnitt 2.2.

¹ Juhlin, *tredimensionella fastigheter turning torso* i Legala affärer nr 2, 2004, s. 8.

² Prop. 2002/03:116, s. 1.

1.1.1 Tredimensionell fastighetsindelning

Med tredimensionell fastighetsindelning menas två saker, tredimensionell fastighet och tredimensionellt fastighetsutrymme. Med *tredimensionell fastighet* avses ett horisontellt och vertikalt avgränsat utrymme. Den tredimensionella fastigheten är en självständig fastighet. Följden blir att den tredimensionella fastigheten skall hanteras som en traditionell fastighet.³

Av 1 kap. 1 § JB följer att fast egendom är jord. I 3D-propositionen⁴ anges att en tredimensionell fastighet som saknar direkt förankring i jord inte kommer att påverka den allmänna uppfattningen att fast egendom är jord. Redan innan möjligheten till tredimensionell fastighetsindelning har begreppet jord omfattat visst utrymme i höjd- och djupled. Skillnaden är att det utrymme ovanför och under marken som omfattas av begreppet jord numera kan brytas ut och bli en självständig fastighet. Utbrytningen till en självständig fastighet sker genom bildandet av en tredimensionell fastighet.⁵ Peter Westerlind framhåller att begreppet jord i 1 kap. 1 § JB har en vidsträckt betydelse och omfattar delar belägna under markytan, men även träd och växter som finns på markytan samt del av luftutrymmet ovanför markytan.⁶ Begreppet mark används i JB och FBL och omfattar även utrymmen som inte har markanknytning, 1 kap. 1 a § sista meningen JB och 1 kap. 1 § sista meningen FBL. Nyssnämnda s.k. trolleribestämmelser har valts för att inte behöva göra omfattande ändringar i lagtexten.⁷

Tredimensionellt fastighetsutrymme innebär ett utrymme som avgränsas horisontellt och vertikalt och som ingår i en fastighet som inte är en tredimensionell fastighet. Detta är traditionella tvådimensionella fastigheter med ett tredimensionellt avgränsat utrymme utanför fastighetens gränser i markplanet. Ett exempel är ett bergtrum under en traditionell fastighet, där bergtrummet är en del av den angränsande traditionella fastigheten.⁸ Begreppet tredimensionellt fastighetsutrymme kommer inte att beröras mer i examensarbetet. Den fortsatta framställningen koncentreras till tredimensionella fastigheter. Vid tillämpningen av de särskilda grannelagsrättsliga reglerna jämföras tredimensionellt fastighetsutrymme med tredimensionella fastigheter, 3 kap. 5 § JB.

³ Prop. 2002/03:116, s. 41, 44.

⁴ Prop. 2002/03:116 är i föreliggande examensarbete benämnt 3D-propositionen, se närmre avsnitt 1.3.

⁵ Prop. 2002/03:116, s. 42, se även SOU 1996:87 s. 147

⁶ Westerlind, Peter, *Kommentar till jordabalken 1-5 kap.*, P.A. Norstedts & Söners Förlag, 1971, s. 50

⁷ Prop. 2002/03:116, s. 48.

⁸ Prop. 2002/03:116, s. 44, 46-47.

1.1.2 Grannelagsrätt

Grannelagsrätt behandlar förhållandet av ömsesidiga rättigheter och skyldigheter mellan fastighetsägare.⁹ De grannelagsrättsliga reglerna i 3 kap. JB reglerar förhållandet mellan fastigheter som gränsar till varandra eller ligger i varandras närhet. Reglerna i 3 kap. JB var före införandet av tredimensionell fastighetsindelning ganska knapphändiga.¹⁰ Tredimensionell fastighetsindelning kräver specialregler och reglerna i 3 kap. JB har därmed utökats fr.o.m. den 1 januari 2004.¹¹ Anders Victorin framhåller i boken *Allmän fastighetsrätt*, 2004, att reglerna i 3 kap. JB endast har en begränsad räckvidd och att de viktigaste fallen av skador numera regleras i MB. De grannelagsrättsliga reglerna i MB behandlar skador som orsakats av förorening av vattendrag, luft- och markföroreningar, skakningar och buller. MB ger ett effektivt skydd för den enskilde. Dels kan den enskilde vända sig till miljödomstolen med begäran om skadestånd, 32 kap. MB. Dels kan den enskilde även vända sig till berört statligt eller kommunalt organ och göra en anmälan för att få till stånd förbud eller begränsningar i verksamheten. För störningar från grannfastighet som faller under 3 kap. JB, exempelvis att en granne inte tar skälig hänsyn till sina grannar, måste den enskilde vända sig till domstol, eftersom stadgandena i 3 kap. JB är civilrättsliga instrument för den enskilde.¹² I den mån JB och MB är tillämpliga samtidigt, stadgar MB oftast ett strängare skadeståndsansvar.¹³ Stadgandena i 3 kap. JB blir således tillämpliga på störningar som inte faller under MB, se 32 kap. 3 § första stycket, 4 och 5 §§ MB. Exempel på sådana störningar är hastiga händelseförlopp eller avsiktliga överträdanden såsom intrång på annans fastighet.¹⁴

De grannelagsrättsliga reglerna i 3 kap. JB har förvisso en mindre räckvidd än reglerna i MB, men 3 kap. JB innehåller praktiskt viktiga regleringar. Bertil Bengtsson menar att det inte alltid är de ekonomiska motiven som styr en grannelagsrättslig process mellan två grannar, utan motsättningen mellan grannarna kan anta oanade proportioner.¹⁵

⁹ Prop. 1970:20, Del B 1, s. 98.

¹⁰ SOU 1996:87, s. 76.

¹¹ Victorin & Sundell, *Allmän fastighetsrätt*, Iustus Förlag, 2004, s. 107.

¹² Victorin & Sundell, *Allmän fastighetsrätt*, 2004, s. 145. I boken verkar inte det grannelagsrättsliga kapitlet vara uppdaterat efter reformen om tredimensionell fastighetsindelning. Kapitlet om grannelagsrätt behandlar nämligen inte de paragrafer som infördes den 1 januari 2004, genom lag 2003:626 om ändring i jordabalken.

¹³ Bengtsson m.fl., *Miljöbalken – En kommentar*, Norstedts Juridik, Supplement 2, 2003, del 2, s. 32:7, se även Bengtsson, *Om grannelagsansvaret i dag* i Festskrift till Ulf K. Nordensson, 1999, s. 21, där Bengtsson påpekar ”där MB:s strikta ansvar blir aktuellt är det inte så stor mening att grunda en skadeståndstalan på grannelagsrättsliga regler – i vart fall inte på 3:1 JB, som snarast är mindre sträng än MB:s bestämmelser i frågan.”

¹⁴ Bengtsson m.fl., *Miljöbalken – En kommentar*, Norstedts Juridik, Supplement 2, 2003, del 2, s. 32:8.

¹⁵ Bengtsson, *Om grannelagsansvaret i dag* i Festskrift till Ulf K Nordensson, s. 21.

1.2 Syfte

Syftet med uppsatsen är att belysa tredimensionella fastigheter utifrån de grannelagsrättsliga reglerna i JB. Den tredimensionella formen på fastigheten gör att fastigheten har fler grannar än en traditionell fastighet och med anledning därav kräver de grannelagsrättsliga reglerna en genomgång utifrån det tredimensionella perspektivet.

I diskussionen av den grannelagsrättsliga problematiken kring tredimensionella fastigheter har jag tagit utgångspunkt i vanvård av fastigheterna. Främst kommer problemställningen ”Är de nuvarande grannelagsrättsliga rättigheterna tillräckliga för den enskilde grannen?” att beröras.

1.3 Metod och material

Min metod har varit sedvanlig juridisk metod med studie av förarbete, lagstiftning, praxis och doktrin. Tredimensionella fastigheter är ett nytt rättsområde inom fastighetsrätten och har därför hittills behandlats mycket sparsamt i doktrinen. Inte heller de grannelagsrättsliga regler som ändrades respektive infördes till följd av införandet av tredimensionella fastigheter har kommenterats mycket i doktrinen. Därför bygger stora delar av denna framställning på regeringens proposition 2002/03:116, *Tredimensionell fastighetsindelning*. När uttrycket 3D-propositionen används i examensarbetet avses ovannämnda proposition. 3D-propositionen föranleddes av ett betänkande SOU 1996:87, *Tredimensionell fastighetsindelning*, i fortsättningen kallat 3D-betänkandet.

Den grannelagsrättsliga litteraturen i övrigt är ganska få till antalet. Vid författandet av kapitel tre, om grannelagsrätt, har jag utgått från Kungl. Maj:ts proposition nr 20 år 1970, *Förslag till jordabalk*, eftersom 3 kap. JB då lagfästes för första gången. I föreliggande examensarbete kommer Kungl. Maj:ts proposition nr 20 år 1970 fortsättningsvis att benämnas JB-propositionen. Även Peter Westerlinds *Kommentar till Jordabalken 1-5 kap* har varit mig till hjälp vid författandet av kapitlet om grannelagsrätt.

1.4 Avgränsningar

Upplysningsvis vill jag påpeka att uppsatsens syfte i sig är en avgränsning av uppsatsen. Utgångspunkten för diskussionen i uppsatsen är, såsom nämnts under avsnitt 1.2, vanvård av tredimensionella fastigheter.

Tredimensionell fastighetsbildning sträcker över ett stort område av olika typer av byggnader och anläggningar, från bergrum och master till flervåningshus med bostäder. För att underlätta för läsaren att visualisera och att undvika att ge mig in i byggnadstekniska komplicerade resonemang, har jag valt att i föreliggande examensarbete oftast utgå från tredimensionella

fastigheter som är traditionella byggnader och anläggningar ovan jord. Som ett exempel kan nämnas en anläggning med bostadslägenheter som byggs ovanpå en befintlig kontorsbyggnad.

Jag har valt att behandla de grannelagsrättsliga reglerna i 3 kap. JB, eftersom det i och med införandet av tredimensionell fastighetsindelning har skett flera förändringar i kapitlet. Reglerna i 3 kap. JB är praktiskt viktiga. Min utgångspunkt är tredimensionella fastigheter och framförallt möjligheterna att motverka bristande underhåll, dvs. minska riskerna för vanvård.

Reglerna i 32 kap. 3§ MB om s.k. immissioner kommer inte att beröras. Detta eftersom immissionsreglerna inte har någon direkt koppling till min utgångspunkt risken för vanvård av tredimensionella fastigheter. Immissioner utgörs av buller, skakningar och föroreningar. Min uppfattning är att immissionsrelaterade störningar inte kommer att vara större till följd av införandet av tredimensionella fastigheter. MB kommer, i examensarbetet, endast att beröras då 3 kap. JB hänvisar dit eller när förhållandet mellan de grannelagsrättsliga reglerna i 3 kap. JB och MB diskuteras i doktrin. Annan offentligrättslig reglering kommer endast att beröras för att upplysa läsaren om alternativ till de grannelagsrättsliga reglerna i 3 kap. JB.

Inga av de problem som kan uppstå i form av störningar mellan hyresgäster i två olika fastigheter kommer att beröras. Reglerna i 12 kap. JB är inte tillämpliga då hyresgästerna bor i olika fastigheter. Till sist vill jag påpeka att jag inte heller kommer att ta upp problematiken rörande förhållandet mellan tomträtt och grannelagsrätt.

1.5 Definitioner

Begreppet *tredimensionell fastighetsindelning* omfattar både begreppen tredimensionell fastighet och tredimensionellt fastighetsutrymme.¹⁶

En *tredimensionell fastighet* utgörs av en sluten volym, som är avgränsad både i vertikal- och horisontalplanet, 1 kap. 1 a § första punkten JB.¹⁷

Tredimensionellt fastighetsutrymme utgör ett utrymme som är avgränsat horisontellt och vertikalt och som ingår i en traditionell fastighet, 1 kap. 1 a § andra punkten JB. Ett exempel är ett bergrum som hör till en traditionell fastighet.¹⁸

Grannelagsrätt är ett förhållande av ömsesidiga rättigheter och förpliktelser mellan nyttjare av olika fastigheter.¹⁹ Grannelagsrätten rör sig i gränslandet till den offentliga rätten, men avgränsas genom att omfatta endast privat-

¹⁶ Prop. 2002/03:116, s. 44.

¹⁷ Prop. 2002/03:116, s. 44.

¹⁸ Prop. 2002/03:116, s. 44.

¹⁹ Prop. 1970:20, Del B 1, s. 98.

rättsliga regler. Skiljelinjen mellan de båda rättsområdena går vid tvingande och dispositiva regler.²⁰ Grannelagsrätten kan karakteriseras som ”läran om den generella rättsliga gränsdragningen mellan olika fastighetsägares rådighetsfärer”.²¹ Grannelagsrättsliga regler regleras även i speciallagstiftning såsom MB och lag om ägofred.²²

Med begreppet *byggnad* avses förutom det man i allmänhet avser med byggnader även murar, broar, bryggor och vissa andra transportanläggningar. Ett beskrivande ord är alla slags uppbyggda konstruktioner. En husliknande byggnad såsom en kiosk i en underjordisk tunnelbanestation kan betraktas som byggnad.²³

Begreppet *anläggning* definieras i 2 kap. 1 § JB, och avser vissa transportanläggningar, exempelvis räls, cisterner och källare. Under förutsättning att det inte faller under begreppet byggnad.²⁴ Anläggningen skall vara ägnad för stadigvarande bruk.²⁵ Både anläggningar i och ovan jord omfattas. I begreppet ovan jord ryms även anläggningar som vilar på jorden.²⁶

1.6 Disposition

Detta inledande kapitel, *kapitel ett*, innehåller en introduktion till uppsatsen. *Kapitel två* behandlar utvecklingen fram till tredimensionella fastigheter och till följd därav behandlas även hur tredimensionellt fastighetsutnyttjande löstes före möjligheten till tredimensionell fastighetsindelning. I kapitel två finns även en redogörelse för skälen och syftena med tredimensionell fastighetsindelning. Kapitel två avslutas med en redogörelse för möjligheterna att fastighetsbilda en tredimensionell fastighet. *Kapitel tre* behandlar grannelagsrätten. Både allmänna och särskilda grannelagsrättsliga regler genomgås. Avslutningsvis innehåller kapitel tre en kort redogörelse för ersättningsreglerna i 32 kap. MB. Den avslutande diskussionen finns i *kapitel fyra*. Kapitel fyra inleds med de brister som finns i de grannelagsrättsliga reglerna avseende vanvård av tredimensionella fastigheter. Brister motverkas genom att jag lägger fram ett förslag till en ny paragraf. I kapitel fyra diskuteras även rekvisitet ”nedanför vanligt källardjup” och jag väljer att föreslå en ny paragraf som en lösning på problemet. Kapitel fyra avslutas med en diskussion om lämpligheten att ha de allmänna respektive särskilda grannelagsrättsliga reglerna i samma paragraf.

²⁰ Ljungman, *Om skada och olägenhet från grannfastighet – Ett bidrag till läran om immisionernas rättsliga ställning*, Almqvist & Wiksells boktryckeri, 1943, s. 6.

²¹ Ljungman, *Om skada och olägenhet från grannfastighet – Ett bidrag till läran om immisionernas rättsliga ställning*, s. 11.

²² Beckman m.fl., *Fastighetsrätt volym 1*, Norstedts Juridik AB, 2001, s. 39.

²³ Beckman m.fl., *Fastighetsrätt volym 1*, s. 23.

²⁴ Beckman m.fl., *Fastighetsrätt volym 1*, s. 24.

²⁵ Westerlind, *Kommentar till jordabalken 1-5 kap.*, s. 130, se även prop. 1895:27, s. 25

²⁶ Westerlind, *Kommentar till jordabalken 1-5 kap.*, s. 131.

2 Utvecklingen fram till tredimensionella fastigheter

Fastigheter har före den 1 januari 2004 enbart kunnat avgränsas horisontellt i markplanet. Exakt hur högt upp och hur långt ner en fastighet har ansetts kunna sträcka sig har inte varit helt klart. Det har dock varit klarlagt att varje fastighet sträckt sig en bit över respektive under markplanet. En fastighet har inte heller kunnat sträcka sig helt eller delvis över en annan fastighet. En sluten volym har tidigare inte kunnat utgöra en fastighet.²⁷ En sluten volym är en tredimensionellt avgränsad sammanhängande enhet, som kan visualiseras som en låda.²⁸ När fastighetens omfattning i höjd- och djupled inte var fastställd fanns det inte någon möjlighet ”att stapla fastigheter på varandra”. Följden blev att det inte var möjligt att bilda en fastighet under jord och en fastighet ovan jord.²⁹ Tredimensionell fastighetsindelning möjliggör en ny dimension genom att tillföra en tredje dimension till fastighetsbegreppet.

En tredimensionell fastighet är avgränsad både i horisontal- och vertikalplanet och ger därmed en möjlighet att stapla fastigheter ovanpå varandra. En anläggning eller en del av anläggning kan brytas ut och bilda en självständig tredimensionell fastighet. Att fastighetsrättsligt kunna trygga anläggningar såsom centrum- och trafikplanläggningar är ett av syftena till införandet av tredimensionell fastighetsindelning. Tredimensionella fastigheter och traditionella fastigheter omfattas av i huvudsak samma regler. En tredimensionell fastighet kan lagfaras, överlåtas och intecknas på samma sätt som en traditionell fastighet.³⁰ En tredimensionell fastighet är ett tredimensionellt fastighetsutnyttjande, dvs. ett nyttjande av en vertikalt och horisontellt avgränsad volym. Närmast följer en redogörelse för tredimensionellt fastighetsutnyttjande före införandet av tredimensionell fastighetsindelning.

2.1 Förhållandena före möjligheten till tredimensionell fastighetsindelning

Tredimensionellt fastighetsutnyttjande innebär användande av en horisontellt och vertikalt avgränsad volym. Ett nyttjande av ett våningsplan i ett trevåningshus är ett exempel. Tredimensionellt fastighetsutnyttjande kan röra sig om avgränsade volymer alltifrån ledningar till stora trafik- eller centrumanläggningar. Det enklaste exemplet på tredimensionellt fastighetsutnyttjande är uthyrning av en lägenhet. I 3D-propositionen framhålls att uthyrning av en lägenhet är ett tredimensionellt fastighetsutnyttjande som i

²⁷ Prop. 2002/03:116, s. 25.

²⁸ Se prop. 2002/03:116, s. 45.

²⁹ Julstad, *Fastighetsteknik gk*, Kungliga Tekniska Högskolan Institutionen för fastigheter och byggande - Avdelningen för fastighetsvetenskap, 1996, s. 13.

³⁰ Prop. 2002/03:116, s. 1.

de flesta fall fungerar bra. Likaså framhålls i 3D-propositionen och 3D-betänkandet att det finns svårigheter att tillsammans förvalta anläggningar som rymmer flera olikartade verksamheter. Exempelvis en större byggnad som innehåller hotell, parkeringsgarage samt bostäder.³¹ Tredimensionellt fastighetsutnyttjande har före införandet av tredimensionella fastigheter lösts genom nyttjanderätt, servitut, gemensamhetsanläggningar, samägande med avtal om nyttjande av tredimensionellt åtskilda enheter samt ledningsrätt.³² Dessa olika lösningar kommer även i fortsättningen i många fall vara den rättsliga grunden för ett tredimensionellt fastighetsutnyttjande. En tredimensionell fastighet skall endast bildas om det är lämpligare än andra fastighetsbildningsåtgärder, 3 kap. 1 § tredje stycket FBL. Närmast följer en genomgång av några begränsningar som är förenade med de instrument som före möjligheten till tredimensionella fastigheter utgjorde det tredimensionella fastighetsutnyttjandet.

2.1.1 Begränsningar

Före möjligheten till tredimensionella fastigheter förelåg - och föreligger fortfarande - ett antal instrument som kan användas för att skapa ett tredimensionellt fastighetsutnyttjande. Dessa instrument har begränsningar i vissa avseenden. En *nyttjanderätt* är begränsad i tiden. Ett i tiden obegränsat fastighetsutnyttjande kan därför inte åstadkommas med en nyttjanderätt. Möjligheterna till pantsättning av en nyttjanderätt är små. En ytterligare begränsning är att en nyttjanderätt har ett svagt sakrättsligt skydd och kan komma att upphöra vid en exekutiv auktion.³³ Tredimensionellt fastighetsutnyttjande genom *ledningsrätt* har ett starkt sakrättsligt skydd. Ledningsrätt har dock ett begränsat användningsområde. Endast ledningar av visst slag kan vara föremål för ledningsrätt, 2 § ledningsrättslag 1973:1144.³⁴ *Gemensamhetsanläggning* har ett starkt sakrättsligt skydd och ger vissa möjligheter till ett tredimensionellt fastighetsutnyttjande. Det krävs att en gemensamhetsanläggning kan knytas till en eller flera fastigheter. Det finns därmed inte någon möjlighet till självständigt brukande av gemensamhetsanläggningen.³⁵

Samägande av fastigheten tillsammans med avtal mellan samägarna om *rätt att nyttja skilda tredimensionella delar* av fastigheten utgör ett tredimensionellt fastighetsutnyttjande. Den rätt som varje samägare har är otrygg.³⁶ En rätt till nyttjande kan nämligen gå förlorad vid en konkurs hos annan samägare.³⁷ En total självständig rådighet kan inte åstadkommas med

³¹ Prop. 2002/03:116, s. 26, se även SOU 1996:87, s. 133.

³² Prop. 2002/03:116, s. 27.

³³ Prop. 2002/03:116, s. 27, se även Bengtsson & Victorin, *Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom*, Norstedts Juridik, 1997, s. 236.

³⁴ Prop. 2002/03:116, s. 28.

³⁵ Prop. 2002/03:116, s. 28-29, se även Victorin & Sundell, *Allmän fastighetsrätt*, s. 124 och Hemström, *Gemensamhetsanläggningar – inrättande och förvaltning*, Norstedts, 1986, s. 118.

³⁶ Prop. 2002/03:116, s. 29.

³⁷ Se NJA 1952 s. 37.

samägande med rätt att nyttja skilda tredimensionella delar av fastigheten. Skälet är att vid förvaltning av fastigheten måste oftast samtliga delägare samtycka. Det är en begränsning i det tredimensionella fastighetsutnyttjandet att det inte finns någon möjlighet att pantsätta eller inteckna en ideell andel i fastighet, jämför 6 kap. 1 § och 22 kap. 2 § JB. En ytterligare osäkerhet är att varje delägare har en självständig rätt att begära försäljning av fastigheten, 6 § lag 1904:48 s. 1 om samäganderätt.³⁸

Ett *servitut* kan i de flesta fall rättsligt sett reglera ett tredimensionellt fastighetsutnyttjande. Ett servitut innebär en rätt för innehavaren av den härskande fastigheten att utnyttja del av eller hela den tjänande fastigheten. En självständig bruksenhet kan inte skapas med ett servitut. Det går inte att knyta ett servitut till någon annan fastighet än den som servitutet är knutet till från början. Ett servitut får inte heller, enligt NJA 1983 s. 292, innebära ett totalt ianspråktagande av den tjänande fastigheten.³⁹ Det tvistiga området i nyssnämnda rättsfall användes som trädgård av de härskande fastigheterna, och den tjänande fastighetens ägare hade inte praktisk möjlighet att nyttja området.⁴⁰ Andra begränsningar med ett servitut är att ett avtalsservitut kan komma att upphöra vid en exekutiv auktion. Ett fastighetsbildningsservitut har ett starkare sakrättsligt skydd, men får inte heller innebära ett totalt ianspråktagande. För att bilda ett fastighetsbildningsservitut krävs att servitutet är av väsentligt betydelse för den härskande fastighetens ändamålsenliga användande, 7 kap. 1 § FBL.⁴¹ Ett fastighetsbildningsservitut kan inte upphöra annat än genom en ny fastighetsbildningsförrättning och påverkas inte om fastigheten säljs exekutivt. Ett fastighetsbildningsservitut kan ses som en del av fastigheten. Victorin framhåller att ”fastighetsbildningsservituten erbjuder möjlighet att kompensera för de nackdelar som den tvådimensionella fastighetsindelningen innebär”.⁴²

Sammanfattningsvis kan inte någon av de uppräknade möjligheterna till tredimensionellt fastighetsutnyttjande ersättas av tredimensionell fastighetsindelning. De uppräknade möjligheterna kommer att vara ett komplement till tredimensionell fastighetsindelning, eftersom bildande av traditionella fastigheter är huvudregeln framför bildande av tredimensionella fastigheter, se avsnitt 2.3.1. Närmast följer ett exempel på ett tredimensionellt fastighetsutnyttjande som är fastighetsrättsligt säkrat genom servitut.

2.1.2 Exempel - Tunnelbanan i Stockholm

Tunnelbanan i Stockholm är ett tredimensionellt fastighetsutnyttjande som har lösts genom servitut. Fråga om den fastighetsrättsliga regleringen av tunnelbanan i Stockholm uppkom i NJA 1978 s. 57. Rättsfallet är ett fastighetsregleringsmål och handlar om bildande av en fastighet belägen på

³⁸ Prop. 2002/03:116, s. 29.

³⁹ Prop. 2002/03:116, s. 27.

⁴⁰ NJA 1983 s. 292, se s. 297.

⁴¹ Prop. 2002/03:116, s. 28.

⁴² Victorin & Sundell, *Allmän fastighetsrätt*, s. 124.

Kungsholmen. Vid förrättningen yrkades nybildning av servitut till förmån för en fastighet belägen på Gärdet. Tvisten uppkom då Lantmäterimyndigheten ansåg att servitutet inte var av väsentligt betydelse för fastigheten på Gärdet. I rättsfallet framhölls att en fastighet vid Gärdets tunnelbanestation var beroende av att ett servitut gavs till en fastighet belägen på Kungsholmen. Skälet var att fastigheten vid Gärdets tunnelbanestation enligt plan var bildad för trafikändamål och inrymde i princip enbart ett hisschakt till en tunnelbanestation. För fastighetens trafikändamål var det av väsentlig betydelse att få tillgång till tunnelbanenätet även utanför tunnelbanelinjen T-centralen - Ropsten, som fastigheten vid Gärdets tunnelbanestation var belägen utmed. Fastigheten på Kungsholmen var belägen utmed en annan tunnelbanelinje. Högsta domstolen godkände servitut till förmån för fastigheten på Gärdet till nackdel gentemot fastigheten på Kungsholmen. Fastigheten vid Gärdets tunnelbanestation var för sitt ändamålsenliga användande i hög grad beroende av alla delar av tunnelbanenätet.⁴³

Fastigheten på Gärdet i NJA 1978 s. 57 var redan bildad enligt gällande plan när tvisten uppstod. Den tvistiga fastigheten hade endast ett ändamål, nämligen trafik. Eftersom den tvistiga fastigheten redan var bildad kan rättsfallet, enligt teknologie doktor Barbro Julstad⁴⁴ ”inte läggas till grund för slutsatsen, att om man kan konstruera ett ändamål med en fastighet så att behov av servitut föreligger så är fastighetsbildning tillåten”⁴⁵. En fastighet måste kunna tänkas existera även utan ett servitut.⁴⁶

Tunnelbanan skulle numera ha kunnat bli föremål för en eller flera tredimensionella fastigheter enligt de nya reglerna. Rekvisitet i 3 kap. 1 a § FBL, att tredimensionell fastighet är lämpligare än annan åtgärd är uppfyllt, då den tredimensionella fastigheten innehåller en anläggning som kan tillförsäkras rättigheter för att kunna användas på ett ändamålsenligt sätt. Tunnelbanans utseende och konstruktion motiverar en tredimensionell fastighet. En tredimensionell fastighet skulle även underlätta förvaltningen av tunnelbanan. Lantmäterimyndigheten gör dock en prövning i varje enskilt fastighetsbildningsärende. Tunnelbanan är en viktig kommunikationsanläggning och en tredimensionell fastighet är i detta fall lämpligare, sett mot bakgrund av att rätten till hela tunnelbanenätet tillförsäkras genom ett servitut till förmån för en hissfastighet vid Gärdets tunnelbanestation. Fastighetsrättsligt användbara lösningar till stora trafikanläggningar är ett av huvudsyftena till införandet av tredimensionella fastigheter. Rättsfallet NJA 1978 s. 57 är ett intressant exempel på hur rätten till stora anläggningar har lösts före möjligheten till tredimensionell fastighetsindelning. Skälen till införande av och syftena med tredimensionell fastighetsindelning förklaras närmare i det närmast följande avsnittet.

⁴³ NJA 1978 s. 57, se s. 59-60.

⁴⁴ Barbro Julstad arbetar på Lantmäteriet vid stabsfunktionen fastighetsrätt inom divisionen fastighetsbildning.

⁴⁵ Julstad, *Tredimensionellt fastighetsutnyttjande genom fastighetsbildning – är gällande rätt användbar?*, Juristförlaget, 1994, s. 120.

⁴⁶ Julstad, *Tredimensionellt fastighetsutnyttjande genom fastighetsbildning – är gällande rätt användbar?*, s. 120-121.

2.2 Införandet av tredimensionell fastighetsindelning

2.2.1 Skäl

I 3D-propositionen har regeringen framfört skäl för att införa en ny möjlighet till tredimensionellt fastighetsutnyttjande genom tredimensionell fastighetsindelning. Som alternativ till tredimensionell fastighetsindelning diskuterades både i 3D-betänkandet och i 3D-propositionen andra alternativa lösningar. Alternativ som förkastades var ändrade servitutsregler, en ny form av nyttjanderätt, rätt till utrymme alternativt exklusiv bruksrätt inom samägd fastighet samt instiftande av en särskild lägenhetsrätt. Inget av ovanstående förkastade alternativ skulle ge en möjlighet att skapa en tredimensionellt avgränsad fastighet. Inom fastighetsrätten finns en grundläggande princip: en bruksenhet skall så långt som möjligt utgöra en egen fastighet.⁴⁷ Regeringen valde därför att införa tredimensionell fastighetsindelning. Skälen till valet av tredimensionell fastighetsindelning följer närmast.

Genom tredimensionell fastighetsindelning åstadkoms ett tredimensionellt fastighetsutnyttjande som är varaktigt. Den tredimensionella fastigheten är obegränsad i tiden och kan inte godtyckligt ändras eller upphävas. Vidare har den tredimensionella fastigheten ett självständigt förhållande till kringliggande fastigheter. Genom att införa tredimensionell fastighetsindelning har den tredimensionella fastigheten i stora delar anslutits till den befintliga struktur som finns kring traditionella fastigheter. En tredimensionell fastighet är flexibel och kan användas på många olika typer av situationer, alltifrån tillbyggnad av en befintlig anläggning till nybyggnation. Regeringen framhåller att det är viktigt att rättsäkerheten vid tredimensionellt fastighetsutnyttjande höjs genom tredimensionell fastighetsindelning. Invecklade och rättsligt tveksamma lösningar har ibland använts för att trygga tredimensionellt fastighetsutnyttjande. I 3D-propositionen förespås att dessa lösningar kommer att minska med tredimensionell fastighetsindelning.⁴⁸

2.2.2 Syfte

Tredimensionell fastighetsindelning är tänkt att främja olika syften och täcka olika behov. Ett av huvudsyftena med tredimensionell fastighetsindelning är att ge möjlighet att skapa lämpliga enheter att förvalta. Det kan ske genom en individualisering i förvaltningen av fast egendom då vissa fastighetsbolag specialiserar sig på en viss typ av lägenheter, såsom bostäder, kontor eller butiker. Flera olika personer, ofta juridiska, kan då ta över

⁴⁷ SOU 1996:87, s. 138-144 och prop. 2002/03:116, s. 39-41.

⁴⁸ Prop. 2002/03:116, s. 39 och 41.

förvaltningen av varsin tredimensionell fastighet som tidigare utgjordes av endast en fastighet. Brist på mark är ett annat syfte med ändringarna, då nyttjande kan ske ovan eller under befintliga anläggningar och byggnader genom bildande av tredimensionella fastigheter. Tredimensionella fastigheter kan på detta sätt användas för kommunikationsanläggningar som går igenom befintliga fastigheter. En obebyggd park kan lämnas till synes orörd, men under markytan hysa en kommunikationsanläggning. Att förtäta bebyggelsen i städerna är ett ytterligare syfte till införandet av tredimensionell fastighetsindelning. I centrala Stockholm⁴⁹ sker det en förtätning av bebyggelsen genom att bostäder byggs ovanpå en befintlig garageanläggning. Att det finns ett stort intresse att förtäta bebyggelsen hör samman med bristen på mark. Bostadsrättsföreningar kan använda tredimensionella fastigheter för att skilja kommersiella lokaler från bostäder.⁵⁰ Stora, kapitalkrävande anläggningar med flera verksamhetsutövare kan genom tredimensionell fastighetsbildning tryggas fastighetsrättsligt.⁵¹ Fastighetsekoniskt leder tredimensionella fastigheter troligtvis till lägre risker och högre priser vid fastighetsköp, då förvaltningen vanligtvis kommer att skötas av den som anser sig bäst lämpad att förvalta en viss typ av fastigheter. Detta är ett påstående som grundar sig på analyser av ett praktikfall.⁵²

Reglerna om tredimensionella fastigheter ger inte möjlighet till s.k. ägarlägenheter.⁵³ Med ägarlägenhet menas att varje bostadslägenhet är förenat med ett direkt ägande till en fastighet.⁵⁴ Fem bostadslägenheter i en särskild fastighet för bostadsändamål, är det minsta möjliga antalet bostadslägenheter i en tredimensionell fastighet, 3 kap. 1 a § första stycket fjärde punkten FBL.⁵⁵ Regeringen vill inte tillåta en alltför långtgående uppdelning av homogena förvaltningsenheter. Grunden är att tredimensionella fastigheter skall kunna bildas när det med hänsyn till konstruktion och användning är motiverat.⁵⁶

2.3 Tredimensionella fastigheter

2.3.1 Fastighetsbildning

Tredimensionella fastigheter skapas genom ny- eller ombildning, dvs. genom sedvanliga metoder för fastighetsbildning. Tvångsvis fastighetsreglering skall även kunna tillämpas på tredimensionella fastigheter. Utgångspunkten är att tredimensionella fastigheter lagstiftningsmässigt skall behandlas som andra fastigheter. Följden blir att tredimensionella fastigheter

⁴⁹ Exempelvis är en byggnation planerad ovanpå fastigheten Fajansfabriken 1, se prop. 2002/03:116, s. 31.

⁵⁰ Prop. 2002/03:116, s. 31-32.

⁵¹ Prop. 2002/03:116, s. 59.

⁵² Bäckman & Wedin, *3D höjer fastighetsvärdet 10 procent* i Lantmätaren 11/02, s. 9

⁵³ Englund, *Tredimensionell fastighetsindelning* i Ny Juridik 4:03, s. 18.

⁵⁴ SOU 2002:21, s. 55.

⁵⁵ Englund, *Tredimensionell fastighetsindelning* i Ny Juridik 4:03, s. 18.

⁵⁶ Prop. 2002/03:116, s. 58-59.

skall köpas, intecknas och lagfaras på samma sätt som traditionella fastigheter.⁵⁷

Endast om det står klart att en tredimensionell fastighet är lämpligare än andra åtgärder för att tillgodose det avsedda ändamålet, skall tredimensionell fastighetsindelning ske, 3 kap 1 § tredje stycket FBL. Om exempelvis en fungerande lösning kan åstadkommas genom lantmäteriatgärder såsom ett servitut eller en gemensamhetsanläggning, skall dessa lantmäteriatgärder väljas framför en tredimensionell fastighet.⁵⁸ Lantmäterimyndigheten gör dock en prövning i varje enskilt fall. Om en tredimensionell fastighet är lämpligare än en traditionell fastighet med en kombination av andra lantmäteriatgärder, skall en tredimensionell fastighet bildas. Skäl för bildande av en tredimensionell fastighet är att det kan uppstå rättsliga oklarheter, fördyrad förvaltning eller andra betydande kostnader om inte en tredimensionell fastighet bildas.⁵⁹

Det skall finnas en ”kärna” som utgör en byggnad eller annan anläggning i en tredimensionell fastighet. Kravet på en ”kärna” har sin grund i möjligheten till att tredimensionellt fastighetsbilda en ännu inte uppförd anläggning, se avsnitt 2.4.2.⁶⁰

En tredimensionell fastighet skall tillförsäkras de rättigheter som behövs, exempelvis, tillgång till mark och ledningar etc. Det är inte tillräckligt att fastigheten de facto har tillgång till rättigheterna utan fastigheten skall ha en rättslig rätt till rättigheterna. Det mest ändamålsenliga för att trygga rättigheterna är fastighetsbildningsservitut och gemensamhetsanläggning.⁶¹ Skillnaden jämfört med traditionella fastigheter är att traditionella fastigheter inte behöver vara tillförsäkrade rättigheter, utan det räcker med att traditionella fastigheter har faktisk tillgång till rättigheter såsom vägar, vatten och avlopp m.m. Nyssnämnda lägre ställda krav är inte lämpligt för tredimensionella fastigheter eftersom dessa i högre utsträckning än vanliga fastigheter kommer att vara beroende av andra fastigheter. Samverkan mellan olika tredimensionella fastigheter löses ofta genom en gemensamhetsanläggning. Lämpligt är att låta de delar som är av gemensam betydelse för fastigheterna, såsom bärande konstruktioner, fasader, hissar och vissa ledningar ingå i gemensamhetsanläggningen.⁶² Den allmänna lämplighetsregeln i 3 kap. 1 § FBL är grunden för att en ändamålsenlig tredimensionell fastighet skapas. Brukandet av en tredimensionell fastighet kan i det enskilda fallet, trots den allmänna lämplighetsregeln, orsaka inte godtagbara störningar.⁶³

⁵⁷ Prop. 2002/03:116, s. 1, 47-50.

⁵⁸ Prop. 2002/03:116, s. 52-53.

⁵⁹ Prop. 2002/03:116, s. 137.

⁶⁰ Prop. 2002/03:116, s. 55.

⁶¹ Prop. 2002/03:116, s. 141.

⁶² Prop. 2002/03:116, s. 65-66.

⁶³ Prop. 2002/03:116, s. 88.

Gränserna för tredimensionella fastigheter skall om utstakning inte är lämpligt, beskrivas på förrättningskartan eller i förrättningshandlingarna. Lantmäterimyndigheten kan bestämma fastighetsgränserna utifrån det enskilda fallet. Det ger en möjlighet att forma en fastighetsgräns så en mindre tillbyggnad kan rymmas inom fastighetsgränsen. Eftersom en tredimensionell fastighet hanteras som en traditionell fastighet kommer det tredimensionella fastighetsutnyttjandet att bli synligt för tredje man genom att fastigheten registreras i fastighetsregistret.⁶⁴

Behovet av tredimensionell fastighetsindelning verkar vara störst avseende stora anläggningar, exempelvis parkeringsanläggningar och broar. En tillfällig byggnad och anläggning är inte tänkt att utgöra en tredimensionell fastighet. Det finns dock inte några kvalifikationer för vilka typer av anläggningar eller byggnader som kan bildas som en tredimensionell fastighet. Anläggningens karaktär avgör om en tredimensionell fastighet kommer att bildas, vilket gör det svårt att precisera vilka typer av anläggningar och byggnader som kan bilda en tredimensionell fastighet. Vidare kan en preciserad regel bli föråldrad allteftersom samhället utvecklas. Till sist framhålls i 3D-propositionen att en preciserad regel skapar gränsdragningsproblem. Olämpliga fastighetsbildningar kommer ändå att förhindras genom de allmänna lämplighetskraven för fastigheter, 3 kap. 1 § FBL.⁶⁵

2.3.2 Ännu inte uppförd anläggning

En anläggning som ännu inte är uppförd kan vara föremål för bildande av en tredimensionell fastighet, 3 kap. 1 a § andra stycket FBL. Förutsättningarna härför är att fastighetsbildningen är nödvändig för att trygga finansieringen eller uppförandet av anläggningen och att det antas att fastigheten får användning för sitt ändamål inom en nära framtid. Lantmäterimyndigheten skall besluta om en tid inom vilken anläggningen skall ha uppförts. Tidsfristen kan, efter beslut av lantmäterimyndigheten förlängas. Genom möjligheten att bilda en tredimensionell fastighet för planerad bebyggelse kan en fastighetsägare lämna säkerhet för lån som behövs för finansieringen av byggnationen. Fastigheten tillsammans med byggrätten, utgör ett objekt som betingar ett visst värde och kan belånas. Ju mer av anläggningen som har uppförts, desto högre blir fastighetens värde. Fastigheter skall inte bildas om

⁶⁴ Prop. 2002/03:116, s. 41, 68-69.

⁶⁵ Prop. 2002/03:116, s. 55.

de inte inom överskådlig tid antas få varaktig användning för sitt ändamål, 3 kap. 1 § andra stycket FBL. Nyssnämnda stadgande kallas aktualitetsvillkoret och är inte specifikt för tredimensionella fastigheter utan gäller för alla fastigheter.⁶⁶ Om anläggningen inte blir uppförd inom beslutad tidsfrist bör lantmäterimyndigheten förordna om inlösen.⁶⁷

Den bildade tredimensionella fastigheten, där en anläggning ännu inte har uppförts, är en fastighet bestående av en sluten volym luft. En obebyggd traditionell fastighet består av ett stycke mark. Jag anser att en ”fastighet av luft” troligtvis strider mest mot den tidigare gängse bilden att fastigheter enbart kan avgränsas i markplanet.

⁶⁶ Prop. 2002/03:116, s. 60-62.

⁶⁷ Prop. 2002/03:116, s. 75.

3 Jordabalkens grannelagsrätt

Grannelagsrätten innebär ett förhållande av ömsesidiga rättigheter och förpliktelser.⁶⁸ Komplexiteten i fastighetsrätten ökar i och med att tredimensionella fastigheter införs. Både i 3D-betänkandet och i 3D-propositionen fästs uppmärksamhet på att de grannelagsrättsliga problemen kan komma att öka i och med att fastighetsrätten blir mer komplex. En fördel som anges i 3D-propositionen är att reglerna om tredimensionella fastigheter i stora delar anknyter till reglerna för traditionella fastigheter.⁶⁹ I 3D-betänkandet framhålls att det inte är möjligt att konstruera en anläggning där varje bruksenhet är en egen del oberoende av de andra delarna. Vid fastighetsbildning ges dock varje fastighet förutsättningar för att fungera som en självständig fastighet.⁷⁰ I 3D-propositionen påpekar regeringen att de grannelagsrättsliga reglerna går att lösa så de grannelagsrättsliga svårigheterna är inte skäl för att avstå från reformen.⁷¹

Stadgandena i 3 kap. JB om grannelagsrättsliga regler har genom införandet av tredimensionell fastighetsindelning genomgått en ändring av paragrafnumreringen. Detta är värt att beakta för läsare som sedan tidigare är insatta i de grannelagsrättsliga paragraferna i 3 kap. JB.

3.1 Allmänna grannelagsrättsliga regler

Allmänna grannelagsrättsliga regler är tillämpliga på alla typer av fastigheter, vilket således inkluderar tredimensionella fastigheter.

3.1.1 Allmänna hänsynsregeln - 3 kap. 1 § JB

Stadgandena i 3 kap. JB inleds i 1 § med den allmänna hänsynsregeln som syftar till att vara en skälig avvägning mellan grannars intressen.⁷² Den allmänna hänsynsregeln är en övergripande bestämmelse och kan sägas vara något av en grannelagsrättslig portalparagraf. Den allmänna hänsynsregeln lyder: ”var och en skall vid nyttjande av sin eller annans fasta egendom taga skälig hänsyn till omgivningen”.⁷³ För tillämplighet av den aktuella bestämmelsen krävs att den åtgärd som vidtas vid nyttjandet måste påverka annan fast egendom.⁷⁴ Även underlåtenhet att vidta åtgärd innebär ett åsidosättande av de grannelagsrättsliga reglerna.⁷⁵ Både ägare och nyttjare i sin vidaste bemärkelse, faller under rekvisitet ”var och en”. Den störda

⁶⁸ Prop. 1970:20, Del B 1, s. 98.

⁶⁹ Prop. 2002/03:116, s. 42, se även SOU 1996:87 s. 175.

⁷⁰ SOU 1996:87, s. 174.

⁷¹ Prop. 2002/03:116, s. 42-43.

⁷² Prop. 1970:20, Del B1, s. 101.

⁷³ Beckman m.fl., *Fastighetsrätt volym I*, s 39-40.

⁷⁴ Prop. 1970:20. Del B 1, s. 101.

⁷⁵ NJA 1990 s. 71, se s. 76, se även NJA 1994 s. 162, se s.169.

fastigheten behöver inte gränsa omedelbart till den fastighet där de störande åtgärderna utförs. Det är snarare fastighetens omgivning som åsyftas i paragrafen.⁷⁶

Det är oomtvistat att även annan förutom fastighetsägaren kan föra talan på grund av överträdelse av den allmänna hänsynsregeln. Talan kan riktas mot den som närmast är ansvarig för den åtgärd som vållar besvär. Detta är inte alltid fastighetsägaren, för ägaren kan ha upplåtit fastigheten till någon annan. Om en fastighetsägare har upplåtit nyttjanderätten till fastigheten är det inte säkert att fastighetsägaren kan ställas till ansvar för störningen. Departementschefen anför att frågan om vem som skall svara för en störning som orsakats av någon annan än fastighetsägaren bör överlämnas till praxis.⁷⁷ Frågan har inte ansetts lämplig att reglera genom lag därför att den är beroende av vilken typ av rättsgrund som brukandet av fastigheten grundar sig på samt omständigheterna i övrigt.⁷⁸ I praxis har frågan tagits upp till prövning i NJA 1994 s. 162. En flygklubb hade sedan 1940-talet arrenderat ett flygfält av kommunen. Flygklubbens nyttjanderätt var av permanent karaktär och flygklubben hade övertagit det grannelagsrättsliga ansvaret. Den aktuella tvisten rörde en nedtrampad veteåker och uppkom när en annan flygklubb än den arrenderande nyttjade flygfältet för tävling. Det var tal om en kortvarig upplåtelse till den andra flygklubben och flygverksamheten var av samma art som den som den arrenderande flygklubben utövade. Den arrenderande flygklubben blev grannelagsrättsligt ansvarig.⁷⁹

Störningar mellan fastigheter hanteras, som redogjorts för ovan, av den allmänna hänsynsregeln. Störningar kan i vissa fall även hanteras av 9 kap. 9 § MB och bostadsförvaltningslagen (1977:792).⁸⁰ Enligt Victorin, är den allmänna hänsynsregeln i grunden samma som den s.k. försiktighetsprincipen i 2 kap. 3 § MB.⁸¹ Försiktighetsprincipen föreskriver att den som bedriver en verksamhet skall iaktta skyddsåtgärder, begränsningar och vidta försiktighetsmått för att förebygga skador eller olägenheter för människors hälsa eller miljö.⁸² Begreppet verksamhet är vidsträckt och omfattar även verksamhet som inte är fastighetsanknuten.⁸³ För att en fråga skall falla under den allmänna hänsynsregeln krävs att störningen är fastighetsanknuten. Försiktighetsprincipen omfattar, såsom nämnts ovan, däremot även störningar från verksamheter som inte är fastighetsanknutna.⁸⁴ När en intresseavvägning görs enligt försiktighetsprincipen skall stor hänsyn tas till miljön. Kraven i försiktighetsprincipen skall dock endast uppfyllas i den

⁷⁶ Prop. 1970:20, Del B1, s. 101-102.

⁷⁷ Prop. 1970:20, Del B 1, s. 102, se även Westerlind, *Kommentar till jordabalken 1-5 kap.*, s. 201.

⁷⁸ Regner, *Jordabalken i NJA II 1972*, s. 41.

⁷⁹ NJA 1994 s. 162, se s. 168-169.

⁸⁰ Prop. 2002/03:116, s. 89.

⁸¹ Victorin & Sundell, *Allmän fastighetsrätt*, s. 145.

⁸² Prop. 2002/03:116, s. 88.

⁸³ Prop. 1997/98:54, Del 2, s. 15-16.

⁸⁴ Beckman m.fl., *Fastighetsrätt volym I*, s 39.

utsträckning det inte är orimligt att uppfylla dem.⁸⁵ Intresseavvägningen i 3 kap. 1 § JB är däremot en skälighetsavvägning mellan grannarna.⁸⁶ När en grannelagsrättslig fråga omfattas av MB skall frågan regleras av MB. De frågor som inte faller under MB fångas upp av den allmänna hänsynsregeln i 3 kap. 1 § JB. Estetiska störningar och störningar av mer tillfällig natur är exempel på frågor som endast faller under den allmänna hänsynsregeln och inte under MB:s regler.⁸⁷

3.1.2 Borttagande av rot eller gren - 3 kap. 2 § JB

Stadgandet i 3 kap. 2 § JB, om rätten av att bortta gren eller rot, har tillkommit för att grannsämjan främjas bättre genom reglering än enbart genom överlämnande till rättstillämpningen.⁸⁸ Paragrafen är därför ett exempel på de praktiskt viktiga stadgandena i 3 kap. JB.

Om rot eller gren tränger in på fastighet från område intill och detta medför olägenhet för fastighetens ägare, får denne ta bort grenen eller roten. Rätten är vidsträckt och trädets ägare behöver inte kontaktas innan borttagandet. I JB-propositionen poängteras att det för grannsämjan kan vara bra att ta kontakt med trädets ägare. Trädets ägare skall beredas tillfälle att själv ta bort roten eller grenen om åtgärden befaras medföra skada av betydelse för ägaren av den inträngande grenen eller roten. Det är inte uteslutet att rätten att bortta gren eller rot är tillämplig även på andra växter än träd, såsom buskar och andra växter.⁸⁹ Uttryckligen reglerar paragrafen endast förhållandet mellan ägarna till de angränsande fastigheterna. Det överlämnas åt rättspraxis att avgöra om lagrummet genom analogitolkning även kan tillämpas på nyttjanderättshavare.⁹⁰

3.1.3 Vidtagande av skyddsåtgärd – 3 kap. 3 § JB

Regeln i 3 kap. 3 § JB har ändrats och begreppet mark har ersatts av begreppet fastighet. Någon saklig ändring är inte avsedd. Utöver ändringen till begreppet fastighet har även några redaktionella ändringar utförts.⁹¹

Den som utför eller låter utföra grävning eller liknande åtgärd på sin fastighet skall vidta de skyddsåtgärder som är nödvändiga för att förebygga skada på angränsande fastigheter, enligt 3 kap. 3 § första stycket JB. Andra liknande åtgärder är arbeten som åstadkommer samma typ av skador som grävning gör, exempelvis skador såsom ras och markförskjutningar.⁹² Grävarens (den på vars fastighet grävandet utförs) skyldighet är att hindra

⁸⁵ Victorin & Sundell, *Allmän fastighetsrätt*, s. 145-146.

⁸⁶ Prop. 1970:20, Del B 1, s. 101.

⁸⁷ Victorin & Sundell, *Allmän fastighetsrätt*, s. 146.

⁸⁸ Prop. 1970:20, Del B 1, s. 103.

⁸⁹ Prop. 1970:20, Del B 1, s. 103-104.

⁹⁰ Prop. 1970:20, Del A, s. 205 och 394.

⁹¹ Prop. 2002/03:116, s. 122.

⁹² Westerlind, *Kommentar till jordabalken 1-5 kap.*, s. 207.

att skada uppkommer på angränsande fastigheter. Skyldigheten uppfylls genom att vidta de skyddsåtgärder som behövs för att undvika skada. Den som gräver skall också visa omsorg vid grävandet för att undvika att skada omkringliggande fastigheter.⁹³

Om den angränsande fastigheten är bristfällig, är ägaren av den bristfälliga fastigheten skyldig att i vissa fall bekosta skyddsåtgärder. Detta följer av 3 kap. 3 § tredje stycket JB. Grannfastighetens brist som orsakar behovet av skyddsåtgärder, skall vara av kvalificerat slag. Det innebär att bristen kräver skyddsåtgärder även om grävandet inte sker nedanför vanligt källardjup.⁹⁴ En fastighet kan vara bristfällig för att den är vårdslöst uppförd eller bristfälligt underhållen. När en grävande inte gräver nedanför vanligt källardjup anses den grävande bruka sin fastighet på ett normalt sätt. Därför är ägare av en bristfällig anläggningsdel endast skyldig att bekosta skyddsåtgärder när den grävande inte gräver nedanför normalt källardjup. Om den grävande däremot väljer att gräva nedanför vanligt källardjup skall den grävande bekosta skyddsåtgärder även om skyddsåtgärderna endast krävs för att den angränsande fastigheten är bristfällig.⁹⁵

I 3D-betänkandet framhålls att det inte är rimligt att den som skall utföra grävning nedanför vanligt källardjup, är skyldig att bekosta förebyggande åtgärder på angränsande fastigheter även om skyddsåtgärder helt och hållet måste utföras till följd av brister på grannfastigheten.⁹⁶ 3D-betänkandets förslag ligger i linje med motivuttalanden i samband med JB:s införande. Kostnaderna skall nämligen åvila grannen så länge grävningen hålls inom ramen vad som framstår som normalt. Departementschefen påpekar i JB-propositionen att det kan medföra avgränsningsproblem om inte gränsen ”nedanför vanligt källardjup” behålls. Begreppet ”nedanför vanligt källardjup” skall bestämmas mot bakgrund av vad som är vanligt källardjup i grannskapet.⁹⁷ Att låta ägare av bristfällig fastighet bekosta skyddsåtgärder vid grävning ”nedanför vanligt källardjup” skulle för traditionella fastigheter, medföra konsekvenser som är svåra att överblicka. I 3D-propositionen anser regeringen därför att rekvisitet ”nedanför vanligt källardjup” skall finnas kvar. Regeringen anser inte att införandet av tredimensionell fastighetsindelning oftare medför grävning på större djup än vanligt källardjup. Juridiska fakultetsnämnden vid Lunds universitet framförde i sitt remissvar synpunkten att 3D-betänkandets förslag om ett utökat ansvar för ägare av bristfällig fastighet att bekosta skyddsåtgärder kommer att leda till avgränsningsproblem, när ansvar föreligger. I 3D-propositionen delar regeringen Juridiska fakultetsnämnden vid Lunds universitets synpunkt och lägger inte fram något förslag till ändring i nuvarande bestämmelser.⁹⁸

⁹³ Prop. 1970:20, Del B 1, s. 111.

⁹⁴ Prop. 2002/03:116, s. 91.

⁹⁵ Prop. 1970:20, Del B 1, s. 112-113.

⁹⁶ SOU 1996:87, s. 175-176.

⁹⁷ Prop. 1970:20, Del B 1, s. 112-113.

⁹⁸ Prop. 2002/03:116, s. 91.

Om det är en uppenbarligen högre kostnad att utföra skyddsåtgärden, än den skada som förebyggs får skyddsåtgärden underlåtas. Detta följer av 3 kap. 3 § andra stycket JB. Stadgandet i 3 kap. 3 § andra stycket JB hänvisar till skadeståndsregeln i 32 kap 5 § MB, se avsnitt 3.3.1. Den grävande skall betala skadestånd om denne försummar att vidta de skyddsåtgärder som krävs. Även om den grävande inte varit försumlig är denne skadeståndsskyldig, om skadan har uppkommit vid ett särskilt ingripande arbete.⁹⁹ Närmast följer en genomgång av reglerna om tillträde till annans fastighet för att vidta skyddsåtgärd vid grävning eller liknande arbete.

3.1.4 Tillträde till annans fastighet för att vidta skyddsåtgärd – 3 kap. 4 § JB

Tidigare hade regeln i 3 kap. 4 § JB beteckningen 3 kap. 5 § JB. Utöver paragrafens numrering har begreppet mark ersatts av begreppet fastighet. Ändringen är inte avsedd att innebära någon ändring i sak.¹⁰⁰

Åtgärder för att förebygga skada vid grävning eller liknande arbete får vidtas på annans fastighet, om det är nödvändigt för att undvika oskälig kostnad eller annan synnerlig olägenhet, 3 kap. 4 § första meningen JB. Märk väl att de flesta skyddsåtgärder kommer till stånd på den fastighet där grävandet utförs, så vid de flesta grävningar behövs inte tillträde till annans fastighet.¹⁰¹ Utgångspunkten är att skyddsåtgärderna skall utföras på den fastighet där arbetet bedrivs. Ibland är det, sett till de lokala förhållandena eller andra omständigheter, lämpligare att företa skyddsåtgärderna på en grannfastighet än på den fastighet där grävning sker. Den fastighet som skall skyddas kan vara antingen den fastighet som grävningen utförs på, fastigheten som skyddsåtgärden utförs på eller en ”tredje fastighet” i grannskapet.¹⁰² Departementschefen framhåller att det är en självklarhet att den som ämnar utföra grävningen underrättar ägaren till den fastighet som berörs av åtgärden.¹⁰³

Skulle tillträde till fastigheten vägras är den som utför arbetet fri från ansvar för skada som uppkommit till följd av att skyddsåtgärden inte kommit till stånd. När annans fastighet tas i anspråk skall ersättning lämnas för intrång och skada. Om en skyddsåtgärd vidtagits på en ”tredje fastighet” (en fastighet som finns i den grävandes omgivning) bör den grävande utge ersättning till den ”tredje fastighetens” ägare. Den grävande bör i sin tur få ersättningen av ägaren till den bristfälliga fastigheten, för att skyddsåtgärd har behövts på den ”tredje fastigheten”. Däremot behöver den grävande inte betala ersättning till ägare av bristfällig fastighet, om ägaren av den bristfäll-

⁹⁹ Prop. 2002/03:116, s. 90.

¹⁰⁰ Prop. 2002/03:116, s. 123.

¹⁰¹ Westerlind, *Kommentar till jordabalken 1-5 kap.*, s. 223.

¹⁰² SOU 1947:38, s. 141.

¹⁰³ Prop. 1970:20, Del B 1, s. 116.

liga fastigheten, enligt 3 kap. 3 § tredje stycket JB, är skyldig att bekosta skyddsåtgärderna.¹⁰⁴

Skyddsåtgärder kan ibland medföra ganska betydande skador och intrång. Den grävande fastighetsägaren kan efter grävningen vara insolvent. En fastighetsägare skall därför inte endast i efterhand kunna vända sig mot den grävande. Om fastighetsägaren önskar bör den grävande innan påbörjandet av grävning ställa betryggande säkerhet för ersättningen.¹⁰⁵ Om säkerhet begärs skall den enligt 2 kap. UB ställas hos länsstyrelsen innan arbetet påbörjas, 3 kap. 4 § JB.

3.1.5 Byggnad som uppförts över fastighetsgräns - 3 kap. 11 § JB

Tidigare beteckning på stadgandet i 3 kap. 11 § JB var 3 kap. 7 § JB. Det har inte tillkommit några ändringar i regeln i 3 kap. 11 § JB i och med reformen om tredimensionell fastighetsindelning. Stadgandet omfattar byggnad eller anläggning som har uppförts och skjuter in på annans fastighet samt innehåller regler om ersättning för sådant intrång.

Om byggnad eller annan anläggning har uppförts så att den skjuter in på angränsande mark och om borttagande eller förändring av denna medför betydande kostnad eller olägenhet för anläggningens ägare, är anläggningens ägare inte skyldig att avträda den ianspråktaga marken. Avträdan behöver först genomföras när anläggningen avlägsnas eller blir obrukbar. Detta följer av 3 kap. 11 § första stycket första meningen. Med obrukbar menas att anläggningen är i ett sådant skick att det inte är ekonomiskt försvarligt att sätta den i stånd.¹⁰⁶ Även allmän plats anses som angränsande mark.¹⁰⁷ Rättigheten att inte avträda den ianspråktaga marken förrän anläggningen avlägsnas eller blir obrukbar, föreligger inte om den som uppförde anläggningen inkräktade på marken med avsikt eller av grov vårdslöshet. Samma sak gäller när byggnaden eller anläggningen har överlåtits till annan och denne vid sitt förvärv ägde kännedom om att inkräktningen skett med avsikt eller grov vårdslöshet. Nyssnämnda följer av 3 kap. 11 § första stycket andra meningen. Den angränsande markens ägare är berättigad till ersättning för det intrång som anläggningen medför, 3 kap. 11 § andra stycket. Om ersättningen skall betalas årligen eller som ett engångsbelopp är oklart. Det är dock klart att ersättning skall utgå.¹⁰⁸

Rätten att ha en anläggning som skjuter över på grannens mark, karakteriseras som ett legalt tvångsservitut.¹⁰⁹ Förhållandet mellan grannarna kan

¹⁰⁴ SOU 1947:38, s. 141.

¹⁰⁵ SOU 1947:38, s. 141-142.

¹⁰⁶ Beckman m.fl., *Fastighetsrätt volym 1*, s. 49.

¹⁰⁷ SOU 1960:25, s. 73.

¹⁰⁸ Prop. 1992/93:6, s. 8, se även SOU 1960:25, s. 75 och Westerlind, *Kommentar till jordabalken 1-5 kap.*, s. 234.

¹⁰⁹ Prop. 1970:20, Del B 1, s. 121.

beskrivas så att den ene grannen utan rättsgrund innehar mark tillhörig den andre grannen. Denna faktiska besittning erhåller rättslig sanktion så att marken tillsvidare får behållas och nyttjas mot ersättning.¹¹⁰

Till sist följer en påminnelse från departementschefen om stadgandets troliga antal tillämpningstillfällen. I JB-propositionen framhålles att ”bestämmelser rörande byggnad, som uppförts över fastighetsgräns, torde ha sin huvudsakliga betydelse för byggnader från en tid när möjligheterna att entydigt bestämma gränsers rätta läge var mindre än nu och då byggnadsnämndernas kontrollverksamhet inte hade samma omfattning som nu. Att en på senare tid uppförd byggnad skjuter in på grannfastighetens område, hör uppenbarligen till sällsyntheterna och under alla förhållanden torde det i sådana undantagsfall gälla markområden av mycket ringa omfattning och betydelse.”¹¹¹

3.2 Särskilda grannelagsrättsliga regler

I 3D-betänkandet påpekas att de allmänna grannelagsrättsliga reglerna behöver kompletteras med regler om byggnadsarbete, bristande underhåll och akuta skador. 3D-betänkandets förslag är tillämpligt på anläggning som sträcker sig över fastighetsgräns, oberoende om fastigheten är en traditionell eller tredimensionell fastighet. Kedjehus är ett exempel på en anläggning som sträcker sig över traditionella fastighetsgränser.¹¹² I 3D-propositionen har regeringen valt att frånträda 3D-betänkandets förslag om att reglerna skall bli tillämpliga även på anläggningar som sträcker sig över traditionella fastigheter. Regeringen anser att förslaget är långtgående och att det är svårt att överblicka konsekvenserna för ägarna av traditionella fastigheter.¹¹³ Särskilda grannelagsrättsliga regler har införts därför att det finns ett behov av sådana regler då anläggningar är uppdelade på flera tredimensionella fastigheter. Byggnadsarbete som innebär ingrepp i bärande konstruktioner är exempelvis ett område där särskild hänsyn måste tas. Byggnadsarbete är därför ett av de områden som hanteras av de särskilda grannelagsrättsliga reglerna.¹¹⁴

De särskilda grannelagsrättsliga reglerna är tillämpliga på en anläggning som hör till skilda fastigheter där minst en del av anläggningen hör till en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme.¹¹⁵ De närmare rekvisiten finns i 3 kap. 5 § JB och närmast följer en genomgång av dessa.

¹¹⁰ SOU 1960:25, s. 75.

¹¹¹ Prop. 1970:20, Del B 1, s. 120-121.

¹¹² SOU 1996:87, s. 175.

¹¹³ Prop. 2002/03:116, s. 91 och 95.

¹¹⁴ Prop. 2002/03:116, s. 92.

¹¹⁵ Englund, *Tredimensionell fastighetsindelning*, s. 22.

3.2.1 Tillämpningsområde – 3 kap 5. § JB

Innehållet i paragraf 3 kap. 5 § JB är nytt. Den paragrafen som tidigare hade beteckningen 3 kap. 5 § JB, har numera beteckningen 3 kap 4 § JB, se avsnitt 3.1.4. Stadgandet i 3 kap. 5 § JB behandlar när de särskilda grannelagsrättsliga reglerna är tillämpliga. Att kraven i 3 kap. 5 § JB skall vara uppfyllda gäller för alla de särskilda grannelagsrättsliga reglerna.

3 kap. 5 § första stycket JB: ”Bestämmelserna i 6-10 §§ tillämpas ifråga om byggnader och anläggningar som uppfyller följande villkor:

1. olika delar av anläggningen hör till skilda fastigheter, och
2. minst en del av anläggningen hör till en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme.”

Begreppet byggnader och anläggningar skall ha samma innebörd som i 2 kap. 1 § JB, för definition se avsnitt 1.5. Den berörda anläggningen skall höra till mer än en fastighet, oberoende av hur liten eller stor del av anläggningen som hör till annan fastighet. Minst en av de berörda fastigheterna skall vara en tredimensionell fastighet. Med tredimensionell fastighet jämställs traditionella fastigheter som innehar ett tredimensionellt fastighetsutrymme. En förutsättning härför är att det tredimensionella fastighetsutrymme har del i den berörda anläggningen.¹¹⁶

De särskilda grannelagsrättsliga reglerna är tillämpliga på många olika kombinationer av tredimensionella fastigheter, tredimensionella fastighetsutrymmen och traditionella fastigheter. I 3D-propositionen redogörs för följande exempel på tillämpningsområden för de särskilda grannelagsrättsliga reglerna:

- ”1. när en anläggning i sin helhet är uppdelad mellan skilda tredimensionella fastigheter,
2. när en anläggning är uppdelad mellan flera tredimensionella fastighetsutrymmen,
3. när en anläggning är uppdelad mellan ett tredimensionellt fastighetsutrymme och en traditionell fastighet,
4. när en anläggning är uppdelad mellan en tredimensionell fastighet och en traditionell fastighet.”¹¹⁷

I 3D-propositionen framhålls att ovanstående uppräkningsområden inte är uttömmande utan enbart en exemplifiering. Fallet kan även vara sådant att anläggningen är uppdelad mellan fler fastigheter än som nämnts ovan.¹¹⁸

¹¹⁶ Prop. 2002/03:116, s. 123-124.

¹¹⁷ Prop. 2002/03:116, s. 124-125.

¹¹⁸ Prop. 2002/03:116, s. 125.

3.2.2 Skyddsåtgärder vid byggnadsarbete – 3 kap. 6 § JB

Det finns ett särskilt behov av grannelagsrättsliga regler avseende byggnadsarbeten när en anläggning är uppdelad på flera tredimensionella fastigheter. Vid exempelvis arbete på bärande konstruktioner måste särskilda hänsyn tas. Reglerna om skyddsåtgärder för grävning har varit förebild för reglerna om skyddsåtgärder vid byggnadsarbete. Grundtanken är att en fastighetsägare skall kunna nyttja sin fastighet på ett normalt sätt.¹¹⁹

Vid byggnadsarbete på en anläggning som omfattas av 3 kap. 5 § JB, tillämpas reglerna om skyddsåtgärder vid grävning i 3 kap. 3 § första och andra styckena samt 4 § JB. Detta följer av 3 kap. 6 § första stycket JB. Begreppet byggnadsarbete har samma innebörd som i 9 kap. 1 § första stycket PBL och omfattar förutom byggnadstekniska arbeten även installationsarbeten och markarbeten som har direkt samband med byggandet.¹²⁰ Huvudregeln är att den som utför byggnadsarbetet skall vidta nödvändiga skyddsåtgärder för att förebygga skador på annans del av anläggningen. Skyddsåtgärderna får även vidtas på någon annans anläggningsdel om förutsättningarna i 3 kap. 4 § JB är uppfyllda.¹²¹ Vid normalt byggnadsarbete där det krävs skyddsåtgärder för att en del av anläggningen är bristfällig, är det ägaren av den bristfälliga anläggningsdelen som skall bekosta skyddsåtgärderna. Vid mer omfattande byggnadsarbeten skall den som utför byggnadsarbetet bekosta de skyddsåtgärder som behövs. Detta gäller oavsett om skyddsåtgärderna krävs för att en del av anläggningen är bristfällig eller inte. Samma sak gäller vid mer riskfyllda byggnadsarbeten. Som riskfyllt arbete räknas arbete i bärande konstruktioner om arbetet inte är ett obetydligt ingrepp. Även installationer av vattenledningar och andra ingrepp som är riskmoment, är att anse som riskfyllda arbeten. Att den som utför byggnadsarbetet står för skyddsåtgärder vid riskfyllda arbeten överensstämmer med de regler som finns om den grävandes bekostande av skyddsåtgärder vid grävning nedanför vanligt källardjup, se avsnitt 3.1.3.¹²² Om kostnaderna för att vidta skyddsåtgärder uppenbarligen överstiger kostnaderna för de skador som kan uppkomma, får den som utför byggnadsarbetet underlåta att vidta skyddsåtgärder. Om skyddsåtgärder underlåts på grund av för hög kostnad kan emellertid den som utför byggnadsarbetet ändå bli skadeståndsskyldig enligt 32 kap. MB.¹²³ Närmast följer en genomgång av rätten att vid byggnadsarbete få tillträde till annans fastighet

¹¹⁹ Prop. 2002/03:116, s. 92-93.

¹²⁰ Prop. 2002/03:116, s. 126, se även Didón m.fl., *Plan- och bygglagen*, Norstedts Juridik, supplement 9, 2003, del 2, s. 9:5.

¹²¹ Prop. 2002/03:116, s. 126.

¹²² Prop. 2002/03:116, s. 93.

¹²³ Prop. 2002/03:116, s. 126-127.

3.2.3 Tillträde vid byggnadsarbete – 3 kap. 7 § JB

Den bestämmelse som förut har haft beteckningen 3 kap. 7 § JB, har numera beteckningen 3 kap. 11 § JB. Reglerna i 3 kap. 11 § JB har behandlats under avsnitt 3.1.5.

Stadgandena i 3 kap. 7 § JB innehåller regler om rätt till tillträde för att utföra byggnadsarbete. Till byggnadsarbeten räknas även åtgärder som föregår och efterföljer byggnadsarbeten. Exempel på sådana åtgärder är uppsättande av byggnadsställningar och avslutande besiktning. Bestämmelsen medger däremot inte tillträde för utförande av andra led i ett byggprojekt, såsom planering och projektering. Ägare till en del av anläggningen, har för utförande av byggnadsarbete rätt till tillträde till en annan del av anläggningen. Den del av anläggningen som måste tillträdas, behöver inte vara belägen i omedelbar anslutning till den anläggningsdel där byggnadsarbetet utförs. För tillträdesrätt måste behovet av tillträde överväga den skada och olägenhet som tillträdet kan antas medföra. Således skall en proportionalitetsbedömning företas. Vid en bedömning är det till den som utför byggnadsarbetets fördel om tillträdet medför exempelvis omfattande besparingar eller att tekniska fördelar vinnas. Vid en tillträdesbedömning tas även hänsyn till hur lång tid intrånget förväntas vara, intrångets art samt användningsområdet för den anläggningsdel som behöver tillträdas. Om anläggningsdelen som behöver tillträdas används som bostad krävs det särskilt starka skäl för att få tillträde.¹²⁴ Det är viktigt att poängtera att rätten till tillträde i längden, gynnar alla fastighetsägare som har del i den berörda anläggningen, eftersom underhållet då troligtvis kommer att skötas väl.¹²⁵

Rätten till tillträde vid byggnadsarbete är mer långtgående än rätten till tillträde vid grävning. Tillträde vid grävning kräver nämligen att skyddsåtgärder skall utföras. Vid tillträde vid grävning föreligger alltså ingen rätt till tillträde till annans fastighet för att utföra grävning. Rätt till tillträde vid byggnadsarbete ges även om inga skyddsåtgärder skall utföras, men tillträdet måste ske som ett led i byggnadsarbetet, exempelvis för att undvika merkostnader vid ett byggnadsarbete.¹²⁶ Såsom tidigare nämnts kan tillträde till en anläggningsdel ske för exempelvis uppsättande av en byggnadsställning.

Den skada och det intrång som uppkommer till följd av tillträdet ersätts. Ägaren av den tillträdda anläggningsdelen har rätt till ersättning även om den tillträdda anläggningsdelen är vårdslöst uppförd eller bristfälligt underhållen. Till sist kan nämnas att i 3D-propositionen påpekas att det är lämpligt att kontakta ägaren till anläggningsdelen innan tillträde sker.¹²⁷

¹²⁴ Prop. 2002/03:116, s. 127-128.

¹²⁵ Prop. 2002/03:116, s. 94.

¹²⁶ Prop. 2002/03:116, s. 93-94.

¹²⁷ Prop. 2002/02:116, s. 128.

3.2.4 Åtgärdande av brister vid vanvård

3.2.4.1 Skyldighet att åtgärda brister - 3 kap. 8 § JB

Stadgandet i 3 kap. 8 § JB innebär en skyldighet för den som äger en anläggningsdel att avhjälpa brister på sin anläggningsdel om bristerna riskerar att skada andra delar av anläggningen. För paragrafens tillämplighet krävs att anläggningen omfattas av kriterierna i 3 kap. 5 § JB. Skyldigheten att avhjälpa brister har tillkommit för att den allmänna hänsynsregeln inte har ansetts tillräcklig för att motverka vanvård vid tredimensionella fastigheter. För att den allmänna hänsynsregeln skall bli tillämplig krävs en allvarlig risk för skada på grannfastigheten.¹²⁸ Regeln i 3 kap. 8 § JB har ett lägre ställt krav; inte obetydlig skada.

Om en del av anläggningen är så vårdslöst uppförd eller bristfälligt underhållen att det finns risk för att en inte obetydlig skada drabbar någon annans anläggningsdel, har ägaren av den bristfälliga anläggningsdelen en skyldighet att åtgärda bristerna. Begreppen vårdslöst uppförd och bristfälligt underhållen har samma innebörd som i 3 kap. 3 § tredje stycket JB. Den befarade skadan behöver inte vara av allvarligt slag, utan det krävs endast att det är en inte obetydlig skada. För att en ägares åtgärningsskyldighet skall föreligga måste det därför finnas en konkret risk för skada, en skada som skall kunna förutses inom en nära framtid, exempelvis en dålig vattenledning kommer inom någorlunda snar framtid att springa läck. Det krävs dock inte att risken för skada är överhängande, dvs. att nyssnämnda vattenledning skall börja läcka vilken minut som helst. Även följdskador faller inom åtgärningsskyldigheten. När en skada redan har inträffat och det finns risk för fler skador, kvarstår således skyldigheten att åtgärda bristen.¹²⁹

Om förutsättningarna för skyldighet att åtgärda brist föreligger, skall ägaren av den bristfälliga anläggningsdelen åtgärda bristen så att den inte längre ger upphov till särskilda risker för omgivningen. När avhjälpan inte sker får ägaren till den del som hotas försöka framtvunga ett avhjälpande genom att vända sig till domstol och ge in en stämningsansökan. För det fall att talan bifalls görs det i form av en fullgörelsedom. Om ägaren av den bristfälliga delen av anläggningen väljer att inte följa en dom på fullgörelse kan kärande vända sig till kronofogdemyndigheten för verkställande. Ett sätt för käranden att själv åtgärda bristerna är att vid verkställigheten yrka att själv få utföra den behövliga åtgärden, jämför 16 kap. 12 § UB. Om det är lämpligt medger kronofogdemyndigheten en sådan begäran.¹³⁰

Rätten att påkalla åtgärdande bortfaller om anläggningen redan när risken för skada uppkom, var så skadad eller försliten att den måste ersättas med en ny, för att fortfarande tjäna sitt ändamål. Det måste vara hela anläggningen

¹²⁸ Prop. 2002/03:116, s. 98 och 128.

¹²⁹ Prop. 2002/03:116, s. 128-129.

¹³⁰ Prop. 2002/03:116, s. 129.

som behöver ersättas med en ny. Om endast en del av anläggning är så skadad eller försliten att den måste ersättas med en ny, föreligger fortfarande rätten att påkalla åtgärdande. Uttrycken ”skadad eller försliten” och ”måste ersättas med en ny” skall ha samma innebörd som i arrendereglerna i 9 kap. 18 § första stycket JB om jordägarens byggnadsskyldighet.¹³¹ Mauritz Bäärnhielm framhåller att det inte finns någon skarp gräns som avgör innebörden av uttrycken ”skadad och försliten” respektive ”måste ersättas med en ny”.¹³² I JB-propositionen påpekas att byggnadsbehovet kan ha uppkommit för att byggnaden är uttjänt av ålder, men även av andra yttre orsaker såsom brand eller skadeinsekter. Jordägarens byggnadsskyldighet skall inte ha uppkommit på grund av arrendators vållande.¹³³

Ägaren av en hotad anläggningsdel har rätt till ersättning för kostnader som denne haft för att undanröja risken för skada. Detta följer av 3 kap. 8 § andra stycket JB. Att vidta egna skyddsåtgärder på den hotade anläggningsdelen är ett exempel på en kostnad för att undanröja skada. Ägaren har rätt till en skälig ersättning. En skälig ersättning skall täcka de faktiska kostnaderna för att undanröja risken för skada. Ägaren av den hotade anläggningsdelen skall dock försöka att begränsa kostnaderna.¹³⁴

Till sist följer en kommentar om en grannes allmänna skadeståndsskyldighet till följd av vanvård. I propositionen framhåller regeringen att en försumlig granne skall utge ersättning enligt allmänna skadeståndsrättsliga principer. I det enskilda fallet krävs det därför inte någon specifik skadestandsregel om vanvård av tredimensionell fastighet.¹³⁵ Närmast följer en utblick mot andra sätt att hantera vanvård av fast egendom.

3.2.4.2 Offentligrättsliga instrument

Det finns flera olika offentligrättsliga instrument som kan användas för att förhindra och hantera uppkommen vanvård. I det följande kommer några sådana instrument att få en kort presentation.

Om bostadshyresrätter för permanentboende vanvårdas kan reglerna i bostadsförvaltningslagen 1977:792, vara tillämpliga. Tvångsförvaltning av bostadsfastighet är därigenom ett sätt att få bukt med vanvård. Vidare kan expropriation företas av förfallna och vanprydande hus med stöd av 2 kap. 7 § ExprL. Krav på underhåll av byggnadsverk så att deras väsentliga egenskapskrav, såsom bärförmåga och brandskydd, bevaras sker med stöd av 2 § tredje stycket lag 1994:847 om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk m.m. Ett annat sätt att bekämpa vanvård är att byggnadsnämnden förelägger ägaren att vidta underhållsåtgärder, 10 kap. 15 § PBL. Vanvård kan även bekämpas med ett krav om att byggnaders yttre skall hållas i vårdat skick,

¹³¹ Prop. 2002/03:116, s. 130.

¹³² Bäärnhielm, *Arrendelagen*, Norstedts, supplement 20, 2004, s. 9:75.

¹³³ Prop. 1970:20, Del B 2, s. 990.

¹³⁴ Prop. 2002/03:116, s. 129.

¹³⁵ Prop. 2002/03:116, s. 98 och 106.

3 kap. 13 § PBL. Byggnadsnämnden kan även förelägga att bristfälliga byggnader skall rivras, 10 kap. 16 och 18 §§ PBL.¹³⁶ Till sist föreligger en möjlighet att hantera en förfallen anläggning genom tillämpning av reglerna i bl.a. 8 kap. 5 § FBL om avveckling av den tredimensionella fastighetsindelningen.¹³⁷

3.2.4.3 Interimiskt beslut

Syftet med stadgandena i 3 kap. 9 och 10 §§ JB är att fastighetsägare snabbt skall kunna få till stånd ett åtgärdande av brister som innebär överhängande skaderisker på grannfastighet.¹³⁸

För ett interimistiskt beslut krävs att käranden har väckt talan om åtgärdande av brister enligt 3 kap. 8 § JB, och i samband med väckande av talan eller senare under handläggningen av målet yrkat att domstolen skall meddela interimistiskt beslut. Grunden för ett interimistiskt beslut är att svaranden är skyldig att vidta skadeförebyggande åtgärder enligt 3 kap. 8 § JB och att saken inte tål uppskov.¹³⁹ Uttrycket ”inte tål uppskov” har samma innebörd som i 63 § lag 1990:746 om betalningsföreläggande och handräckning. I det lagrummet innebär uttrycket ”inte tål uppskov” att saken bedöms som så brådskande att utslaget om särskild handräckning blir utan värde för sökanden om ytterligare dröjsmål och verkställighet inte sker direkt.¹⁴⁰ Det interimistiska beslutet avser, ”åtgärder som är nödvändiga för att undvika skador på någon annans del av anläggningen”. Följden blir att svaranden inte kan förpliktas att vidta mer omfattande åtgärder än som krävs för att avvärja eller avhjälpa skador för tiden tills målet slutgiltigt avgörs.¹⁴¹

I 3 kap. 10 § första stycket finns hänvisningar till 15 kap. 5 § tredje stycket, 6, 8 och 10 §§ RB vid tillämpning av interimistiskt beslut enligt 3 kap 9 § JB. Huvudregeln är att motparten alltid ska ges tillfälle att yttra sig. Sökanden skall normalt ställa säkerhet. Domstolen kommer att kunna ompröva beslutet. Detta får betydelse om domstolen har lämnat ett interimistiskt beslut utan att svaranden har hörts. Oavsett om kärandens yrkande har bifallits eller inte, får det interimistiska beslutet överklagas särskilt. Ett interimistiskt beslut får verkställas hos kronofogdemyndigheten på samma sätt som dom som vunnit laga kraft.¹⁴²

¹³⁶ Prop. 2002/03:116, s. 96-97.

¹³⁷ Prop. 2002/03:116, s. 130.

¹³⁸ Prop. 2002/03:116, s. 130.

¹³⁹ Prop. 2002/03:116, s. 130-131.

¹⁴⁰ Prop. 2002/03:116, s. 131, se även 63 § lag 1990:746 om betalningsföreläggande och handräckning och prop. 1980/81:88, s. 58.

¹⁴¹ Prop. 2002/03:116, s. 131.

¹⁴² Prop. 2002/03:116, s. 131.

3.3 Ersättning enligt miljöbalken

För att återknyta till de hänvisningar som görs inom ramen för 3 kap. JB avseende ersättning för skada följer nedanstående genomgång.

3.3.1 Ersättning vid grävning – 32 kap. 5 § MB

Regeln i 32 kap. 5 § MB behandlar skada som orsakats av grävning eller liknande åtgärd. Stadgandet omfattar sakskada, personskada och ren förmögenhetsskada. Som framhålls i MB:s proposition är personskada sällsynt, men inte otänkbart. 32 kap. 5 § MB är subsidiär i förhållande till 32 kap. 3 § MB. De flesta fall av ren förmögenhetsskada faller under 3 §, därför är ren förmögenhetsskada som faller under 5 § sällsynt.¹⁴³ 32 kap 3 § behandlar mer långvariga störningar, såsom buller och skakningar, se avsnitt 1.4.

Om den grävande avstår från att vidta skyddsåtgärder skall denne ersätta uppkomna skador. För ersättningsskyldighet krävs dock att den grävande varit försumlig.¹⁴⁴ Att inte uppge omfattningen av grävningen är ett vållande från den grävandes sida. Ägaren av den bristfälliga anläggningsdelen kan inte med bristfällig information inse omfattningen av skyddsåtgärderna.¹⁴⁵ Om behovet av skyddsåtgärder var omöjligt att förutse föreligger inte ansvar för den grävande.¹⁴⁶ För det fall att arbetet är särskilt ingripande eller av annan anledning medför särskild risk föreligger strikt ansvar och ersättning skall utgå även om grävaren inte varit försumlig. Strikt ansvar föreligger inte om risken för skada på grannfastigheten är stor på grund av att grannfastigheten är bristfällig.¹⁴⁷ Vad som är särskilt ingripande kan ibland vara svårt att konstatera.¹⁴⁸ Tendensen är att begreppet ”särskilt ingripande” innebär omfattande grävningar, men inte ytliga grävningar.¹⁴⁹ En byggnad som är vårdslöst uppförd eller bristfälligt underhållen anses inte vara ett medvållande som medför reduktion av skadeståndet. En vårdslöst eller bristfälligt uppförd byggnad inverkar istället på skyldigheten att bekosta skyddsåtgärder.¹⁵⁰

Sammanfattningsvis krävs försummelse för att skadestånd skall utges av den grävande som låter bli att vidta skyddsåtgärder. Vid särskilt ingripande arbete har den grävande istället ett strikt ansvar. Närmast följer en redogörelse för skadestandsreglerna vid byggnadsarbete.

¹⁴³ Prop. 1985/86:83, s. 50.

¹⁴⁴ Prop. 1985/86:83, s. 50.

¹⁴⁵ Bengtsson m.fl., *Miljöbalken – En kommentar*, s. 32:52-53.

¹⁴⁶ Prop. 1985/86:83, s. 50.

¹⁴⁷ Prop. 1985/86:83, s. 50-51

¹⁴⁸ Prop. 1970:20, Del B1, s. 115.

¹⁴⁹ Bengtsson m.fl., *Miljöbalken – En kommentar*, s. 32:54.

¹⁵⁰ Bengtsson m.fl., *Miljöbalken – En kommentar*, s. 32:52.

3.3.2 Ersättning vid byggnadsarbete – 32 kap. 5 a § MB

Skador som uppkommer vid byggnadsarbete till följd av att skyldigheten att vidta nödvändiga skyddsåtgärder försummas, skall ersättas av den som utför byggnadsarbetet. Den som utför byggnadsarbetet är även ersättningsskyldig för skada om denne i annat avseende har brustit i omsorg vid arbetets utförande. Ansvar är i båda fallen begränsat till att omfatta skador på andra delar av den anläggning än där arbetet utföres.¹⁵¹

Om en åtgärd i sig är särskilt ingripande eller av annan anledning medför särskild risk, skall skada som orsakats av byggnadsarbetet ersättas även om den som utför eller låtit utföra åtgärden inte varit försumlig, 32 kap. 5 a § andra stycket. Begreppet särskilt ingripande har samma innebörd som i 32 kap. 5 § MB, se avsnitt 3.3.1. Endast om det är byggnadsarbetet i sig som är särskilt ingripande har den som utför byggnadsarbetet strikt ansvar. Ett målningsarbete, som i sig inte är särskilt ingripande, men sker i samband med arbete på bärande konstruktioner, faller inte under det strikta ansvaret. Detta är en skillnad gentemot skadestandsreglerna vid grävning.¹⁵² Vid grävning omfattas alla typer av grävningsarbeten av det strikta ansvaret, så länge den angränsande fastigheten inte är bristfällig. För ansvar krävs att skadan skall anses orsakad av grävningen. I kommentaren till MB öppnar författarna för en möjlighet att göra en adekvansbedömning vid grävningsskador som liknar den som beskrivits angående målningsarbete i samband särskilt ingripande byggnadsarbete.¹⁵³

¹⁵¹ Prop. 2002/03:116, s. 135.

¹⁵² Prop. 2002/03:116, s. 135.

¹⁵³ Bengtsson m.fl., *Miljöbalken – En kommentar*, s. 32:54.

4 Diskussion kring tredimensionella fastigheter och jordabalkens grannelagsrätt

I detta avslutande kapitel diskuteras tredimensionella fastigheters grannelagsrättsliga behov. Tredimensionella fastigheter är i grannelagsrättsligt hänseende bättre rustade än traditionella fastigheter. En tredimensionell fastighet är rättsligen tillförsäkrad de rättigheter som krävs för att fastigheten skall kunna användas. En traditionell fastighet behöver endast de facto vara tillförsäkrad rättigheterna. Jag instämmer i regeringens åsikt att den rättsliga tillförsäkringen av rättigheterna minskar de potentiella konflikterna mellan tredimensionella fastigheter. Trots tillförsäkringen kommer inte de grannelagsrättsliga konflikterna att helt försvinna. Vanvård är ett område som fortfarande kommer att vara en grogrund för en potentiell konflikt mellan grannar.

4.1 Vanvård av tredimensionella fastigheter

I 3D-propositionen framhålls att vanvård av tredimensionella fastigheter kan komma att bli ett problem. Några nya offentligrättsliga instrument för att motverka vanvård av tredimensionella fastigheter framstår inte som nödvändiga att införa. För den enskilde är det dock viktigt att det finns civilrättsliga instrument som han eller hon kan åberopa gentemot granne som vanvårdar sin fastighet. Vidare fäster regeringen uppmärksamheten på att det kan komma att behövas några ytterligare civilrättsliga instrument för att motverka vanvård. Vilka instrument som kan komma att behövas framhålls dock inte.¹⁵⁴

4.1.1 Grannelagsrättsliga regler mot vanvård

Reglerna om skyddsåtgärder vid grävning respektive byggnadsarbete motverkar i viss utsträckning vanvård. Den granne som misskött sin fastighet kommer att bli skyldig att bekosta skyddsåtgärder.¹⁵⁵ Detta är endast ett indirekt motverkande av vanvård och inte en bestämmelse som den enskilde grannen kan åberopa gentemot en vanvårdande granne.

När en anläggning sträcker sig över flera tredimensionella fastigheter kommer oftast en gemensamhetsanläggning att bildas vid fastighetsbildningen. I gemensamhetsanläggningen ingår ofta den bärande konstruktionen och andra gemensamma delar i anläggningen. Om gemensamhetsanläggningen förvaltas av en samfällighetsförening minskar risken för vanvård. En

¹⁵⁴ Prop. 2002/03:116, s. 97.

¹⁵⁵ Prop. 2002/03:116, s. 97.

gemensamhetsanläggning som är förvaltd av en samfällighetsförening kommer dock inte att eliminera alla risker för vanvård. Eftersom en viss risk kvarstår anser regeringen att kan finnas anledning att granska om det civilrättsliga regelverket bör förstärkas med ytterligare bestämmelser.¹⁵⁶

4.1.2 Brister reglerna?

I 3D-propositionen anses inte den allmänna hänsynsregeln som tillräcklig för att motverka vanvård av tredimensionella fastigheter. Istället har regeringen valt att stärka den enskildes skydd genom att införa en reparations-skyldighet för ägare av bristfällig anläggningsdel. Regeln finns i 3 kap. 8 § JB, dvs. en skyldighet att åtgärda brister som riskerar att orsaka inte obetydlig skada på annans anläggningsdel. Ägaren av den hotade anläggningsdelen kan, om ägaren av den bristfälliga anläggningsdelen inte reparerar välja att stämma denne. I stämningsansökan eller under processens gång har ägaren av den hotade anläggningsdelen möjlighet att yrka på ett interimistiskt beslut.

Jag anser att det är en brist att ägaren av den hotade anläggningsdelen inte själv kan åtgärda brister på den bristfälliga anläggningsdelen. Det finns en risk att värden går förlorade under den tid som det alltjämt tar för att få ett interimistiskt beslut. Närmast följer en genomgång av möjligheter att motverka denna brist genom att använda sig av andra regler än de grannelagsrättsliga reglerna.

4.1.3 Lösningar i andra regler än de grannelagsrättsliga reglerna

4.1.3.1 Negotiorum gestio

Negotiorum gestio betyder på svenska utförande av angelägenheter.¹⁵⁷ Regeln i 18 kap. 10 § HB stadgar ”är någon frånvarande, och förefaller något, där i han ej kunnat syssloman nämna; då må skyldeman, eller vän hans, för honom tala och svara, sedan han, där så fordras, borgen satt, att den frånvarande skall för gott känna det han gjort haver. Gillar frånvarande det ej; fyller han, som utan fullmakt annans talan sig tagit, eller dess löftesmän, all skada, som därav timat.” För tillämpning av 18 kap. 10 § HB krävs att huvudmannen varit frånvarande och att han inte heller skall ha kunnat utnämna en syssloman.¹⁵⁸ Analogivis omfattar frånvarande även förhindrad att tillvarata angelägenheter som inte kan uppskjutas utan förlust eller olägenhet.¹⁵⁹ Stadgandena i 18 kap. HB handlar endast om regler om s.k. immateriella uppdrag. Rent fysiska ingripanden i syfte att bevara eller

¹⁵⁶ Prop. 2002/03:116, s. 97.

¹⁵⁷ Håstad, *Tjänster utan uppdrag*, P.A. Norstedts & Söners Förlag, 1973, s. 8.

¹⁵⁸ Håstad, *Tjänster utan uppdrag*, s. 34.

¹⁵⁹ Hellner, *Om obehörig vinst*, Almqvist & Wiksells boktryckeri AB, 1950, s. 365.

förbättra huvudmannens egendom faller därmed utanför 18 kap. HB. Direkt tillämplighet föreligger alltså inte när gestor (den som utför handlingen) släcker huvudmannens brinnande bil. Paragrafen kan dock alltid anföras som ett argument.¹⁶⁰

Gestors befogenhet att ingripa i de s.k. medintressefallen föreligger endast när huvudmannen varit förhindrad. Medintressefall innebär att gestor och huvudmannen har samma intresse i att handlingen företas för att de är exempelvis är bolagsmän eller samägare.¹⁶¹ Enligt min mening har en anläggning som sträcker sig över flera tredimensionella fastigheter drag av medintresse om någon del av anläggningen är bristfällig. Ett tredimensionellt fastighetsutnyttjande kan, se avsnitt 2.1.1, skapas genom samägande med avtal om nyttjande av tredimensionellt åtskilda enheter. Likheter i den faktiska utformningen jämfört med tredimensionella fastigheter föreligger. Uttalandena om användningen av negotiorum gestio vid medintresse kan användas för att få ledning för ett eventuellt användande av negotiorum gestio av ägare till hotad anläggningsdel.

Gestor har ofta rätt till ersättning för det uppdrag han utför. Exempelvis när gestor har haft goda skäl att räkna med att huvudmannen önskade att få saken utförd. Ett exempel på negotiorum gestio kan vara att gestor reparerat huvudmannens egendom. En reparation går ofta inte att göra ogjord. Det finns därför en risk att huvudmannen, som nu har erhållit en fördel, påstår att han eller hon hellre rätt sig själv, endast för att slippa betala ersättning. Om gestors egenintresse i utförandet av uppdraget är av samma art som huvudmannens, t.ex. att de båda är bolagsmän, får gestor nöja sig med att endast få bidrag till kostnaderna från huvudmannen.¹⁶² Jan Hellner framhåller att gestor har rätt till ersättning även då gestor i främsta rummet avsåg att tillvarata sina egna angelägenheter, s.k. oäkta negotiorum gestio.¹⁶³

Slutsatsen är att negotiorum gestio är tillämpligt på situationer där huvudmannen varit förhindrad eller i vart fall varit frånvarande. Negotiorum gestio är dock inte tillämpligt på de situationer där huvudmannen i allra högsta grad är närvarande, men av en eller annan anledning är ovillig att åtgärda bristerna, alltså inte på situationer där huvudmannen mer eller mindre medvetet vanvårdar sin fastighet. Därför är det inte möjligt att åberopa reglerna om negotiorum gestio i vanvårdsfallen, där huvudmannen inte är frånvarande eller förhindrad.

¹⁶⁰ Håstad, *Tjänster utan uppdrag*, s. 35

¹⁶¹ Håstad, *Tjänster utan uppdrag*, s. 71-73.

¹⁶² Håstad, *Tjänster utan uppdrag*, s. 6 och 60.

¹⁶³ Hellner, *Om obehörig vinst*, s. 364.

4.1.3.2 Nöd – 24 kap. 4 § BrB

Nödrätten innebär att en gärning som någon begår i nöd, endast utgör brott om handlingen sett till farans beskaffenhet, skadan samt övriga omständigheter är oförsvarlig.¹⁶⁴ Som 3D-betänkandet framhåller är nödparagrafen, 24 kap. 4 § BrB, tillämplig. Det är vid en akut skada som omedelbara åtgärder i vissa fall omfattas av nödrätten.¹⁶⁵ De brott som en grannes ingripande idag kan vara, är brott mot annans rättsfär.

Egendom omfattas av nödrätten, men ju mindre värde en egendom har desto mindre är utrymmet att medge ansvarsfrihet. Ansvarsfrihet kan dock ibland medges även för brott mot egendom som endast har affektionsvärde. Ordalydelsen i paragrafen uttrycker en presumtion för ansvarsfrihet vid nöd.¹⁶⁶ En fastighet betingar ofta ett högt värde så utrymmet för ansvarsfrihet kommer inte att begränsas på grund av för lågt värde.

Att åberopa nöd då fastighetsägare begår ett brott i sin strävan att åtgärda en brist utgör idag en ansvarsfrihetsgrund. Mitt lagförslag som presenteras i nästa avsnitt ger en positiv rättighet, istället för ansvarsfrihet som inte utgör någon rättighet. Nöd är därför inte det bästa instrumentet för att motverka vanvård av tredimensionella fastigheter.

Sammanfattningsvis är varken negotiorum gestio eller nöd fullt ut användbara i en situation där värden kan gå till spillo till följd av vanvård av en tredimensionell fastighet. Eftersom det inte finns regler följer nedan ett de lege ferenda-resonemang om ett förslag till en ny grannelagsrättslig paragraf.

4.1.4 De lege ferenda-resonemang

För att motverka vanvård har jag valt att lägga fram ett eget förslag till en ny grannelagsrättslig paragraf. Närmast följer en presentation av mitt förslag till ny paragraf och skälen till paragrafens utformning.

4.1.4.1 Förslag till ny paragraf

3 kap. 8 a § JB *Om en del av en sådan anläggning som avses i 5 § är så vårdslöst uppförd eller bristfälligt underhållen att det finns risk att för en inte obetydlig skada drabbar någon annans del av anläggningen och om fara i dröjsmål föreligger, får ägaren av den del av anläggningen som riskerar att skadas själv utföra eller låta utföra nödvändiga åtgärder på den bristfälliga delen av anläggningen för att undanröja risken för skada.*

Ägaren av den del av anläggningen som riskerar att skadas och som själv utför eller låter utföra åtgärder kan om förutsättningarna i första

¹⁶⁴ Prop. 1993/94:130, s. 34.

¹⁶⁵ SOU 1996:87, s. 202.

¹⁶⁶ Prop. 1993/94:130, s. 34-36.

stycket ej är uppfyllda bli ersättningskyldig för intrång och uppkommen skada. Nedsättning av ersättning kan ske om den utförda åtgärden kommer ägaren av den bristfälliga delen i avsevärd utsträckning till godo.

4.1.4.2 Lagförslagets innebörd

Den lagparagraf som jag föreslagit i föregående avsnitt är en särskild grannelagsrättslig regel. Kraven i 3 kap. 5 § JB måste därför vara uppfyllda för regelns tillämplighet. Om en del av anläggning eller byggnad löper risk för inte obetydlig skada har fastighetsägaren av den del som löper risken att skadas, rätt att utföra eller låta utföra nödvändiga åtgärder, om fara i dröjsmål föreligger. Skälet till paragrafens införande är att ge en fastighetsägare ett snabbt sätt att åtgärda risk för inte obetydlig skada. Under den tid som det interimistiska beslutsförfarandet tar kan en fastighetsägare själv välja att vidta åtgärder på den bristfälliga delen av anläggningen. Den valfrihet som inträder, är att direkt när rekvisiten är uppfyllda, kunna ingripa på annans anläggningsdel och åtgärda bristfälligheter eller ge in stämmningsansökan och yrka på interimistiskt beslut. Valfrihet är huvudsyftet och med valfriheten kan en tidsbesparing gentemot interimistiskt beslut följa i några fall. Om ett interimistiskt beslut skulle ha meddelats är sannolikheten även stor att de vidtagna åtgärderna uppfyller kraven 3 kap. 8 a § första stycket JB.

Anledningen till att det i den föreslagna lagparagrafen föreligger samma krav på inte obetydlig skada är att samma krav skall finnas som i 3 kap. 8 § JB avseende de riskerade skadornas omfattning. Skillnaden ligger i att den föreslagna paragrafen är kompletterande till 3 kap. 8 § JB och medför en rätt att handla för den fastighetsägare som anser att rekvisiten är uppfyllda samt inte anser sig ha möjlighet att vänta på ett interimistiskt beslut.

Rekvisitet om ”fara i dröjsmål” motsvaras av begreppet ”saken inte tål uppskov”.¹⁶⁷ Begreppet ”saken inte tål uppskov” används i reglerna om interimistiskt beslut.¹⁶⁸ ”Fara i dröjsmål” gör att rätten till självhjälp får ett begränsat användningsområde. Det är alltså vid samma tidpunkt som ägare av hotad anläggningsdel kan välja om denne vill ansöka om interimistiskt beslut eller väljer att själv åtgärda bristerna.

Med fastighetsägare jämföras även hos fastighetsägaren anställd. Jag avser närmast fastighetsförvaltare eller fastighetsskötare som har en daglig kontakt med den berörda fastigheten som riskerar att skadas. Att ägaren till den hotade delen av anläggningen även kan låta annan utföra åtgärden överensstämmer med de grannelagsrättsliga paragraferna om grävning och byggnadsarbete där även annan än ägaren kan utföra grävningen respektive byggnadsarbetet. Att ägaren kan låta annan utföra åtgärdandet av bristen följer av byggnaders komplexa utförande, i synnerhet tredimensionella fastigheter. Jag presumerar att det är ett fåtal fastighetsägare som själv har

¹⁶⁷ Ekelöf m.fl., *Rättegång tredje häftet*, Norstedts Juridik AB, 1999, s. 12.

¹⁶⁸ Se 3 kap. 9 § JB.

kunskap och/eller utrustning att kunna utföra åtgärder på den bristfälliga anläggningsdelen.

Om ägaren av den bristfälliga anläggningsdelen anser att rätten till självhjälp inte utövats korrekt får denne inge en stämningsansökan och yrka på ersättning, enligt andra stycket. Rätten till ersättning enligt andra stycket är en säkerhet för att ägare av en hotad del av byggnad eller anläggning inte skall ta sig själv rätt att åtgärda brister med mindre fara i dröjsmål föreligger eller utföra för långtgående reparationer. Den som tar sig själv rätt är ersättningsskyldig för obehörigt intrång eller uppkommen skada. Nedsättning av ersättning grundar sig på den nytta som ägaren av den bristfälliga delen av anläggningen får av de utförda reparationerna, trots att reparationerna utfördes lagstridigt.

Att kronofogdemyndigheten vid ett verkställande av exempelvis ett interimistiskt beslut kan överlämna till fastighetsägaren att utföra behövlig åtgärd, jämför 16 kap. 12 § UB, är inte att jämställa med lagförslaget om rätt till självhjälp. Rätten till åtgärdande i 3 kap. 8 a § JB kräver inget beslut utan är en rätt fastställd i lag och därmed inget verkställighetsbeslut.

4.1.4.3 Förslagets förhållande till 2 kap. 18 § RF

Den grundlagsskyddade rätten till egendom innebär bl.a. att den enskilde inte skall tåla att det allmänna inskränker användningen av mark, utan att det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen, 2 kap. 18 § RF.

Grannelagsrätten är ett av de områdena om bestäms helt eller till stora delar av enskilda intressen. Bertil Bengtsson påpekar, att i vart fall enligt äldre lagmotiv, har civilrättsliga tvister fallit utanför grundlagsskyddet.¹⁶⁹ Visserligen är det lagstiftaren (det allmänna) som ger ägare av hotad del av anläggning en rätt att själv avhjälpa brister på den bristfälliga delen av anläggningen. Grunden för tvisten är dock densamma som regleras i 3 kap. 8 § JB, dvs. en civilrättslig tvist mellan två grannar. Även slutet kommer ofta att bli detsamma, 3 kap. 8 a § JB är en väg att åtgärda bristerna snabbare. Jag ser ingen anledning att lagförslaget 3 kap. 8 a § JB skulle strida mot den grundlagsskyddade äganderätten i 2 kap. 18 § RF. Lagförslaget syftar till samma slut som 3 kap. 8 §. Istället för att använda sig av ett, möjligtvis något mer långsamt förfarande, interimistiskt beslut, har fastighetsägare möjlighet att använda sig av ett vid några tillfällen snabbare institut, rätt till självhjälp.

¹⁶⁹ Bengtsson, *Grundlagen och fastighetsrätten*, Nerenius & Santérus Förlag AB, 1996, s. 71-72.

4.2 Grävning nedanför vanligt källardjup

4.2.1 Förhållandena idag

Idag gäller, såsom har beskrivits under avsnitt 3.1.3, att vid grävning nedanför vanligt källardjup är det den grävande som skall bekosta skyddsåtgärder, även om skyddsåtgärder endast behövs för att en angränsande anläggningsdel är bristfällig. Vid grävning som inte sker nedanför vanligt källardjup är det ägaren av den bristfälliga anläggningsdelen som skall bekosta skyddsåtgärder. I 3D-betänkandet finns ett förslag att ägaren av den bristfälliga anläggningsdelen skall bekosta skyddsåtgärder även vid grävning nedanför vanligt källardjup. 3D-betänkandets förslag omfattar både traditionella fastigheter och tredimensionella fastigheter. Förslaget gick inte igenom för att regeringen finner i 3D-propositionen att förslaget kan leda till avgränsningsproblem när ansvar föreligger. Regeringen pekar även på svårigheter att överblicka konsekvenserna och väljer därmed att avstå från förslaget.

Jag tycker att det kan vara en brist att rekvisitet nedanför vanligt källardjup även är tillämpligt på tredimensionella fastigheter. Min uppfattning är att tredimensionella fastigheter oftare än traditionella fastigheter sträcker sig på ett djup nedanför vanligt källardjup. Underjordiska anläggningar är ett av huvudsyftena med tredimensionell fastighetsindelning, eftersom marken kan lämnas till synes orörd på ytan, men under markytan rymma en anläggning. Att den grävande skall behöva bekosta skyddsåtgärder enbart för en angränsande bristfällig anläggningsdel, tycker jag framstår som orimligt om det rör sig om en tredimensionell fastighet.

4.2.2 De lege ferenda-resonemang

För att motverka den i föregående avsnitt presenterade bristen har jag valt att föreslå en ny särskild grannelagsrättslig paragraf.

4.2.2.1 Förslag till ny paragraf

3 kap. 3 a § JB: *Denna paragraf äger tillämplighet på grävning eller liknande arbete på en sådan anläggning som omfattas av bestämmelserna i 5 §.*

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

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

säkerhet enligt vad som sägs i 2 kap. utökningsbalken ställas hos länsstyrelsen för ersättningen innan arbetet börjar.

Om en del av anläggning som hör till angränsande fastighet, till följd av vårdslöshet vid uppförandet eller brist i underhållet, är av sådan beskaffenhet att särskild skyddsåtgärd är nödvändig för att förebygga skada, skall åtgärden bekostas av den angränsande fastighetens ägare.

4.2.2.2 Lagförslagets innebörd

Angående rekvisitet ”nedanför vanligt källardjup” i 3 kap. 3 § JB, vill jag delvis ansluta mig till 3D-betänkandets förslag om att rekvisitet skall strykas. Regeringen har i 3D-propositionen vänt sig emot 3D-betänkandets förslag om att ”nedanför vanligt källardjup” skall strykas ur den allmänna grannelagsrättsliga regeln, 3 kap. 3 § JB. 3D-betänkandets förslag förkastades för att det är svårt att överblicka konsekvenserna i synnerhet för traditionella fastigheter, om rekvisitet ”nedanför vanligt källardjup” tas bort.

Mitt förslag är att införa en särskild grannelagsrättslig regel, se 3 kap. 3 a § första stycket, för grävning ”nedanför vanligt källardjup” på en tredimensionell fastighet. Förutom att den föreslagna lagparagrafen är en särskild grannelagsrättslig regel är den enda skillnaden, jämfört med 3 kap. 3 § JB, det fjärde stycket i den föreslagna lagparagrafen. Andra och tredje stycket i den föreslagna paragrafen motsvaras därför av 3 kap. 3 § första och andra stycket JB. För grävning ”nedanför vanligt källardjup” skall samma regler som för grävning ovanför vanligt källardjup gälla. Nämligen att oavsett på vilket djup grävningen sker skall ägaren av den bristfälliga anläggningsdelen bekosta nödvändiga skyddsåtgärder. Denna nyordning ansluter till departementschefens uttalande om att den grävande skall kunna bruka sin fastighet på ett normalt sätt. Att gräva ”nedanför vanligt källardjup”, när det avser en tredimensionell fastighet som sträcker sig långt ner i marken, är enligt min mening att anse som ett normalt brukande av fastigheten. Till följd av departementschefens uttalande vill jag påpeka att när den grävande utför grävning på ett onormalt sätt, skall den grävande bekosta skyddsåtgärder trots att skyddsåtgärderna krävs för att den angränsande anläggningsdelen är bristfällig. Den grävande får alltså bekosta skyddsåtgärder nedanför vanligt källardjup när grävningen är särskilt ingripande eller riskfylld.

Andra och tredje styckena i den föreslagna lagparagrafen är identiska med stadgandet i 3 kap. 3 § första och andra styckena JB. De föreslagna styckena är inte avsedda att ha någon annan innebörd än i regeln 3 kap. 3 § JB. Den föreslagna lagparagrafen kommer därmed till rätta med de tveksamheter som regeringen har uppställt i 3D-propositionen, avseende svårigheterna att överblicka konsekvenserna av att ta bort rekvisitet ”nedanför vanligt källardjup” för alla typer av fastigheter. Den föreslagna lagparagrafen är en särskild grannelagsrättslig regel och kommer inte att beröra några ordinära traditionella fastigheter. Traditionella fastigheter kan dock komma att beröras om de innehar ett tredimensionellt fastighetsutrymme, eftersom

sådana traditionella fastigheter omfattas av de särskilda grannelagsrättsliga reglerna.

Till sist vill jag påpeka att de båda föreslagna lagparagraferna påverkar den hänvisning som finns i 3 kap. 5 § JB, där de särskilda grannelagsrättsliga reglerna räknas upp. Närmast följer en diskussion om allmänna och särskilda grannelagsrättsliga regler.

4.3 Allmänna kontra särskilda grannelagsrättsliga regler

En fördel med separata paragrafer med särskilda grannelagsrättsliga regler är att de allmänna grannelagsrättsliga reglerna inte tyngs med specialregler för tredimensionella fastigheter i onödan. 3D-betänkandet föreslog att de särskilda grannelagsrättsliga reglerna och de allmänna grannelagsrättsliga reglerna skulle vara i samma paragraf. Tredimensionell fastighetsindelning innebär en relativt komplicerad lagstiftning, då det omfattar två olika typer av tredimensionalitet och därmed kräver mer lagtext för att beskriva paragrafens tillämplighet. Att ha de särskilda och allmänna grannelagsrättsliga reglerna i skilda paragrafer underlättar för den enskilda grannen som vill ta del av reglerna.

De särskilda grannelagsrättsliga reglerna har en fördel, då de ger möjlighet att reglera ett område som inte är behövligt att regleras avseende traditionella fastigheter. Den frågan har jag diskuterat i avsnitt 4.2.2.2. Förslaget om att ta bort rekvisitet ”nedanför vanligt källardjup” är ett exempel på en fråga som, i det fallet, endast behöver tas bort avseende tredimensionella fastigheter, genom införandet av en ny särskild grannelagsrättslig regel. Rätten till självhjälp, som jag föreslår skall införas, är ett annat exempel på lämpligheten av att ha både allmänna och särskilda grannelagsrättsliga regler. Risker för vanvård får på grund av tredimensionella fastigheters tredimensionella form, större effekter och måste därmed kunna avhjälpas på ett snabbt sätt.

Jag anser att särskilda grannelagsrättsliga regler i viss mån strider mot regeringens utgångspunkt att tredimensionella fastigheter i största möjliga utsträckning skall hanteras som traditionella fastigheter. En tredimensionell fastighet behandlas inte alltid som en traditionell. Ett område, förutom grannelagsrätten, som skiljer sig åt är reglerna om att en tredimensionell fastighet rättsligen skall vara tillförsäkrad de rättigheter fastigheten behöver. Eftersom formen samt antalet grannar skiljer sig åt mellan en traditionell fastighet och en tredimensionell fastighet motiveras allmänna och särskilda grannelagsrättsliga regler.

Avslutningsvis vill jag ge ett exempel på en allmän grannelagsrättslig regel kan få inverkan efter tredimensionella fastigheters utbredning. Stadgandet i 3 kap. 11 § JB, om byggnad som uppförts över fastighetsgräns har viss relevans mot bakgrund av att en tredimensionell fastighets fastighetsgräns

ofta kommer att bestämmas på en förrättningskarta och inte genom utstakning på den fysiska platsen. Det är möjligt att det någon gång skulle kunna medföra att en anläggning/byggnad inkräktar på grannens fastighet. Risken för detta, som departementschefen har framhållit, kan dock, ses som liten. Dagens samhälle förmodas ha bättre kontroll över nybyggnation, än under tidigare sekler.

4.4 Sammanfattning av diskussionen

De grannelagsrättsliga problemen kan, enligt min uppfattning, komma att öka till följd av att en tredimensionell fastighet kommer att ha fler grannar än en traditionell fastighet. De potentiella grannelagsrättsliga tvisterna blir fler, jämfört med traditionella fastigheter som endast kan ha grannar horisontellt utmed fastighetens sidogränser. De ändringar som har företagits i 3 kap. JB gör att de flesta tvister kan hanteras på ett bra sätt. Uppdelningen i allmänna och särskilda grannelagsrättsliga regler är tillfredställande, då den förenklar för den enskilde att ta del av reglerna. De brister i de grannelagsrättsliga som jag uppmärksammat finns på två ställen. Det är en brist att det inte finns någon rätt till självhjälp. Det är även en brist att ägare av hotad anläggningsdel skall bekosta skyddsåtgärder vid grävning nedanför vanligt källardjup. Dessa båda brister har jag valt att avhjälpa genom att föreslå två nya särskilda grannelagsrättsliga regler. För att åtgärda en av bristerna införs en regel om rätt till självhjälp. Den andra bristen botas genom införande av en skyldighet för ägare av bristfällig anläggningsdel att bekosta skyddsåtgärder, även vid grävning nedanför vanligt källardjup.

Till sist vill jag påpeka att problemen inte blir större än vad de närliggande fastighetsägarna gör dem till. De kan alltid själva komma överens och avstå ifrån att tillämpa de grannelagsrättsliga reglerna. Möjligheterna med tredimensionella fastigheter och den därmed följande möjligheten att rättsligt säkra tredimensionellt fastighetsnyttjande överväger de grannelagsrättsliga problem som kan uppkomma.

Käll- och litteraturförteckning

Offentligt tryck

- Prop. 1895:27 Kongl. Maj:ts Nåd. Proposition N:o 27, med förslag angående hvad till fast egendom är att hänföra m.m.
- Prop. 1970:20 Kungl. Maj:ts proposition nr 20 år 1970 med förslag till jordabalk.
- Prop. 1980/81:88 Regeringens proposition 1980/81:88 med förslag till handräckningslag m.m.
- Prop. 1985/86:83 Regeringens proposition 1985/86:83 om ersättning för miljöskador.
- Prop. 1992/93:6 Regerings proposition 1992/93:6 Grannelagsrätt och tomträtt.
- Prop. 1993/94:130 Regeringens proposition 1993/94:130 Ändringar i brottsbalken m.m. (ansvarsfrihetsgrunder m.m.).
- Prop. 1997/98:45 Regeringen proposition 1997/98:45 Miljöbalk.
- Prop. 2002/03:116 Regeringens proposition 2002/03:116 Tredimensionell fastighetsindelning.
- SOU 1947:38 *Lagberedningens förslag till Jordabalk I.*
- SOU 1960:25 *Lagberedningens förslag till Jordabalk m.m. II Motiv till balken.*
- SOU 1996:87 *Tredimensionell fastighetsindelning, betänkande av Utredningen om tredimensionellt fastighetsutnyttjande.*
- SOU 2002:21 *Att äga sin lägenhet, betänkande av 2000 års Ägarlägenhetsutredning.*

Litteratur

- Beckman, Lars K,
Bäärnhielm, Mauritz,
Millqvist, Göran,
Nilsson, Leif I.,
Synnergren, Stieg,
Uggla, Ingrid
- Fastighetsrätt, volym 1*, upplaga 2:1, 2001,
Norstedts Juridik AB citeras Beckman m.fl.
- Bengtsson, Bertil
- Grundlagen och fastighetsrätten*, 1996, Nerenius
& Santéus Förlag AB, Stockholm.
- Bengtsson, Bertil
- Om grannelagsansvaret i dag* i Festskrift till Ulf
K. Nordensson, 1999, Stockholm
- Bengtsson, Bertil
Bjällås, Ulf
Rubenson, Stefan
Strömberg, Rolf
- Miljöbalken – En kommentar*, Supplement 2,
2003, Norstedts Juridik AB, citeras som
Bengtsson m.fl.
- Bengtsson, Bertil &
Victorin, Anders
- Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom*,
5:e uppl., 1997, Norstedts Juridik, Stockholm
- Bäckman, Staffan &
Wedin, Bengt
- 3D höjer fastighetsvärdet 10 procent i
Lantmätaren 11/02*, s 8-9.
- Bäärnhielm, Mauritz
- Arrendelagen*, supplement 20, 2004, Norstedts.
- Didón, Lars-Uno,
Magnusson, Lars,
Millgård, Olle,
Molander, Stefan
- Plan- och bygglagen*, Supplement 9, 2003
Norstedts Juridik, citeras Didón m.fl.
- Ekelöf, Per Olof,
Bylund, Torleif,
Boman, Robert
- Rättegång tredje häftet*, 6:e upplagan, 1999,
Norstedts Juridik AB, citeras Ekelöf m.fl.
- Englund, Johan
- Tredimensionell fastighetsindelning* i Ny Juridik
4:03, s. 7-28.
- Hellner, Jan
- Om obehörig vinst*, 1950, Almqvist & Wiksells
boktryckeri AB, Uppsala.
- Hemström, Carl
- Gemensamhetsanläggningar – inrättande och
förvaltning*, 1986, Norstedts, Stockholm
- Håstad, Torgny
- Tjänster utan uppdrag*, 1973, P.A. Norstedts &
Söners Förlag, Stockholm.

- Juhlin, Eddie *tredimensionella fastigheter turning torso* i Legala affärer nr 2, 2004, s. 8-9.
- Julstad, Barbro *Fastighetsteknik gk* (kompendium i kursen Fastighetsteknik gk vid lantmäterilinjen, KTH) Kungliga Tekniska Högskolan Institutionen för fastigheter och bygganden Avdelningen för fastighetsvetenskap, 1996, Stockholm.
- Julstad, Barbro *Tredimensionellt fastighetsutnyttjande genom fastighetsbildning – är gällande rätt användbar?*, 1994, Juristförlaget, Stockholm.
- Ljungman, Seve *Om skada och olägenhet från grannfastighet – Ett bidrag till läran om immissionernas rättsliga ställning*, 1943, Uppsala.
- Regner, Nils *Jordabalken* i NJA II 1972 s. 1-549.
- Victorin, Anders och Sundell, Jan-Olof *Allmän fastighetsrätt*, 4:e upplagan, 2004, Iustus Förlag, Uppsala.
- Westerlind, Peter *Kommentar till jordabalken kap. 1-5*, 1971, P.A. Norstedts & Söners Förlag.

Rättsfallsförteckning

NJA 1952 s. 37.

NJA 1978 s. 57.

NJA 1983 s. 292.

NJA 1990 s. 71.

NJA 1994 s. 162.