

Rättighetshantering vid tredimensionell fastighetsbildning

Amelie Palmgren

Copyright © Amelie Palmgren

Fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet
Box 118
221 00 Lund

ISRN/LUTVDG/TVLM 10/5202 SE

Rättighetshantering vid tredimensionell fastighetsbildning

Creating rights within three dimensional
real property formation

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:

Amelie Palmgren, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

Handledare/Supervisor:

Fredrik Warnquist, Universitetsadjunkt, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Patrik Renfors, Förrättningslantmätare, Lantmäteriet, Katrineholm

Examinator/Examiner:

Ulf Jensen, Professor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Opponent/Opponent:

Johan Benjaminsson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Svante Nilsson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Nyckelord:

Tredimensionell fastighet, 3D-fastighet, tredimensionell fastighetsbildning, 3D-fastighetsbildning, rättigheter, tillförsäkring av rättigheter

Keywords:

Three dimensional real property unit, 3D real property unit, three dimensional real property formation, 3D real property formation, rights, creating rights

Abstract

For a three dimensional (3D) real property unit to be formed, certain rules have to be followed. The Property Formation Act (FBL) states that all the rights that the 3D real property unit needs has to be ensured, otherwise it isn't allowed to be formed. How these rights should be created is not mentioned and therefore it's up to the surveyor to decide how to design an appropriate solution.

Because of the law, being flexible in this matter, a lot of different solutions have been designed. The purpose of this master's thesis is to examine these different solutions and subsequently investigate problems assigned with it. In addition to that, the purpose is also to examine if there's one solution that is better than another.

Literature studies, a survey of cadastral files, a questionnaire among 3D real property owners and a number of interviews has been carried out to gather information for this report.

The result of the survey of cadastral files shows that the variation among the solutions is significant, even among similar 3D real property units. The questionnaire shows that problems with the different solutions are very rare. On the basis of the interviews, some problems associated with the different solutions have emerged.

The conclusion of this thesis is that there are several factors that affect how the rights, that a 3D real property unit needs, eventually are designed. Therefore it is difficult to say how these rights should be created. Nevertheless, because of the identified problems, a proposal to have in mind when creating rights for 3D real property units has been produced.

Sammanfattning

För att en 3D-fastighet ska få bildas krävs det, enligt FBL 3 kap 1a § 1 st 2 p, att den tillförsäkras de rättigheter den behöver för att fungera på ett ändamålsenligt sätt. Hur dessa rättigheter ska tillförsäkras anges däremot inte och det är således upp till varje förrättningslantmätare att utforma en rättighetslösning som tillgodoser den aktuella 3D-fastighetens behov. Det finns flera olika sätt att tillförsäkra 3D-fastigheter rättigheter vilket har lett till att det har skapats många olika typer av lösningar. Syftet med examensarbetet är att undersöka dessa rättighetslösningar och därpå försöka utreda vilka problem som finns med dem samt om det finns någon rättighetslösning som är bättre än någon annan.

För att skapa en bra grund för det vidare arbetet har detta föregåtts av litteraturstudier. En undersökning av förrättningsakter, berörande ett visst urval av 3D-fastigheter, har därefter utförts för att utreda variationen inom de olika rättighetslösningarna. En enkätstudie och ett antal intervjuer har därutöver även genomförts i syfte att utreda vilka problem som finns samt för att försöka ta reda på vilken rättighetslösning som är att föredra.

Resultatet av undersökningen av förrättningsakter visar att variationen bland rättighetslösningarna är stor, även bland liknande 3D-fastigheter. Fyra olika variationer har kunnat urskiljas vilka sedan har legat till grund för det fortsatta arbetet. Av enkätundersökningen framkom det att det inte uppstått mycket problem med de olika rättighetslösningarna. Intervjuerna däremot, påvisade ett antal olika problem förknippade med de olika typerna av rättighetslösningar.

Slutsatsen är att det är flera faktorer som påverkar hur en rättighetslösning, vid bildandet av en 3D-fastighet, slutligen ser ut. Därmed är det svårt att exakt säga hur en bra och hållbar rättighetslösning ska utformas, utan det beror till stor del på förutsättningarna i det enskilda fallet. Baserat på de resultat som framkom genom intervjuer har dock ändå ett antal förslag, till hur en bra rättighetslösning ska utformas, tagits fram.

Förord

Detta examensarbete har utförts under höstterminen 2009 vid avdelningen för fastighetsvetenskap, Lunds tekniska högskola, i samarbete med Lantmäteriet.

Idén till detta arbete kommer från Lantmäteriet, som jag vill rikta ett särskilt tack till. Därpå vill jag även framföra ett stort tack till mina båda handledare, Fredrik Warnquist vid avdelningen för fastighetsvetenskap, Lunds tekniska högskola, samt Patrik Renfors vid lantmäteriet i Katrineholm, för all den hjälp jag fått under arbetets gång.

Sedan vill jag även passa på att tacka alla de personer som svarat på mina enkäter samt som ställt upp på intervjuer. Tack för att ni tog er tid och visade engagemang, det har betytt mycket för fortskridandet av detta arbete.

Slutligen vill jag även tacka Lantmäteriet i Stockholm för den plats och frihet att använda kontoret jag fick samt alla medarbetare för er hjälpsamhet och det trevliga sällskapet vid genomförandet av detta arbete.

Stockholm den 26 november 2009

Amelie Palmgren

Innehållsförteckning

| | | |
|-------|---|----|
| 1 | Inledning | 13 |
| 1.1 | Bakgrund..... | 13 |
| 1.2 | Syfte | 13 |
| 1.2.1 | Frågeställningar..... | 13 |
| 1.3 | Metod | 14 |
| 1.4 | Avgränsning..... | 14 |
| 1.5 | Källkritik | 15 |
| 1.6 | Definitioner | 15 |
| 1.7 | Förkortningar | 17 |
| 2 | 3D-objekten..... | 19 |
| 2.1 | Introduktion..... | 19 |
| 2.2 | Vad är en 3D-fastighet respektive ett 3D-fastighetsutrymme? | 19 |
| 2.3 | Lagstiftning | 20 |
| 2.4 | Tillämpningen | 20 |
| 3 | Fastighetsbildning | 21 |
| 3.1 | Traditionell fastighetsbildning | 21 |
| 3.1.1 | Allmänna lämplighets- och planvillkor..... | 21 |
| 3.2 | 3D-fastighetsbildning..... | 23 |
| 3.2.1 | Särskilda lämplighetsvillkor..... | 23 |
| 4 | Fastighetssamverkan | 25 |
| 4.1 | Introduktion..... | 25 |
| 4.2 | Gemensamhetsanläggningar | 25 |
| 4.2.1 | Allmänt | 25 |
| 4.2.2 | Utrymme | 25 |
| 4.2.3 | Bildande | 26 |
| 4.2.4 | Fördelning av kostnader..... | 26 |
| 4.2.5 | Ändring | 26 |
| 4.2.6 | Förvaltning | 27 |
| 4.2.7 | Utformning..... | 29 |
| 4.2.8 | Redovisning | 30 |
| 4.2.9 | Förekommande förvaltningsproblem | 31 |
| 4.3 | Servitut..... | 32 |
| 4.3.1 | Allmänt | 32 |
| 4.3.2 | Utrymme | 32 |
| 4.3.3 | Bildande | 32 |
| 4.3.4 | Ändring | 34 |
| 4.3.5 | Upphävande | 34 |
| 4.3.6 | Fördelning av kostnader..... | 35 |
| 4.3.7 | Förvaltning | 36 |
| 4.3.8 | Utformning och redovisning | 36 |
| 4.4 | Grannelagsrätt | 37 |
| 4.4.1 | Introduktion..... | 37 |
| 4.4.2 | Allmänna bestämmelser | 37 |
| 4.4.3 | Särskilda bestämmelser..... | 38 |

Rättighetshantering vid tredimensionell fastighetsbildning

| | |
|--|----|
| 5 Rättighetshantering vid 3D-fastighetsbildning | 41 |
| 5.1 Utökat samverkansbehov | 41 |
| 5.2 Bestämmelsen i FBL 3 kap 1a § 1 st 2 p..... | 41 |
| 5.3 Tillämpning av FBL 3 kap 1a § 1 st 2 p..... | 42 |
| 5.3.1 Vilka nyttigheter ska tillförsäkras? | 42 |
| 5.3.2 Hur ska nyttigheterna tillförsäkras? | 44 |
| 6 Undersökning av förrättningsakter..... | 47 |
| 6.1 Urval | 47 |
| 6.2 Genomförande..... | 48 |
| 6.2.1 Officialservituten | 48 |
| 6.2.2 Avtalsservituten | 49 |
| 6.2.3 Gemensamhetsanläggningarna..... | 49 |
| 6.3 Resultat | 49 |
| 6.3.1 Allmänt om de studerade 3D-fastigheterna..... | 49 |
| 6.3.2 Rättighetshanteringen..... | 50 |
| 6.4 Analys av resultatet..... | 54 |
| 7 Enkätundersökning | 55 |
| 7.1 Utformning och genomförande | 55 |
| 7.2 Sammanställning..... | 55 |
| 8 Intervjuer..... | 59 |
| 8.1 Utformning och genomförande | 59 |
| 8.2 Sammanställning..... | 59 |
| 9 Analys av enkätstudien och intervjuerna | 67 |
| 9.1 Problem som uppstått..... | 67 |
| 9.2 Identifierade problem..... | 68 |
| 9.2.1 Olika rättighetslösningar | 68 |
| 9.2.2 Antal nyttigheter | 68 |
| 9.2.3 Typ av rättighet | 69 |
| 9.2.4 Utformning av rättigheter..... | 70 |
| 9.2.5 Beskrivning av rättigheter | 70 |
| 9.3 Valet av rättighetslösning..... | 71 |
| 10 Slutsats | 73 |
| 10.1 Problem med olika typer av rättighetslösningar..... | 73 |
| 10.2 Vägledning till en bra rättighetslösning | 74 |
| Källförteckning | 75 |
| | |
| Bilaga 1 - Rättigheter per 3D-fastighet | |
| Bilaga 2 - Servituten | |
| Bilaga 3 - Gemensamhetsanläggningarna | |
| Bilaga 4 - Enkäten | |
| Bilaga 5 - Intervjufrågor | |

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Att 3D-fastigheter och 3D-fastighetsutrymmen skulle komma att vara i stort behov av samverkan med andra fastigheter konstaterades redan i förarbetena där man, av denna anledning, ansåg att det var viktigt att de tillförsäkras de rättigheter som behövs för att de ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt.¹

Den befintliga lagstiftningen ansågs dock inte kunna uppfylla detta krav och därmed utformades en särskild bestämmelse om detta i FBL 3 kap 1a § 1 st 2 p.²

Vilka rättigheter som avses och hur dessa ska tillförsäkras är dock inte reglerat i lagtexten. Frågan diskuterades i förarbetena men på grund av att behovet av samverkan ansågs kunna vara så varierande beslutades det att inte ange hur detta skulle hanteras, istället lämnades frågan öppen för lantmäterimyndigheten att lösa i det enskilda fallet.³ Ansvaret ligger således på varje förrättningslantmätare att, i varje enskilt fall, utforma en rättighetslösning som tillgodoser behovet av samverkan för den aktuella 3D-fastigheten eller 3D-fastighetsutrymmet.

Hur tillförsäkringen av rättigheter enligt FBL 3 kap 1a § 1 st 2 p valt att lösas för 3D-fastigheter och 3D-fastighetsutrymmen, i de hittills genomförda förrättningarna, är väldigt olika. Det finns alltifrån oregrerade och generella lösningar, som exempelvis några få och generellt beskrivna servitut eller gemensamhetsanläggningar, till mycket mer reglerade och detaljerade lösningar, som exempelvis många och väldigt utförligt beskrivna servitut eller gemensamhetsanläggningar. Lagen är flexibel och det finns således flertalet sätt att lösa tillförsäkringen av de rättigheter en 3D-fastighet eller ett 3D-fastighetsutrymme behöver. Frågan man kan ställa sig är om det finns något sätt som är bättre än andra.

1.2 Syfte

Syftet med detta examensarbete är att undersöka och redogöra för hur variationen bland de olika typerna av rättighetslösningar ser ut samt vilka problem som finns med dem. Vidare är syftet att undersöka och redogöra för om det finns någon eller några typer av rättighetslösningar som är bättre och som kan fungera som vägledning vid tillförsäkring av de rättigheter som behövs enligt FBL 3 kap 1a § 1 st 2 p.

1.2.1 Frågeställningar

- Hur ser variationen bland de olika rättighetslösningarna ut?
- Vilka problem har uppstått med de olika typerna av rättighetslösningar?

¹ Prop. 2002:03/116, s 66

² Ibid.

³ Ibid.

- Vilka problem finns med de olika typerna av rättighetslösningar?
- Vilken rättighetslösning eller vilka rättighetslösningar är den eller de bästa?

1.3 Metod

Litteraturstudier

För att erhålla mer djupgående kunskaper och skapa en bra grund för det vidare arbetet har examensarbetet föregåtts av litteraturstudier där relevant dokumentation, så som författningar, förarbeten och annan övrig litteratur studerats. Till särskilt stor hjälp har lantmäteriets rapporter varit.

Undersökning av förrättningsakter

För att undersöka hur variationen inom de olika typerna av rättighetslösningar ser ut samt för att skapa underlag för enkäter och intervjuer har en undersökning av ett visst antal utvalda 3D-förrättningsakter genomförts. Då detta material visat sig vara omfattande och till stora delar även svåråtkomligt har denna del av studien upptagit mer tid än vad som till en början var avsatt.

Enkäter till fastighetsägare

I syfte att ta reda på vilka problem som uppstått med de olika typerna av rättighetslösningar, som idag utformas vid 3D-fastighetsbildning, har enkäter utformats och skickats ut till ett visst urval av fastighetsägare respektive tomträttsinnehavare.

Intervjuer med sakkunniga

För att därutöver även utreda vilka problem som finns med de olika typerna av rättighetslösningar samt i syfte att ta reda på vilken rättighetslösning som är att föredra har ett antal intervjuer med sakkunniga inom 3D-fastighetsbildning genomförts. Totalt har sex personer intervjuats, tre förrättningslantmätare från olika statliga och kommunala lantmäterikontor samt tre andra personer verksamma inom 3D-fastighetsbildning på olika projektutvecklings- och fastighetskonsultföretag.

1.4 Avgränsning

Det finns två olika typer av 3D-objekt, 3D-fastigheter och 3D-fastighetsutrymmen. Därutöver finns även flera olika typer av utrymmestyper, det vill säga olika typer av byggnader och anläggningar som 3D-fastigheterna och 3D-fastighetsutrymmena kan utgöras av. Detta examensarbete har avgränsats till att endast behandla 3D-fastigheter med utrymmestypen byggnad. Vidare vad gäller utrymmestypen har examensarbetet avgränsats till att endast behandla 3D-fastigheter bildade inom befintliga byggnader.

Sedan den 1 maj 2009 finns även en ytterligare typ av 3D-fastigheter, ägarlägenheter. Denna nya typ av 3D-fastigheter behandlas dock inte i detta examensarbete.

Det finns flera olika möjliga sätt att tillskapa en 3D-fastighet de rättigheter den behöver, så som upplåtande av ledningsrätter och olika nyttjanderätter samt bildandet

av marksamfälligheter m.m. Detta examensarbete har dock avgränsats till att endast behandla de mest, vid 3D-fastighetsbildning, vanligt förekommande rättigheterna servitut och gemensamhetsanläggningar.

Officialservitut samt gemensamhetsanläggningar kan bildas på olika sätt. Examensarbetet innefattar dock endast sådana rättigheter bildade genom lantmäteriförrättningar.

Vad gäller intervjupersonerna har endast förrättningslantmätare samt andra personer verksamma inom 3D-fastighetsbildning på olika projektutvecklings- och fastighetskonsultföretag i Stockholms län intervjuats.

1.5 Källkritik

Urvalet av förrättningsakter, vilket även innefattar urvalet för utskick av enkäter till fastighetsägare och tomträttsinnehavare, är gjort efter ett visst antal kriterier som utsetts för att få fram relevanta 3D-fastigheter för undersökningen. Hur detta urval genomförts redovisas i avsnitt 6.1. Utifrån kriterierna blev urvalet begränsat, vilket påverkar resultatens generaliserbarhet, men det har trots detta bedömts utgöra ett bra underlag som är väl anpassat för omfattningen av detta examensarbete.

Vad gäller urvalet av intervjupersoner är alla från olika statliga och kommunala lantmäterimyndigheter samt olika projektutvecklings- och fastighetskonsultföretag från Stockholms län. En större spridning rent geografiskt sett, hade förmodligen kunnat ge en annan bild.

Vid undersökningen av förrättningsakterna har, i många fall, inte hela akterna kunnat studeras. Viss information har således fallit bort vilket gör att det finns risk för feltolkningar.

Enkätstudien kan ha påverkats genom formuleringen av frågorna. En annan formulering hade kanske kunnat ge ett annat resultat.

Intervjufrågorna överlappade till stor del varandra vilket gjorde att de inte följdes fullt ut. Detta tillsammans med att intervjuerna utvecklades till intressanta och innehållsrika diskussioner i ämnet samt att intervjusvaren antecknades för hand, har gjort att svaren varit svåra att sammanställa. Risk finns därmed att viktig information inte kommit med samt att feltolkningar gjorts.

1.6 Definitioner

3D-fastighet

Begreppet 3D-fastighet är en förkortning på tredimensionell fastighet som, enligt FBL 1 kap 1 § 1 st 1 p, är en fastighet som i sin helhet är avgränsad både horisontellt och vertikalt.

3D-fastighetsutrymme

Begreppet 3D-fastighetsutrymme är en förkortning på tredimensionellt fastighetsutrymme som, enligt FBL 1 kap 1 § 1 st 2 p, är ett utrymme som ingår i en annan fastighet än en 3D-fastighet och som är avgränsat både horisontellt och vertikalt.

3D-fastighetsbildning

Begreppet 3D-fastighetsbildning är en förkortning på tredimensionell fastighetsbildning som innebär olika fastighetsbildningsåtgärder, så som avstyckning, klyvning och fastighetsreglering, för att ändra fastighetsindelningen med avseende på en 3D-fastighet eller ett 3D-fastighetsutrymme. Bildande, upphävande och ändring av servitut innefattas i fastighetsbildning och därmed även i 3D-fastighetsbildning.

3D-lagstiftning

Med 3D-lagstiftning avses alla de bestämmelser, främst i FBL men även i andra lagar, som berör 3D-fastigheter och 3D-fastighetsutrymmen.

3D-objekt

Begreppet 3D-objekt är en förkortning på tredimensionellt objekt. Det finns både 3D-fastigheter och 3D-fastighetsutrymmen. Med 3D-objekt avses både dessa typer.

Grannelagsrätt

Grannelagsrätten är ett antal bestämmelser i 3 kap. JB som reglerar förhållandet mellan grannar, det vill säga grannfastigheter.

Nyttighet

Med nyttighet avses de objekt eller utrymmen, som exempelvis hiss, trappa, VA-ledningar, parkering, byggnadsstomme m.m., som en 3D-fastighet eller ett 3D-fastighetsutrymme har behov av för att kunna fungera på ett ändamålsenligt sätt.

Rättighet

Med rättighet åsyftas i detta examensarbete, i enlighet med dess avgränsning, servitut eller gemensamhetsanläggning.

Rättighetslösning

Tillförsäkring av de rättigheter en 3D-fastighet eller ett 3D-fastighetsutrymme behöver, enligt FBL 3 kap 1a § 1 st 2 p, kan sägas ske i fyra delar. Först väljs vilka nyttigheter som ska tillförsäkras, sedan vilka rättigheter som ska användas för att tillförsäkra dessa och därpå väljs hur de valda rättigheterna ska utformas samt beskrivas. Med begreppet rättighetslösning avses hela den totala lösningen av detta. Även grannelagsrätten, som inte är en rättighet så som servitut eller gemensamhetsanläggning, kan vara en del av en sådan rättighetslösning.

Traditionell fastighet

Med begreppet traditionell fastighet avses de fastigheter vars gränser, till skillnad från 3D-fastigheter och 3D-fastighetsutrymmen, endast dras i markplanet.

1.7 Förkortningar

| | |
|-----|--|
| AL | Anläggningslagen (1973:1149) |
| BVL | Byggnadsverkslagen (1994:847) |
| FBL | Fastighetsbildningslagen (1970:988) |
| JB | Jordabalken (1970:994) |
| LL | Ledningsrättslagen (1973:1144) |
| PBL | Plan- och bygglag (1987:10) |
| SFL | Lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter |

2 3D-objekten

För att skapa en bra grund samt förståelse för det vidare arbetet ska i detta kapitel de två olika 3D-objekten, 3D-fastigheter och 3D-fastighetsutrymmen, beskrivas. Relevant lagstiftning samt lite om tillämpningen av denna tas även upp.

2.1 Introduktion

Att utnyttja tredimensionellt avgränsade enheter är inget nytt. Tidigare, innan 3D-lagstiftningen infördes i Sverige, användes flertalet andra fastighetsrättsliga åtgärder, så som nyttjanderätt, servitut, gemensamhetsanläggningar samt ledningsrätt, för bilda tredimensionella utrymmen.⁴ Under mitten på 1990-talet tillsattes olika utredningar i syfte att undersöka behovet av att införa ny lagstiftning för tredimensionell fastighetsindelning. Utredningen identifierade ett behov och 3D-lagstiftningen infördes i Sverige den 1 januari 2004.

2.2 Vad är en 3D-fastighet respektive ett 3D-fastighetsutrymme?

3D-objekten finns definierade i både JB 1 kap 1a § samt FBL 1 kap 1a § som *en fastighet som i sin helhet är avgränsad både horisontellt och vertikalt respektive ett utrymme som ingår i en annan fastighet än en 3D-fastighet och som är avgränsat både horisontellt och vertikalt*. Till skillnad från traditionella fastigheter, som utgörs av ytor genom gränsdragning endast i det horisontella planet, måste 3D-objekten enligt denna definition alltid utgöra slutna volymer.⁵ Skillnaden mellan de olika begreppen 3D-fastighet och 3D-fastighetsutrymme är att en 3D-fastighet är en egen fastighet medan ett 3D-fastighetsutrymme är ett separat 3D-utrymme som tillhör en traditionell fastighet. Ett 3D-fastighetsutrymme kan tillhöra en traditionell fastighet på två sätt, belägen precis intill eller utan någon direkt kontakt.

Det finns inga krav förutom det om att de ska utgöra slutna volymer samt de allmänna och särskilda lämplighetsvillkoren i FBL 3 kap, vilka beskrivs vidare i avsnitt 3.1.1, på hur 3D-objekten ska se ut eller vara belägna.⁶ 3D-objekten kan således bildas både över och under marken samt både inom och i gränser till andra traditionella fastigheter. Utmärkande för 3D-objekten är att de alltid är belägna inom en eller flera traditionella fastigheter, det vill säga att de inte kan finnas utan att de ”urholkar” en eller flera sådana fastigheter.⁷

För 3D-objekten gäller samma regler som för de traditionella fastigheterna.⁸ De kan således, precis som de traditionella fastigheterna, överlåtas, pantsättas och intecknas. Även när det gäller fastighetsbildning så är 3D-objekten jämställda med de

⁴ Prop. 2002:03/116, s 26-29

⁵ Julstad & Sjödin (2005), s 20

⁶ Julstad & Sjödin (2005), s 22

⁷ Julstad & Sjödin (2005), s 26

⁸ Prop. 2002:03/116, s 47

traditionella fastigheterna.⁹ Detta innebär att de, precis som de traditionella fastigheterna, kan avstyckas, klyvas, sammanläggas samt genomgå fastighetsreglering.

2.3 Lagstiftning

Vid införandet av möjligheten att bilda 3D-objekt i Sverige gjordes en del lagändringar. Lagförslagen finns beskrivna i regeringens proposition 2002/03:116, *Tredimensionell fastighetsindelning*, som godtog utan ändringar.¹⁰

De lagändringar som gjordes utgör de bestämmelser som finns för 3D-objekten. Sammanfattningsvis kan sägas att ändringar främst gjordes i JB och FBL, men även andra lagar så som SFL, där det både tillkom nya paragrafer samt gjordes ändringar i befintliga paragrafer. Detta i syfte att göra den befintliga lagstiftningen tillämpningsbar även på de nya typerna av fastigheter.¹¹

2.4 Tillämpningen

Möjligheten att bilda 3D-objekt har funnits sedan den 1 januari 2004 och lantmäteriet har under åren sedan införandet fått i uppgift av regeringen att redovisa erfarenheterna från de gjorda förrättningarna där 3D-objekt bildats.¹² Den senaste rapporten är från december 2007, *LMV-rapport 2007:15 - Uppföljning av de första årens tillämpning samt förslag till lagändringar* ur vilken nedanstående statistik är hämtad.

Utvärderingen i rapporten visar att det i slutet av december 2007 fanns 175 stycken registrerade 3D-objekt i Sverige samt att antalet sådana ärenden ökar för varje år.¹³ Den geografiska spridningen av de bildade 3D-objekten är stor då de finns representerade över hela landet. Koncentrationen av 3D-objekt är dock störst i storstäderna Stockholm och Göteborg.¹⁴ Den dominerande typen av utrymme, för de registrerade 3D-objekten, är byggnad och det vanligaste ändamålet bland de ”rena” 3D-fastigheterna är bostad.¹⁵

Vad gäller tillförsäkrandet av rättigheter framgår det av rapporten att i alla samtliga genomförda förrättningar så har rättighetsfrågorna lösts med bildande av antingen officialservitut eller gemensamhetsanläggningar, i vissa fall både och. Bildandet av officialservitut är mer vanligt än inrättande av gemensamhetsanläggning och därutöver förekommer även avtalsservitut.¹⁶

⁹ Prop. 2002:03/116, s 49

¹⁰ LMV-rapport 2007:15, s 13

¹¹ Prop. 2002/03:116, s 118-153

¹² LMV-rapport 2007:15, s 3

¹³ Ibid.

¹⁴ LMV-rapport 2007:15, s 26-27

¹⁵ LMV-rapport 2007:15, s 31-32

¹⁶ LMV-rapport 2007:15, s 38

3 Fastighetsbildning

I detta kapitel tas begreppet fastighetsbildning upp, både vad gäller traditionella fastigheter samt 3D-objekten. Detta för att skapa en förståelse för vad fastighetsbildning är och hur det går till, vilken behövs för den vidare läsningen av detta arbete.

3.1 Traditionell fastighetsbildning

Ändring i fastighetsindelningen, så kallad fastighetsbildning, prövas genom förrättning och ansökan skickas till lantmäterimyndigheten, som är den myndighet som handlägger sådana ärenden (FBL 1 kap 1 § och FBL 2 kap 1 §). Det finns både statliga och kommunala lantmäterimyndigheter i Sverige och beroende på vart den berörda fastigheten eller fastigheterna är belägna handläggs förrättningen vanligtvis av den aktuella lantmäterimyndigheten på orten (FBL 4 kap 7 §).

Det finns fyra olika typer av fastighetsbildningsåtgärder för att ändra fastighetsindelningen: avstyckning, klyvning, sammanläggning och fastighetsreglering. De tre första avser nybildande av fastigheter och den sistnämnda ombildande av fastigheter (FBL 2 kap 1 §). Men det finns även andra åtgärder, så som bildande, ändring eller upphävande av servitut samt överföring av fastighetstillbehör, som innefattas i begreppet fastighetsbildning (FBL 1 kap 1 §).

I FBL 4 kap finns bestämmelser om förrättningsförfarandet. En förrättning påbörjas vanligtvis med att en skriftlig ansökan skickas till lantmäterimyndigheten på orten (FBL 4 kap 8 §). Vid förrättningen representeras lantmäterimyndigheten av en förrättningslantmätare som utreder förutsättningarna för fastighetsbildningen samt som slutligen meddelar beslut om detta, ett så kallat fastighetsbildningsbeslut (FBL 4 kap 1 och 25 §§). Andra saker som ska göras i och med förrättningen är bland annat att i behövlig omfattning utstaka och utmärka gränserna som tillkommer samt upprätta en karta (FBL 4 kap 27-28 §§).

3.1.1 Allmänna lämplighets- och planvillkor

Vid alla former av fastighetsbildningsåtgärder enligt FBL ska de allmänna lämplighets- och planvillkoren i FBL 3 kap alltid prövas för alla ingående fastigheter.¹⁷ De är av ramlagskaraktär, vilket innebär att prövning sker utifrån det enskilda fallet med ledning av förarbeten, domslut m.m.¹⁸

Villkoren i FBL 3 kap 1 § utgör de så kallade allmänna lämplighetsvillkoren. De ställer olika krav på att de ingående fastigheterna, inklusive allt som tillhör dessa som exempelvis byggnader, anläggningar, servitut, andelar i gemensamhetsanläggningar

¹⁷ Handbok FBL, s 73

¹⁸ Julstad & Sjödin (2005), s 31

och samfälligheter m.m., som berörs av en fastighetsbildningsåtgärd blir lämpliga för sitt ändamål.¹⁹

FBL 3 kap 1 § 1 st innebär ett krav om att varje fastighet som ny- eller ombildas ska bli, med hänsyn belägenhet, omfång samt övriga förutsättningar, varaktigt lämpad för sitt ändamål. Särskilt ska även beaktas att fastigheten får en lämplig utformning samt tillgång till behövliga vägar. För fastigheter som ska användas för bebyggelse finns även krav på godtagbara anordningar för vatten och avlopp. Den första delen av bestämmelsen *varaktigt lämpad för sitt ändamål* innebär att det, utifrån ett bestämt ändamål samt ett visst tidsperspektiv, ska göras en bedömning av om fastigheten är lämplig.²⁰ Vidare innebär den andra delen, *med hänsyn till belägenhet, omfång m.m.*, olika krav på att fastigheten är av fastighetsteknisk god kvalitet.²¹

Vidare i FBL 3 kap 1 § 2 st finns krav på att fastigheter som ny- eller ombildas för nytt ändamål måste få *varaktig användning för sitt ändamål inom överskådlig tid*. Meningen innehåller två krav, det så kallade varaktighetskravet samt det så kallade aktualitetskravet. Varaktighetskravet, varaktig användning för sitt ändamål, anger att det inte är tillåtet att fastighetsbilda för endast tillfälliga behov och aktualitetskravet, inom överskådlig tid, anger att fastigheten ska komma till användning inom en snar framtid.²² Vidare i samma stycke finns ytterligare ett villkor om att fastighetsbildning inte får ske om ändamålet kan tillgodoses på annat sätt än genom fastighetsbildning, som exempelvis genom nyttjanderättsupplåtelse.²³

Villkoren i FBL 3 kap 2-3 §§ utgör de så kallade planvillkoren och ser till att fastighetsbildning alltid sker i överrensstämmelse med planer och andra bestämmelser om markanvändningen. FBL 3 kap 2 § 1 st anger att om det finns detaljplan, fastighetsplan eller områdesbestämmelser för ett område får fastighetsbildningen inte ske i strid med planen eller bestämmelserna. Mindre avvikelser för dock göras. Vidare i FBL 3 kap 2 § 2 st anges det att om det finns naturvårdsföreskrifter eller andra särskilda bestämmelser för ett markområde får fastighetsbildningen inte morverka syftet med bestämmelserna. Undantag kan dock göras enligt FBL 3 kap 2 § 3 st.

FBL 3 kap 3 § tar upp de fall där planer inte finns och anger att fastighetsbildningen, inom sådana områden, inte får ske så att det försvårar områdets ändamålsenliga användning, föranleder olämplig bebyggelse eller motverkar lämplig planläggning av området. Bestämmelsen innebär att fastighetsbildning i sådana fall alltid ska föregås av en planmässig bedömning.²⁴

¹⁹ Handbok FBL, s 74

²⁰ Handbok FBL, s 76-79

²¹ Ibid.

²² Handbok FBL, s 74

²³ Handbok FBL, s 99

²⁴ Handbok FBL, s 151

3.2 3D-fastighetsbildning

3D-objekten är jämställda med traditionella fastigheter och därmed sker fastighetsbildning av dessa typer av fastigheter på samma sätt som för traditionella fastigheter.²⁵ Detta innebär att 3D-objekten kan avstyckas, klyvas, sammanläggas samt genomgå fastighetsreglering likt de traditionella fastigheterna. De allmänna lämplighets- och planvillkoren i FBL 3 kap 1-2 §§, som beskrivits ovan, ska alltid prövas även vid 3D-fastighetsbildning för att se till att alla 3D-objekt som ny- eller ombildas blir varaktigt lämpade för sina ändamål.²⁶

3.2.1 Särskilda lämplighetsvillkor

Vid 3D-fastighetsbildning finns utöver de allmänna lämplighetsvillkoren även andra villkor, i FBL 3 kap 1 § 3 st samt FBL 3 kap 1a §, som måste uppfyllas.

I FBL 3 kap 1 § 3 st anges det att 3D-fastighetsbildning endast får ske om det står klart att den åtgärden är lämpligare än andra åtgärder för att tillgodose det tänkta 3D-objektets avsedda ändamål. Villkoret innebär att ett val mellan 3D-fastighetsbildning och annan fastighetsbildningsåtgärd ska göras och att lantmäterimyndigheten således först måste pröva om en annan fastighetsrättslig lösning är bättre.²⁷

Vidare i FBL 3 kap 1 § 3 st anges det att vid tillämpningen av FBL 3 kap 1 § 1 och 2 st så ska 3D-fastighetsbildningens särskilda karaktär beaktas. Villkoret innebär att 3D-objektens speciella särdrag, som exempelvis anläggningens beskaffenhet, särskilt måste tas hänsyn till vid tillämpningen av de allmänna lämplighetsvillkoren.²⁸

Nästa mening i FBL 3 kap 1 § 3 st anger därutöver att prövningen vid 3D-fastighetsbildning fortsätter i FBL 3 kap 1a §, där de särskilda lämplighetsvillkoren för 3D-fastighetsbildning tar vid.

Enligt FBL 3 kap 1a § 1 st 1 pkt får 3D-fastighetsbildning endast ske om det tänkta 3D-objektet är avsett att innehålla en byggnad eller en annan anläggning eller del av sådan. Kravet innebär att det tänkta 3D-objektet måste ha en koppling till en bestämd byggnad eller anläggning.²⁹ Under särskilda villkor, vilka finns i FBL 3 kap 1a § 2 st, kan dock 3D-fastighetsbildningen få ske utan att en byggnad eller anläggning är uppförd.

I FBL 3 kap 1a § 1 st 2 p finns villkoret om att det tänkta 3D-objektet måste tillförsäkras de rättigheter den behöver för att fungera på ett ändamålsenligt sätt. Villkoret innebär att det inte är tillräckligt att det tänkta 3D-objektet har eller kan

²⁵ Prop. 2002:03/116, s 47

²⁶ Handbok FBL, s 67

²⁷ Handbok FBL, s 100

²⁸ Handbok FBL, s 102

²⁹ Handbok FBL, s 108

förväntas få ren praktisk tillgång till de rättigheter den behöver utan rättigheterna måste vara rättsligt tryggade.³⁰

Vidare i FBL 3 kap 1a § 1 st 3 pkt finns ytterligare ett villkor som anger att ett 3D-objekt endast får bildas om det står klart att åtgärden är motiverad med hänsyn till anläggningens konstruktion och användning samt att åtgärden är ägnad att leda till bättre förvaltning eller trygga finansieringen, alternativt uppförandet, av anläggningen. Villkoret är uppdelat i två delar, punkterna 3a samt 3b. Punkten 3a innebär att anläggningen, utifrån dess konstruktion m.m., måste vara lämplig för uppdelning i en eller flera särskilda fastigheter.³¹ Den andra delen av villkoret, 3b, anger att 3D-fastighetsbildningen måste leda till en viss nyttoeffekt. Denna nyttoeffekt ska antingen innebära att förvaltningen förbättras eller att finansieringen, alternativt uppförandet, av anläggningen tryggas.³²

Sista punkten i samma stycke, FBL 3 kap 1a § 1 st 4 p, anger kravet att ett 3D-objekt, med bostadsändamål, endast får bildas om den avser att innehålla minst tre bostadslägenheter.

I FBL 3 kap 1a § 2 st finns ytterligare krav för bildandet av 3D-objekt där byggnaden eller anläggningen ännu inte är uppförd.

³⁰ Handbok FBL, s 108

³¹ Handbok FBL, s 114

³² Handbok FBL, s 114-117

4 Fastighetssamverkan

I detta kapitel ska de olika metoder som finns, för att tillförsäkra 3D-objekten de rättigheter de behöver, beskrivas. Dessa metoder nämns i det vidare arbetet och därmed behövs en djupare förklaring av dessa.

4.1 Introduktion

Fastighetssamverkan innebär att två eller fler fastigheter samarbetar för att tillgodose behovet av en gemensam nyttighet av något slag. De vanligaste rättigheterna som används för att lösa rättighetsfrågorna vid 3D-fastighetsbildning är inrättande av gemensamhetsanläggningar, bildandet av officialservitut och i vissa fall även avtalsservitut.³³ Därutöver är även grannelagsrätten en samverkansmetod som finns att tillgå.

4.2 Gemensamhetsanläggningar

4.2.1 Allmänt

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter samt som tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse för dem (AL 1 § 1 st). Någon uppräkningslista av ändamål finns inte i lagtexten men exempelvis kan en gemensamhetsanläggning vara inrättad för att tillgodose ändamål så som väg, parkering, avloppsanordning, ledning, lekplats, tvättstuga, brygga m.m.³⁴

4.2.2 Utrymme

För en gemensamhetsanläggning får mark eller annat utrymme tas i anspråk (AL 12 § 1 st). Utrymmet kan utgöra ett område på marken men även vara ett utrymme i en annan byggnad eller anläggning.³⁵ Lokaliseringen av utrymmet kan vara på en fastighet som ska delta i anläggningen eller på en annan fastighet, det sistnämnda endast om detta inte orsakar synnerligt men för den fastigheten (AL 12 § 1 st).

Gemensamhetsanläggningen och rätten till utrymmet är samfällt för de fastigheter som deltar i anläggningen (AL 14 § 1 st). Rätten till gemensamhetsanläggningen är således fastighetsanknuten och följer de deltagande fastigheterna vid överlåtelse. Inrättandet av en gemensamhetsanläggning påverkar inte fastighetsindelningen då rätten till utrymmet är upplåtet med en slags servitutsrätt.³⁶ Sker däremot inlösen av mark för gemensamhetsanläggningen ändras fastighetsindelningen då det för utrymmet bildas en marsamfällighet, enligt FBL 6 kap, som blir samfälld för de deltagande fastigheterna.³⁷

³³ LMV- rapport 2007:15, s 38

³⁴ Hemström (1986), s 17

³⁵ Julstad (2005), s 142

³⁶ Prop. 1973:60, s 153 och 201

³⁷ Prop. 1973:60, s 213

4.2.3 Bildande

Frågor om gemensamhetsanläggningar prövas genom förrättning, så kallad anläggningsförrättning, vilken handläggs av lantmäterimyndigheten (AL 1 och 4 §§). Anläggningsfråga upptages efter ansökan och rätt att ansöka har bland annat fastighetsägare till en deltagande fastighet samt kommunen (AL 17 och 18 §§). Inrättande av en gemensamhetsanläggning kan ske både genom överenskommelser mellan fastighetsägarna samt som en tvångsåtgärd.

Fråga om anläggningsförrättning får prövas gemensamt med annan anläggningsfråga eller fastighetsbildningsåtgärd vid en förrättning (AL 17 § 2 st). Om detta görs får anläggningsbeslutet upptagas i fastighetsbildningsbeslutet (AL 24 § 3 st).

Villkor

För att en gemensamhetsanläggning ska kunna inrättas krävs det att ett antal villkor är uppfyllda. Det första grundläggande villkoret är att anläggningen måste tillgodose ett ändamål av *stadigvarande betydelse* för de deltagande fastigheterna (AL 1 § 1 st). Detta innebär att en anläggning måste vara till nytta för de deltagande fastigheterna samt att nyttan ska vara bestående.³⁸ Vilka ändamål som avses vara av stadigvarande betydelse framgår varken av förarbetena eller lagtexten men av avgörande betydelse vid denna bedömning har fastighetens ändamål samt anläggningens funktion.³⁹

Utöver detta villkor finns även ytterligare villkor i AL 5-11 §§ som måste vara uppfyllda för att en gemensamhetsanläggning ska kunna inrättas.

4.2.4 Fördelning av kostnader

Genom inrättande av en gemensamhetsanläggning kan kostnader för anläggningens utförande och drift fördelas (AL 15 §). Denna fördelning görs genom att alla deltagande fastigheter, vid förrättningen, tilldelas andelstal för utförandet respektive driften av anläggningen. Vad avser driftskostnaderna kan även detta, om lämpligt, fördelas genom uttagande av avgifter utefter varje fastighets användande av anläggningen (AL 15 § 2 st).

4.2.5 Ändring

Om det inträder ändrade förhållanden som väsentligt inverkar på frågan, som tidigare behandlats vid förrättning enligt AL, kan frågan omprövas genom ny förrättning (AL 35 § 1 st). Det krävs således att förhållandena har ändrats sedan den förrättningen, det vill säga att det skett faktiska förändringar och inte bara att man bedömer samma fakta på annat sätt.⁴⁰ Dock får det ske en ny förrättning även utan att sådana förhållanden inträtt, om det i det tidigare avgörandet föreskrivits att en ny förrättning får hållas efter en viss tid och att denna tid har gått ut eller om ett klart behov av en ny förrättning uppkommit (AL 35 § 1 st). En ändring, det vill säga en ny

³⁸ Hemström (1986), s 18

³⁹ Julstad & Sjödin (2005), s 45

⁴⁰ Österberg (2004), s 114

förrättning, bör även kunna ske om fastighetsägarna är överrens om detta.⁴¹ Vid den nya förrättningen får det dock inte beslutas om ändringar i fråga om kretsen av deltagande fastigheter eller en fastighets andelstal att avsevärd olägenhet uppträder från allmän eller enskild synpunkt (AL 35 § 2 st).

Om samfälligheten förvaltas genom en samfällighetsförening och ändringen avser inträde, utträde eller ändring av andelstal kan detta ändras genom en överrenskommelse mellan samfällighetsföreningen och ägaren av den aktuella delägarfastigheten (AL 43 §).

4.2.6 Förvaltning

För anläggningens utförande och drift utgör de deltagande fastigheterna tillsammans en särskild samfällighet (AL 14 § 2 st). För sådana samfälligheter ska lag om förvaltning av samfälligheter, SFL, tillämpas (SFL 1 § 1 st 4 p). För förvaltningen av en samfällighet finns två olika former, delägar- samt föreningsförvaltning.

Delägarförvaltning

Vid delägarförvaltning beslutar delägarna, det vill säga fastighetsägarna till de deltagande fastigheterna, gemensamt (SFL 6 och 1 §§). Regeln är att om inte initiativ till föreningsförvaltning tas föreligger delägarförvaltning.⁴² Denna typ av förvaltningsform är till för de okomplicerade fallen där delägarna är ense i alla förvaltningsfrågor.⁴³ Sådana fall kan exempelvis utgöras av samfälligheter som egentligen inte är i behov av några förvaltningsåtgärder eller som har få delägare.⁴⁴

Det finns inga direkta regler i SFL om hur delägarna, i en delägarförvaltning, ska organisera förvaltningen utan istället får de sköta gemensamhetsanläggningen på det sätt som de själva anser är bäst.⁴⁵ En förutsättning för denna form av förvaltning är således att delägarna är eniga och lagen utgår då från att de berörda fastighetsägarna informellt kommer överrens om hur man ska planera för olika kostnader.⁴⁶ För de fall där delägarna däremot inte kan enas i en förvaltningsfråga finns det särskilda bestämmelser. Om någon delägare begär det ska lantmäterimyndigheten, eller någon förordnad, hålla sammanträde med delägarna för att avgöra frågan (SFL 7 § 1 st). Om omständigheterna föranleder det kan även en lösning vara att anordna föreningsförvaltning.

Vid röstning i ett delägarsammanträde gäller att varje delägare, oavsett hur många fastigheter denne äger, har en röst (SFL 12 § 1 st). Vid frågor av ekonomisk betydelse finns dock möjligheten, om någon delägare begär det, att istället beräkna röstetalen efter delägarfastigheternas andelstal (SFL 12 § 1 st). Vid tillämpningen av den sista nämnda metoden gäller dock att ingen delägars röstetal får överstiga en femtedel av

⁴¹ Österberg (2004), s 114

⁴² Handbok SFL, s 33

⁴³ Prop. 1973:160, s 367

⁴⁴ Österberg (2004), s 20

⁴⁵ Prop. 1973:160, s 366

⁴⁶ Hemström (1986), s 221

det sammanlagda röstetalet för samtliga närvarande röstberättigade delägare (SFL 12 § 1 st). För vissa typer av frågor, som exempelvis beslut om överlåtelse eller att söka inteckning i fast egendom, krävs minst två tredjedelar av de angivna rösterna och i andra frågor gäller majoritetsbeslut (SFL 12 § 2 st). Om röstetalen är lika i det sistnämnda fallet gäller den mening som ordföranden stödjer (SFL 12 § 2 st).

Delägare kan, under vissa omständigheter, klandra beslutet som fattats vid sammanträdet genom att väcka talan mot alla de övriga delägarna i fastighetsdomstolen senast fyra veckor efter beslutet togs (SFL 15 § 1 st).

Föreningsförvaltning

Föreningsförvaltning kallas det när en samfällighetsförening bildas för att handha förvaltningen av gemensamhetsanläggningen (SFL 20 §). Det behöver dock inte bara avse en gemensamhetsanläggning då en samfällighetsförening även kan handha förvaltningen av flera sådana (SFL 55 §).

En samfällighetsförening är en sammanslutning som kan förvärva rättigheter samt ikläda sig skyldigheter samt vars medlemmar utgörs av delägarna i samfälligheten, vilka representeras av fastighetsägarna till de deltagande fastigheterna (SFL 17 och 1 §§).

Syftet med samfällighetsföreningen är att förvalta den samfällighet för vilken den bildats och det är inte tillåtet av samfällighetsföreningen att driva verksamhet utöver det angivna ändamålet (SFL 18 § 1 och 2 st). Ändamålet kan sägas vara ramen för samfällighetsföreningens verksamhet och gränserna för dess befogenhet då föreningen endast får vidta åtgärder som går att hänföra till utförande eller drift av anläggningen, som den är definierad i anläggningsbeslutet.⁴⁷ Ändamålet, för vilken samfällighetsföreningen bildats, finns nedtecknat i det anläggningsbeslut som upprättats i samband med förrättningen, se även avsnitt 4.1.8.

En samfällighetsförening bildas genom sammanträde med delägarna där de antar stadgar och utser styrelse (SFL 20 §). Initiativ till att bilda en samfällighetsförening kan tas av både delägare i samfälligheten samt av lantmäterimyndigheten, det sista nämnda endast om intresse finns ur allmän synpunkt. Styrelsen, vilken ska bestå av en eller flera ledamöter, har i uppgift att ta hand om föreningens angelägenheter vilket innebär att sköta den löpande förvaltningen inom föreningen samt verkställa de beslut som tagits på föreningsstämman.⁴⁸

Medlemmarnas rätt att delta i föreningens angelägenheter utövas genom föreningsstämma (SFL 47 §). Vid röstning tillämpas samma metoder som vid delägarsammanträdet under delägarförvaltning (SFL 49 § 1 st). Vid stämman gäller majoritetsbeslut men vid lika röstetal, i frågor om val, avgörs det genom lottning och i andra frågor avgörs det genom ordförandens röst (SFL 49 § 2 st). I de fallen där det finns flera verksamhetsgrenar, som när en förening förvaltar flera anläggningar eller

⁴⁷ Österberg (2004), s 24

⁴⁸ Österberg (2004), s 35

är uppdelad i sektioner, har en medlem som inte är bidragsskyldig i någon verksamhetsgren inte någon rösträtt i en fråga som endast berör denna verksamhetsgren (SFL 48 1 st §). Föreningsstämmebeslut kan, under vissa omständigheter, klandras av delägare, styrelseledamot eller rättighetsinnehavare genom att talan väcks mot föreningen i fastighetsdomstolen (SFL 53 § 1 st).

För att täcka samfällighetsföreningens medelsbehov, om detta inte görs på annat sätt, ska bidrag i pengar uttaxeras av medlemmarna och det är styrelsen uppgift att sköta detta genom att upprätta utgifts- och inkomststat samt framlägga debiteringslängd (SFL 40-42 §§).

Vissa samfällighetsföreningar, bland annat sådana som förvaltar en gemensamhetsanläggning som tillförsäkrar ett 3D-objekt de rättigheter som avses i FBL 3 kap 1a § 1 st 2 p, är skyldiga att avsätta medel till en fond som säkerställer underhåll och förnyelse av anläggningen (SFL 19 § 2 st 2 p). Det är styrelsens uppgift att sköta detta genom att upprätta en underhålls- och förnyelseplan (SFL 19 § 3 st). Denna plan bör bland annat innehålla uppgifter om anläggningens utförande och standard, det vill säga en beskrivning av den avsedda anläggningen, och sådana uppgifter finns oftast att hämta ur anläggningsbeslutet med bilagor.⁴⁹

I de fall där det råder skilda andelstal för olika saker, vilket förekommer i de fallen där en gemensamhetsanläggning är uppdelad i sektioner eller där en förening förvaltar flera anläggningar, måste inkomster och utgifter samt uttaxeringen av bidrag till föreningen beräknas respektive redovisas för sig (SFL 41 § 2 st och SFL 42 § 3 st).

4.2.7 Utformning

En eller flera gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning kan inrättas för både ett eller flera ändamål, då det inte finns något hinder mot detta i lagtexten. Det ansågs inte möjligt att i lagtexten reglera detta men en utgångspunkt vid valet om hur man ska utforma gemensamhetsanläggningen, vad avser ett eller flera ändamål, är det funktionella sambandet och vad som ur denna synvinkel framstår som en enhet.⁵⁰ Därutöver bör även hänsyn tas till vad som är ägnat att åstadkomma en skälig kostnadsfördelning.⁵¹ En anordning som möjliggör eller underlättar användandet av gemensamhetsanläggningen bör ingå i anläggningen och inte inrättas som en självständig anläggning.⁵² I praktiken borde sådana frågor lösas utifrån vad som är mest naturligt och ändamålsenligt, som exempelvis bör en parkering tillsammans med dess tillfartsväg eller en värmeanläggning tillsammans med de gemensamma ledningarna som ansluter till fastigheterna ses som en enhet, det vill säga som en gemensamhetsanläggning.⁵³

⁴⁹ Handbok SFL, s 64

⁵⁰ Prop. 1973:160, s 144

⁵¹ Ibid.

⁵² Prop. 1973:160, s 76

⁵³ Ibid.

Sektionsindelning

Utöver uppdelningen i en eller flera gemensamhetsanläggningar finns även alternativet att göra en så kallad sektionsindelning. Detta innebär att man delar upp en och samma gemensamhetsanläggning i olika delar, sektioner, i vilka de deltagande fastigheterna kan tilldelas olika andelstal beroende på dess användning av anläggningen i de olika sektionerna.

Rekommendationen är dock att man, istället för att sektionsindela en gemensamhetsanläggning, delar upp den i flera. Detta för att en fastighetsägare som, trots andelstalet noll i någon sektion, har rätt att nyttja hela anläggningen.⁵⁴ Därutöver anses det även vara mer lämpligt att dela upp en gemensamhetsanläggning i flera, än att göra en sektionsindelning, eftersom förvaltningen av anläggningen vid sektionsindelning kan bli mer besvärlig att sköta då de ekonomiska frågorna för varje sektion måste hållas isär.⁵⁵

4.2.8 Redovisning

Anläggningsbeslut

Efter att villkoren för inrättandet av gemensamhetsanläggningen prövats och då inga hinder påträffats ska lantmäterimyndigheten meddela anläggningsbeslut (AL 24 § 1 st).

I AL 24 § 2 st anges det vad ett anläggningsbeslut ska innehålla:

1. gemensamhetsanläggningens ändamål, läge, storlek och huvudsakliga beskaftenhet i övrigt,
2. de fastigheter som ska delta i anläggningen,
3. utrymme som upplåts för gemensamhetsanläggningen,
4. en fastighet eller del av en fastighet som inlöses,
5. en byggnad eller annan anläggning som omfattas av ett beslut enligt 12 § a
6. tiden för gemensamhetsanläggningens bestånd, om en sådan bör bestämmas,
7. den tid inom vilken gemensamhetsanläggningen ska vara utförd,
8. behövliga föreskrifter i fråga om gemensamhetsanläggningens utförande.

Även andelstalen för de deltagande fastigheterna, vad avser kostnader för anläggningen utförande och drift, kan anges i anläggningsbeslutet (AL 24 § 3 st). Det är således inget krav.

Beskrivning

Hur utförligt ett anläggningsbeslut ska beskrivas, vad avser AL 24 § 2 st 1 p, anges inte i lagtexten utan istället har ett visst utrymme lämnats åt delägarna att påverka utformningen av anläggningen.⁵⁶ I situationer där varken enskilda eller allmänna

⁵⁴ Julstad & Sjödin (2005), s 75

⁵⁵ Handbok AL, avsnitt A.15.a

⁵⁶ Prop. 1973:160 s, 236

intressen, av betydelse, berörs är dessutom ungefärliga angivelser tillräckliga.⁵⁷ Kraven på noggrannhet i beskrivningen av anläggningens ändamål, läge, storlek och huvudsakliga beskaffenhet kan således sägas bero av omständigheterna i det enskilda fallet.⁵⁸

Att beskrivningen av de deltagande fastigheterna blir exakt är däremot väldigt viktigt så att någon tvekan om vilka fastigheter som ingår i anläggningen inte förekommer.⁵⁹

Vad gäller utrymmets omfattning bör detta redovisas på karta eller om karta inte upprättas bör gränserna för det upplåtta utrymmet noggrant beskrivas i anläggningsbeslutet eller i annan handling som beslutet hänvisar till.⁶⁰ Viktigt i detta avseende är att beslutet tydligt visar var gränserna mellan de samfälliga, enskilda och kommunala ansvarsområden går så att det står klart vem som har ansvar för vad.⁶¹

Den fastighet, eller del av denna, som ska inlösas ska även anges i anläggningsbeslutet. Därutöver ska även byggnader eller anläggningar som ska överföras enligt AL 12a §, tid för gemensamhetsanläggningens bestånd och dess utförande samt övriga behövliga föreskrifter för dess utförande anges i anläggningsbeslutet. Hur utförligt detta ska beskrivas framgår inte av lagtexten eller förarbetena.

4.2.9 Förekommande förvaltningsproblem

I vissa fall kan det uppkomma problem med gränsdragningen mellan samfällighetens ansvar och den enskilde delägarens rätt att använda den gemensamma nyttigheten, som exempelvis när en viss delägare ökar sitt slitage av nyttigheten så att det inte längre motsvarar delägarfastighetens åsatta andelstal.⁶² I en sådan situation är det fastighetsägarens skyldighet att ersätta samfälligheten för de kostnader som uppstått genom dennes ökade användning och praktiskt sett blir det, om föreningsförvaltning, styrelsen och fastighetsägaren som får komma överrens alternativt att talan väcks i fastighetsdomstolen.⁶³

Problem i en samfällighet kan även uppstå om man vill ersätta eller komplettera någon gemensam nyttighet med något annat, exempelvis ett soprum med en kompostanläggning.⁶⁴ Beroende på vad som står i anläggningsbeslutet kan föreningen besluta om en sådan ändring eller så kommer det att kräva en ny förrättning.⁶⁵

⁵⁷ Prop. 1973:160 s, 236

⁵⁸ Hemström (1986), s 95

⁵⁹ Ibid.

⁶⁰ Prop. 1973:160, s 237

⁶¹ Hemström (1986), s 96

⁶² Österberg (2004), s 89

⁶³ Ibid.

⁶⁴ Österberg (2004), s 95

⁶⁵ Ibid.

4.3 Servitut

4.3.1 Allmänt

De grundläggande bestämmelserna om servitut finns i JB 14 kap 1 § där servitut beskrivs som en rätt som upplåts i en fastighet, den tjänande fastigheten, till förmån för en annan fastighet, den härskande fastigheten. Det är således en rätt som reglerar ett förhållande mellan två fastigheter. Själva rättigheten kan bestå av olika saker. Antingen en rätt att nyttja eller på annat sätt ta i anspråk den tjänande fastigheten, i visst hänseende, eller rätt att råda över den tjänande fastigheten i fråga om dess användning, i visst hänseende.

Servitut bildas blir till förmån för den härskande fastigheten och till belastning för den tjänande fastigheten. Utöver servitut till förmån och belastning för den härskande respektive den tjänande fastigheten kan även så kallade ömsesidiga servitut bildas. Detta innebär att ett servitut som bildats till förmån för den härskande fastigheten även bildas med det motsatta fastighetsförhållandet.

Det finns två olika typer av servitut, avtalsservitut samt officialservitut, för vilka den sakrättsliga ställningen samt tillämpliga regler är olika. Olikheten när det gäller den sakrättsliga ställningen utgörs av att avtalsservitut är knutna till fastighetsindividen, det vill säga en bestämd fastighet, medan officialservitut istället är knutna till marken oberoende av vilken fastighet denna hör till.⁶⁶ För avtalsservitut gäller främst reglerna om servitut i JB och för officialservitut gäller främst reglerna om servitut i FBL.

4.3.2 Utrymme

Ett servitut kan både avse ett bestämt utrymme, lokaliserat servitut, eller en viss rätt, olokaliserat servitut.⁶⁷ Vad avser utrymmet för ett lokaliserat servitut framgår det inte klart av lagtexten vad detta kan bestå av. Av JB 14 kap 1 § kan dock sägas att ett servitut kan utgöras av ett bestämt utrymme inom en fastighet, det vill säga att det kan bestå av ett markområde, men även av en byggnad eller anläggning som hör till den tjänande fastigheten. Anläggningar, som utgör underlag för servitut, kan både vara fristående samt belägna inom befintliga byggnader.⁶⁸ Olokaliserade servitut däremot har inget bestämt utrymme utan servitutsrätten, en bestämd rätt att nyttja, ta i anspråk eller råda över något i visst hänseende, är inte knuten till något visst område. Denna typ av servitut kan således utövas på hela den tjänande fastigheten.

4.3.3 Bildande

För de två olika typerna av servitut, avtals- och officialservitut, är förfarandet vid bildandet olika.

⁶⁶ Nilsson (2000), s 13

⁶⁷ Julstad & Sjödin (2005), s 36

⁶⁸ Nilsson (2000), s 41

Vad gäller avtalsservitut bildas sådana genom att ägarna till de två berörda fastigheterna, den härskande och den tjänande, kommer överrens och själva upprättar ett avtal om servitut. Regler om detta finns i JB 14 kap.

Bildande av officialservitut är däremot en fastighetsbildningsåtgärd enligt FBL 1 kap 1 §. Frågor av sådant slag prövas genom förrättning, vilken handläggs av lantmäterimyndigheten (FBL 2 kap 2 §). Fastighetsbildningsåtgärderna som officialservitut kan bildas genom är flera. Ett vanligt sätt är genom fastighetsreglering, både som fristående åtgärd samt i samband med annan fastighetsbildningsåtgärd (FBL 5 kap 1 §).⁶⁹ Därutöver kan även officialservitut bildas genom avstyckning samt klyvning om det gäller förhållandet mellan styckningslotterna respektive klyvningslotterna (FBL 10 kap 5 § och FBL 11 kap 6 §).

Gemensamma villkor

I JB 14 kap 1 § finns de grundläggande servitutsrekvisiten som gäller för både avtals- och officialservitut.⁷⁰

Både avtals- samt officialservitut som bildas måste vara ägnat att *främja en ändamålsenlig användning* (JB 14 kap 1 § 1 st). Detta innebär att servitutet ska bota en brist på den härskande fastigheten samt att nyttan av servitutet för den härskande fastigheten ska överstiga belastningen av servitutet på den tjänande fastigheten.⁷¹ För avtalsservitut, men inte för officialservitut, behöver denna positiva nettoeffekt inte behöver vara uppfylld i det enskilda fallet utan att det är tillräckligt att servitutsupplåtelsen typiskt sett uppfyller detta krav.⁷²

För att ett servitut ska få bildas måste även villkoret *i visst hänseende* vara uppfyllt (JB 14 kap 1 § 1 st). Uttrycket innebär ett krav, som gäller för både avtals- och officialservitut, om att servitut inte får utgöra ett totalt ianspråktagande av den tjänande fastigheten.⁷³ En servitutsupplåtelse avseende rätt att, för ett visst ändamål, använda en del av en byggnad har efter en dom i Högsta domstolen ansetts tillåtet.⁷⁴

Därutöver finns även villkoret om att avtals- samt officialservitut endast får avse ändamål av *stadigvarande betydelse* för den härskande fastigheten (JB 14 kap 1 § 2 st). Detta innebär att servitut inte får bildas för något tillfälligt ändamål.⁷⁵ Att tidbegränsa avtalsservitut är dock inte förbjudet medan det för officialservitut finns uttryckliga hinder mot detta.⁷⁶

⁶⁹ Julstad & Sjödin (2005), s 38

⁷⁰ Nilsson (2000), s 26

⁷¹ Nilsson (2000), s 28

⁷² Ibid.

⁷³ Nilsson (2000), s 29

⁷⁴ NJA 2375-05

⁷⁵ Nilsson (2000), s 42

⁷⁶ Ibid.

Särskilt för officialservitut

För att ett officialservitut, genom fastighetsreglering enligt FBL, ska kunna bildas måste det vara av *väsentlig betydelse* för fastighetens ändamålsenliga användning (FBL 7 kap. 1 §). Villkoret är tvingande och innebär att servitutet ska ha ett positivt värde av viss storleksordning.⁷⁷

Då bildandet av officialservitut är en fastighetsregleringsåtgärd enligt FBL ska, utöver FBL 7 kap, även de allmänna lämplighets- och plan villkoren i FBL 3 kap samt de allmänna bestämmelserna om fastighetsreglering i FBL 5 kap tillämpas. Vad gäller bestämmelserna om fastighetsreglering i FBL 5 kap är flertalet av dessa dispositiva, det vill säga att de kan avtalas bort mellan fastighetsägarna om dessa är överrens om detta (FBL 5 kap 18 §).

4.3.4 Ändring

Avtalsservitut kan ändras både genom att parterna själva bestämmer detta samt genom fastighetsreglering enligt FBL.⁷⁸

Officialservitut däremot kan dock endast ändras genom reglerna om fastighetsreglering i FBL 7 kap. Dessa regler gäller, som nämnt ovan, både avtals- samt officialservitut, men för avtalsservitutet dock endast om det i grunden är ett giltigt sådant enligt JB 14 kap.⁷⁹ Då ändring av avtals- samt officialservitut är en fastighetsbildningsåtgärd sker detta genom förrättning enligt FBL, antingen som en fristående åtgärd eller i samband med annan fastighetsbildningsåtgärd.⁸⁰

En begränsning som finns är att endast vissa typer av ändringsåtgärder, så som begränsning, flyttning eller annan ändring av servitutsområdet samt meddelande av nya eller ändrade föreskrifter i fråga om utövningen av servitutet som medförs av ändringen, kan utföras (FBL 7 kap 3 § 1 st). Därutöver får inte ändringarna medföra att servitutsbelastningen ökas eller minskas nämnvärt (FBL 7 kap 3 § 1 st).

4.3.5 Upphävande

På grund av sin sakrättsliga ställning kan avtalsservitut komma att upphöra vid överlåtelse av den tjänande fastigheten. Det finns dock vissa förutsättningar som kan hindra att detta sker. Först kan avtalsservitut inskrivas, det vill säga antecknas i fastighetsregistret, enligt JB 17 kap 10 §. Görs detta kommer avtalsservitutet att gälla mot den nye ägaren av den tjänande fastigheten (JB 7 kap 14 §). Ett avtalsservitut kan dessutom, även om det inte är inskrivet, vara giltigt mot den nye ägaren om denne vid överlåtelsen ägde eller bort ägt kännedom om avtalet (JB 7 kap 14 §). Till sist kan även överlåtaren göra förbehåll om avtalsservitutet, som leder till att detta kommer att gälla mot den nye ägaren av den tjänande fastigheten (JB 7 kap 11 §). Att göra

⁷⁷ Nilsson (2000), s 93

⁷⁸ Julstad & Sjödin (2005), s 43

⁷⁹ Nilsson (2000), s 109

⁸⁰ Nilsson (2000), s 115

förbehåll är en skyldighet för överlåtaren om avtalsservitutet inte är inskrivet (JB 7 kap 11 §).

Då huvudregeln vid fastighetsreglering är att vissa rättigheter som gäller i den frångående marken inte fortsätter att gälla kan avtalsservitut även vid fastighetsreglering, av den tjänande fastigheten, komma att upphöra (JB 7 kap 29 § 2 st). Detta kan dock förhindras genom att någon sakägare begär att lantmäterimyndigheten ska förordna om att den aktuella rättigheten ska fortsätta gälla i den nya fastigheten till vilken marken överförts (FBL 7 kap 13 § och FBL 5 kap 33a §). Utöver överlåtelse och fastighetsreglering kan även avtalsservitut komma att upphöra vid exekutiv försäljning av den tjänande fastigheten, enligt JB 7 kap 16 § JB, eller genom att parterna själva kommer överrens om detta.⁸¹

Officialservitut däremot, på grund av sin sakrättsliga ställning, gäller alltid mot den nya ägaren vid både överlåtelse samt vid exekutiv försäljning av den tjänande fastigheten.⁸² Även vid fastighetsreglering, oavsett vilken fastighet som är belastad, fortsätter ett officialservitut att gälla.⁸³ Upphävande av officialservitut är en fastighetsregleringsåtgärd enligt FBL och således krävs det en ny förrättning för denna åtgärd (FBL 5 kap 1 § 1 st 4 p). Reglerna om upphävande av servitut i FBL 7 kap FBL, bortsett från 9 §, gäller även avtalsservitut och således kan även avtalsservitut upphävas genom fastighetsreglering enligt FBL.⁸⁴

4.3.6 Fördelning av kostnader

Servitut får inte förenas med skyldigheter för den tjänande fastighetens ägare att fullgöra annat än underhåll av väg, byggnad eller anläggning som avses med servitutet (JB 14 kap. 1 § 2 st). Villkoret innebär att åtaganden som är inom ramen för underhåll är tillåtet ålägga ägaren av den tjänande fastigheten medan åtaganden som avser ombesörjande av drift eller anläggande, av byggnaden eller anläggningen som servitutet avser, inte är tillåtna.⁸⁵ Om underhållsmomentet fortfarande är helt dominerande kan i vissa fall driftsåtgärder ända godkännas och ingå i servitutet.⁸⁶

För officialservitut gäller samma sak som ovan, det vill säga att det inte går att ålägga annat än underhållsansvar för ägaren av den tjänande fastigheten. För officialservitut gäller dessutom att det måste finnas en överrenskommelse om detta, det vill säga att det inte går att ålägga underhållsansvar för ägaren av den tjänande fastigheten utan dennes medgivande (FBL 7 kap 1 § 2 st). Liksom vid avtalsservitut är andra prestationer än underhåll, så som ansvar för drift av det servitutet avser, inte tillåtet att ålägga den tjänande fastighetens ägare, även om de finns en överrenskommelse.

⁸¹ Nilsson (2000), s 15

⁸² Ibid.

⁸³ Nilsson (2000), s 13

⁸⁴ Nilsson (2000), s 109

⁸⁵ Nilsson (2000), s 42

⁸⁶ Ibid.

Alternativen till att ålägga ansvar för drift på den tjänande fastighetens ägare, då lagtexten uttryckligen anger ett förbud mot detta, blir att den härskande fastighetens ägare får åta sig detta eller att i servitutet inte reglera denna fråga alls. Inga hinder finns mot att på sidan av servitutet upprätta ett civilrättsligt avtal, som således endast gäller mellan parterna, och därmed är även detta ett alternativ.

Vidare får officialservitut inte göras beroende av villkor (FBL 7 kap 1 § 2 st). Som exempel får man inte bestämma att någon form av ersättning ska utgå.⁸⁷ För avtalsservitut däremot finns inget sådant hinder och därmed kan parterna avtala om detta.⁸⁸

4.3.7 Förvaltning

Det finns inga regler om förvaltning av servitut, så som för gemensamhetsanläggningar. En förhållningsregel som finns att tillämpa i ett avtalsservitutsförhållande är att det åligger ägaren av den härskande fastigheten, om denna har en väg, byggnad eller annan anläggning, på den tjänande fastigheten, att hålla den i sådant skick att inte skada eller olägenhet onödigtvis vållas (JB 14 kap 6 §). Bestämmelsen berör främst de fallen där ägaren av den tjänande fastigheten inte åtagit sig att sköta underhållet för det servitutet avser.⁸⁹

4.3.8 Utformning och redovisning

Vad gäller avtalsservitut finns vissa formkrav i JB 14 kap 5 § för hur ett sådant avtal ska upprättas. För att vara giltigt ska det upprättas skriftligen av den tjänande fastighetens ägare, innehålla både den härskande och den tjänande fastigheten samt ändamålet med upplåtelsen. Utöver detta finns inga krav på dess utformning eller beskrivning.

Vid bildande av officialservitut ska lantmäterimyndigheten, som ett slutförande moment i förrättningen, meddela fastighetsbildningsbeslut vilket ska ange hur fastighetsindelningen ändrats, vilka servitutsåtgärder som vidtas samt vilka byggnader eller andra anläggningar som överförts till en annan fastighet (FBL 4 kap 25 § 2 st). Vad gäller redovisningen av officialservitut ska det ske genom angivelse av ändamålet för servitutet, en servitutsformulering som beskriver rättigheten samt de fastigheter som servitutet är till förmån för respektive till belastning för.⁹⁰ Vad gäller servitutsändamålet ska, om en rättighet består av flera ändamål, samtliga sådana redovisas och som rättigheter var för sig.⁹¹ Om det finns ett funktionellt samband mellan olika rättigheter, om ändamålen tillkommit samtidigt, om hänvisningen kan ske till samma akt samt om kretsen av tjänande och härskande fastigheter är desamma får dock rättigheterna redovisas tillsammans i samma officialservitut, det vill säga att

⁸⁷ Nilsson (2000), s 97

⁸⁸ Ibid.

⁸⁹ Nilsson (2000), s 49

⁹⁰ Handbok fastighetsregistrering - Servitutskatalog, s 3

⁹¹ Handbok fastighetsregistrering, avsnitt 7.3.4

flera ändamål redovisas i ett och samma officialservitut.⁹² Trots att de går att kombinera servitutsändamål är rekommendationen att dessa redovisas som rättigheter var för sig.⁹³ Vad gäller servitutsformuleringen kan denna skrivas på flera olika sätt beroende på om det är ett servitut för en nyttighet som ska anläggas eller om det är servitut för en befintlig nyttighet samt om denna befintliga nyttighet tillhör den härskande eller den tjänande fastigheten.⁹⁴ På så vis blir servitutsformuleringar alltid olika. Hur utförligt dessa servitutsbeskrivningar ska skrivas framgår inte.

Utöver ändamål och servitutsbeskrivning kan officialservituten även innehålla andra uppgifter. Om en överrenskommelse om underhållsansvar för den tjänande fastigheten gjorts är det viktigt, då officialservitut följer med marken vid överlåtelse, att detta tydligt framgår av fastighetsbildningsbeslutet så att inga oklarheter om detta uppstår mellan den nya ägaren av den tjänande fastigheten och ägaren av den härskande fastigheten.⁹⁵

Twister om servitut kan prövas genom fastighetsbestämning enligt FBL 14 kap eller genom domstol.⁹⁶

4.4 Grannelagsrätt

4.4.1 Introduktion

Regler om rättsförhållandet mellan grannar, den så kallade grannelagsrätten, finns i JB 3 kap. De utgör en viktig del av de bestämmelser som finns för att reglera olika samverkansbehov mellan fastigheter. Särskilt viktig blir den för 3D-objekten vars gränser dras inom andra fastigheter, ibland även byggnader, och som på grund av detta kan sägas ha ett större behov av samverkan än vanliga traditionella fastigheter.

Grannelagsrätten är ingen rättighet som bildas för någon nyttighet, så som servitut eller gemensamhetsanläggningar, utan är endast regler som finns att tillämpa vid behov. De utgör ett slags grundläggande skydd för ägare av 3D-objekt.⁹⁷ De nyttigheter som kan tillgodoses med grannelagsrätten behöver inte tillförsäkras med någon ytterligare rättighet.⁹⁸

4.4.2 Allmänna bestämmelser

Av betydelse för 3D-objekten är den allmänna hänsynsregeln som anger att var och en ska, vid nyttjande av sin eller annans fasta egendom, ta skälig hänsyn till omgivningen (JB 3 kap 1 §).

⁹² Handbok fastighetsregistrering, avsnitt 7.3.4

⁹³ Handbok fastighetsregistrering - Servitutskatalog, s 2

⁹⁴ Handbok fastighetsregistrering - Servitutskatalog, s 3

⁹⁵ Nilsson (2000), s 97

⁹⁶ Julstad & Sjödin (2005), s 43

⁹⁷ Julstad & Sjödin (2005), s 74

⁹⁸ Ibid.

Därutöver finns även bestämmelser om att den som tänker utföra, eller låta utföra, grävning- eller liknande arbeten på sin fastighet ska vidta de skyddsåtgärder som anses nödvändiga för att förebygga skador på de angränsande fastigheterna (JB 3 kap 3 §). Sådana åtgärder behöver dock inte vidtas om de medför större kostnader än själva skadan och i dessa fall ska ersättning, enligt särskilda regler, istället utges (JB 3 kap 3 §).

Grannelagsrätten ger även rätt till att kunna vidta åtgärder för att förebygga skada, på grund av grävning eller liknande arbete, på annans fastighet om det är nödvändigt för att undvika oskälig kostnad eller annan synnerlig olägenhet (JB 3 kap 4 §). Skada och intrång som intrånget medför ska dock ersättas (JB 3 kap 4 §).

Om en byggnad eller annan anläggning uppförts så den skjuter in på angränsande mark och borttagande eller förändring av denna skulle medföra betydande kostnad eller olägenhet för anläggningens ägare är denne inte skyldig att avträda marken som tagits i anspråk förrän anläggningen blivit avlägsnad eller obrukbar (JB 3 kap 12 §). Detta gäller dock inte om detta gjorts med avsikt eller grov vårdslöshet samt inte heller om en ny ägare borde ha känt till detta vid köpet (JB 3 kap 12 §). En situation som kan vara aktuell för 3D-objekten är när en byggnad eller anläggning inom ett 3D-objekt sätter sig eller börjar luta.⁹⁹

Därutöver finns även vissa ordningsregler som en ägare till ett 3D-objekt måste ta hänsyn till i användningen av sin fastighet (JB 3 kap 11 §). Bland annat ska fastighetsägaren, både i sin egen men även vad gäller gäster, hyresgäster och hantverkarens användning, se till att omgivningen inte störs samt att allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick både inom och utom anläggningen iaktas (JB 3 kap 11 §).

4.4.3 Särskilda bestämmelser

Utöver de allmänna bestämmelserna finns även särskilda bestämmelser i JB 3 kap 6-11 §§ för sådana byggnader och anläggningar där minst en del av anläggningen hör till ett 3D-objekt (JB 3 kap 5 § 1 st 2).

Den som tänker utföra, eller låta utföra, byggnadsarbete på en sådan anläggning är skyldig att vidta nödvändiga skyddsåtgärder om det finns risk för skada uppkommer på någon annans del av anläggningen (JB 3 kap 6 § 1 st). I vissa fall ska dessa skyddsåtgärder bekostas av ägaren till den andra anläggningsdelen och denne är då inte berättigad till ersättning (JB 3 kap 6 § 2 st).

Den som äger en del av en byggnad eller en anläggning, som beskrivits ovan, har rätt att för utförande av byggnadsarbete på sin del av anläggningen få tillträde till andra delar av anläggningen om behovet klart överväger den skada och olägenhet som tillträdet kan antas medföra (JB 3 kap 7 § 1 st). Skada och intrång av tillträdet ska ersättas (JB 3 kap 7 § 2 st).

⁹⁹ Julstad & Sjödin (2005), s 103

Om en del av en sådan anläggning, som beskrivits ovan, är så vårdslöst uppförd eller bristfälligt underhållen att risk finns att någon annans del av anläggningen inte obetydligt skadas är ägaren till den bristfälliga delen skyldig att åtgärda detta (JB 3 kap 8 §). Detta innebär att fastighetsägare kan få rätt att agera förebyggande vid pågående vanvård.¹⁰⁰

¹⁰⁰ Julstad & Sjödin (2005), s 106

5 Rättighetshantering vid 3D-fastighetsbildning

Bestämmelsen i FBL 3 kap 1a § 1 st 2 p utgör grunden för detta examensarbete och i detta kapitel ska dess bakgrund, innebörd och tillämpning behandlas närmre.

5.1 Utökad samverkansbehov

3D-objekt kan bildas både över och under mark. Var de än är belägna kommer de alltid att urholka en eller flera andra traditionella fastigheter och på så vis kommer de alltid vara beroende av en eller flera sådana.¹⁰¹ Ett exempel är en traditionell fastighet med en byggnad eller anläggning som delats upp i ett eller flera 3D-objekt. För att kunna fungera måste 3D-objektet eller 3D-objekten samverka med den traditionella fastigheten, som den urholkar, över nyttigheter den eller de behöver och på så vis kan man säga att de är i större behov av samverkan än traditionella fastigheter.

5.2 Bestämmelsen i FBL 3 kap 1a § 1 st 2 p

De allmänna lämplighetsvillkoren i FBL 3 kap 1 § gäller även vid 3D-fastighetsbildning och ställer samma krav, som vid vanlig fastighetsbildning, att endast 3D-objekt som är varaktigt lämpade för sitt ändamål får bildas. I förarbetena till 3D-lagstiftningen diskuterades dock paragrafens tillräcklighet som lämplighetskrav för de nya typerna av fastigheter. Det konstaterades att paragrafen endast ger vissa garantier för att lämpliga 3D-objekt kommer att bildas och att den inte innehåller något krav på att 3D-objektet redan vid bildandet ska vara tillförsäkrad de rättigheter den behöver.¹⁰² Den nuvarande lydelsen av FBL 3 kap 1 § innebär att det räcker med att det finns, eller kan antas komma att finnas, faktiskt tillgång till vägar, vatten och avlopp och detta ansågs inte ge tillräcklig garanti för att 3D-objekten blir lämpliga för sitt ändamål.¹⁰³ Paragrafen bedömdes därmed, vid 3D-fastighetsbildning, som otillräcklig och istället ansågs det viktigt att forma en bestämmelse om att 3D-objektens rättigheter, i förhållande till andra fastigheter, ska vara formellt fastslagna.¹⁰⁴

Med denna bakgrund, om viljan att kunna ge en bättre garanti för att endast 3D-objekt som är lämpliga för sitt ändamål bildas, utformades en särskild bestämmelse om att 3D-objekt endast får bildas om de tillförsäkras de rättigheter som behövs för att de ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt. Bestämmelsen finns i FBL 3 kap 1a § 1 st 2 p och innebär att det vid 3D-fastighetsbildning, till skillnad från traditionell fastighetsbildning, inte är tillräckligt att anta att fastigheten har eller kan förväntas få tillgång till en nyttighet, som exempelvis en hiss eller en ledning, utan denna nyttighet måste formellt knytas till 3D-objektet.¹⁰⁵

¹⁰¹ Julstad & Sjödin (2005), s 26

¹⁰² Prop. 2002/03:116, s 65

¹⁰³ Ibid.

¹⁰⁴ Prop. 2002/03:116, s 66

¹⁰⁵ Julstad & Sjödin (2005), s 73

5.3 Tillämpning av FBL 3 kap 1a § 1 st 2 p

Hur tillförsäkring av rättigheter ska ske diskuterades i förarbetena. Men då samverkansbehovet bedömdes kunna vara så olika ansågs det inte ändamålsenligt att i lagen precisera hur samverkansfrågorna ska lösas utan istället bestämdes det att lantmäterimyndigheten skulle ha möjligheten att utforma de lösningar som tillgodoser behovet av samverkan i varje enskilt fall.¹⁰⁶ Vid tillförsäkring av de rättigheter som behövs, enligt FBL 3 kap 1a § 1 st 2 p, är det således upp till varje förrättningslantmätare att, utifrån det aktuella 3D-objektet, bedöma behovet och utefter det lösa samverkansfrågorna.

5.3.1 Vilka nyttigheter ska tillförsäkras?

I förarbetena finns inget sagt om vad det är som behövs tillförsäkras med rättigheter utan detta har, som beskrivits ovan, lämnats åt förrättningslantmätaren att bedöma i varje enskilt fall. Lantmäteriet har dock en egen handledning, LMV-rapport 2003:14 Tredimensionell fastighetsindelning - *En handledning för lantmäterimyndigheterna*, som ska ge vägledning vid förrättningar där 3D-objekt bildas. Tankarna om valet av nyttigheter att tillförsäkra ett 3D-objekt som framkommer av denna ska beskrivas nedan.

Vad gäller frågan om vilka slags nyttigheter ett 3D-objekt har behov av, finns i denna handledning ett antal bedömningsgrunder för det enskilda fallet.¹⁰⁷ I frågan om hur väl ett 3D-objekt ska tillförsäkras nyttigheter sägs det att fördelarna med att tillförsäkra många nyttigheter är att man då har facit för dessa olika frågor i framtiden men att detta även måste ses mot dess nackdelar, vilka är att det finns risk att det blir oöverskådligt samt att man kan hindra en rationell förvaltning.¹⁰⁸ Dessutom sägs det att förutsättningarna kan ändras i framtiden och att det därmed, trots att man tillförsäkrar många nyttigheter, kan vara svårt att undvika framtida konfliktsituationer samt att möjligheten att lösa problem, när och om de uppstår, även finns i ett senare skede.¹⁰⁹

I frågan om vilka nyttigheter som ska tillförsäkras anges det att detta bör ses ur ett behovsperspektiv och inte ett rättviseperspektiv.¹¹⁰ Detta innebär att den relevanta frågeställningen, vid valet om en viss nyttighet bör tillskapas en rättighet, är om 3D-objektet behöver rättslig tillgång till den aktuella nyttigheten.¹¹¹ Det poängteras även att 3D-fastighetsbildning oftast görs på frivillig väg genom överrenskommelser mellan sakägarna och att de, i många fall, har egna önskemål om vad de vill ska säkras med rättigheter och att dessa önskemål ska ges stor betydelse i

¹⁰⁶ Prop. 2002/03:116, s 66

¹⁰⁷ LMV-rapport 2003:14, s 61

¹⁰⁸ Ibid.

¹⁰⁹ Ibid.

¹¹⁰ LMV-rapport 2003:14, s 62

¹¹¹ Ibid.

bedömningen.¹¹² Slutligen sägs det även, i handledningen, att i utformningen av rättigheter så bör hänsyn endast behövas tas till den aktuella anläggningen och inte till eventuella framtida behov.¹¹³ Rättigheter ska således inte skapas för andra nyttigheter än vad själva anläggningen har behov av i nuläget.

Behoven

Beroende på ett flertal olika faktorer, som exempelvis var 3D-objektet är beläget samt dess ändmål, har de alla olika förutsättningar och därmed olika behov, vilket gör att nyttigheterna som bör tillförsäkras är olika. Men trots detta finns det dock väldigt många faktorer som är lika för 3D-objekten, vilket gör att man kan säga att de har liknande behov.¹¹⁴ Dessa liknande behov, vilka är de nyttigheter som ofta bör tillförsäkras 3D-objekten, ska beskrivas nedan.

Då 3D-objekten är fastigheter som kan bildas både över och under marken har de ofta ett behov av en förbindelse till och från markytan, exempelvis genom en hiss, vilket således är en nyttighet som behövs tillförsäkras.¹¹⁵

3D-objekt belägna inom en byggnad behöver el-, vatten-, teleförsörjning m.m. På så vis finns ett behov av att tillförsäkra dessa nyttigheter, det vill säga olika typer av ledningar.¹¹⁶

Byggnaden i sig består av vissa grundläggande saker så som stomme, bjälklag, fasad, väggar, tak m.m. Både 3D-objekten samt den traditionella fastigheten de urholkar, är beroende av byggnadens alla olika delar och därmed finns behov av att tillförsäkra sådana nyttigheter.¹¹⁷

En annan nyttighet som kan behöva tillförsäkras är tillträde, för att exempelvis kunna utföra underhållsåtgärder av olika slag, till andra delar av byggnaden som inte ingår i 3D-objektet.¹¹⁸

I BVL finns grundläggande konstruktionskrav för hur byggnader och anläggningar ska se ut. I samma lag finns även regler om brandskydd samt krav på att utrymningsvägar ska finnas, vilka måste uppfyllas även för 3D-objekten.¹¹⁹ Rätt till utrymningsvägar är således ytterligare sådana nyttigheter som bör tillförsäkras.

I PBL 3 kap 15 § finns bestämmelser om hur en tomt ska vara utformad. Där anges bland annat att det i skäligen utsträckning, inom tomten eller i närheten av denna, ska

¹¹² LMV-rapport 2003:14, s 62

¹¹³ Ibid.

¹¹⁴ Lewenhaupt (2006), s 97

¹¹⁵ Julstad & Sjödin (2005), s 75

¹¹⁶ Julstad & Sjödin (2005), s 77

¹¹⁷ Julstad & Sjödin (2005), s 77-79

¹¹⁸ LMV-rapport 2003:14, s 63

¹¹⁹ Julstad & Sjödin (2005), s 97

anordnas lämpligt utrymme för parkering m.m. Dessa krav gäller även för 3D-objekten och utgör således ytterligare nyttigheter som kan behöva tillförsäkras.¹²⁰

5.3.2 Hur ska nyttigheterna tillförsäkras?

I propositionen nämns tre olika typer av samverkansformer. Inrättandet av gemensamhetsanläggningar anges som det, i de allra flesta fall, bästa alternativet eftersom samverkansfrågorna då kan hanteras inom ramen för den samfällighetsförening som bildas för förvaltningen av anläggningen.¹²¹ En annan pålitlig och ändamålsenlig lösning på samverkansfrågorna som det talas om i propositionen är bildandet av officialservitut.¹²² Därutöver nämns även möjligheten att bilda avtalsservitut. Men denna lösning anges endast bli aktuellt någon gång, i frågor av mindre vikt, samt om det är lämpligt.¹²³

För att tillgodose ett 3D-objekts behov av en viss nytthet finns även de grannelagsrättsliga reglerna samt möjligheten att lägga 3D-objektets gränser så att den aktuella nyttigheten hamnar inom själva 3D-objektet.¹²⁴

Gemensamhetsanläggning eller officialservitut?

Inrättande av gemensamhetsanläggning samt bildande av officialservitut är de främst utpekade lösningarna. Avgörande i frågan om vilken rättighet som ska väljas är många gånger byggnadens utformning och konstruktion.¹²⁵ Vid valet av rättighet handlar det främst om den aktuella nyttigheten ska användas gemensamt eller enskilt. Om nyttigheten ska användas av flera fastigheter i byggnaden, det vill säga gemensamt, bör den inrättas som en gemensamhetsanläggning och om den ska användas av enbart en fastighet, det vill säga enskilt, bör utrymmet istället upplåtas med officialservitut.¹²⁶

Vad som ska användas gemensamt kan i sig vara en bedömningsfråga. Lantmäterimyndighetens handledning ger viss vägledning i denna fråga där det konstateras att sådana anläggningar som är i behov av mer kontinuerligt underhåll och förbättringar bör vara anläggningar som bäst förvaltas gemensamt, det vill säga att en gemensamhetsanläggning inrättas för den nyttigheten.¹²⁷

Anläggningar kan även vara av både enskild och gemensam karaktär vilket gör att kombinationer av både gemensamhetsanläggning samt officialservitut förekomma.

Gemensamhetsanläggningar

¹²⁰ Julstad & Sjödin (2005), s 89

¹²¹ Prop. 2002/03:116, s 66

¹²² Prop. 2002/03:116, s 141

¹²³ Ibid.

¹²⁴ Julstad & Sjödin (2005), s 76

¹²⁵ Ibid.

¹²⁶ Ibid.

¹²⁷ LMV-rapport 2003:14, s 62

Vid valet av inrättande av en gemensamhetsanläggning följer även valet om det ska inrättas en eller flera sådana. Även i denna fråga avgörs frågan beroende på om det handlar om ett gemensamt nyttjande av anläggningarna eller inte. Om de deltagande fastigheterna inte ska använda alla samtliga nyttigheter som man avser slå ihop till en gemensamhetsanläggning, det vill säga att delägarna ska tilldelas olika andelstal för olika delar, är rekommendationen att flera olika bildas eftersom ett andelstal noll i någon del ändå ger rätt att utnyttja hela anläggningen.¹²⁸ Vid föreningsförvaltning spelar det dock ingen roll om en eller flera gemensamhetsanläggningar bildas eftersom en samfällighetsförening kan handha förvaltningen av flera sådana. Vid delägarförvaltning är dock en uppdelning i flera gemensamhetsanläggningar att föredra mot en sektionsindelning, där man tilldelar olika andelstal för olika delar, eftersom det förenklar ur ett beslutandeperspektiv.¹²⁹

Även valet om förvaltning, det vill säga om det ska vara delägar- eller föreningsförvaltning, uppkommer genom inrättandet av en eller flera gemensamhetsanläggningar. Vilken form av förvaltning som är mest lämplig beror av antalet delägarfastigheter.¹³⁰ Är det ett litet antal delägare kan det ur en ekonomisk synvinkel vara bättre med föreningsförvaltning, eftersom det då skapas bättre ekonomiska förutsättningar, medan det ur ett beslutandeperspektiv inte spelar någon roll.¹³¹

Servitut

Servitut med underhållsansvar, av det servitutet avser för ägaren till den tjänande fastigheten, kan även vara ett alternativ till att inrätta en gemensamhetsanläggning i vissa fall där en nyttighet används gemensamt men av två olika stora parter.¹³² Exempel på en sådan situation kan vara när en liten 3D-fastighet bildas inom en stor byggnad som till resterande del består av en fastighet, som således är mycket större.

Vid bildandet av servitut finns även möjligheten att bilda dessa för respektive ändamål eller att slå ihop ändamål till kombinerade servitut, se även avsnitt 4.2.8.

¹²⁸ Julstad & Sjödin (2005), s 75

¹²⁹ Ibid.

¹³⁰ Julstad & Sjödin (2005), s 53

¹³¹ Ibid.

¹³² Julstad & Sjödin (2005), s 76

6 Undersökning av förrättningsakter

För att undersöka hur variationen av rättighetslösningarna, som utformas vid 3D-fastighetsbildning, ser ut samt för att införskaffa underlag för utformning av enkäter samt intervjufrågor har en undersökning av ett visst antal utvalda förrättningsakter gjorts. I detta kapitel beskrivs hur denna undersökning har genomförts samt vad dess resultat blev.

6.1 Urval

Urvalet av förrättningsakter berörande 3D-fastigheter har gjorts utifrån en lista, tillhandahållen från lantmäteriet, över alla bildade 3D-objekt fram till 2009-03-05. Listan innehöll totalt 249 stycken 3D-objekt och på grund av detta stora antal var det nödvändigt att i ett första steg plocka ut endast ett antal av dessa. Detta gjordes utefter de tre kriterierna:

1. Endast ”rena” 3D-fastigheter.
2. Endast utrymmestyp byggnad.
3. Endast bildade under 2004-2005.

Då 3D-fastigheter inom en och samma byggnad kan sägas ha ett utökat behov av samverkan utsågs kriterierna nummer 1 och 2 som lämpliga, eftersom 3D-objekt där samverkansfrågorna är som mest aktuella på så vis skulle fås fram. Det tredje kriteriet valdes därefter för att endast få med sådana 3D-objekt där möjligheten är störst för att förändringar inom byggnaden kan ha skett samt där problem kan ha uppstått.

Det första urvalet resulterade i totalt 23 stycken 3D-fastigheter. Av dessa framkom det, vid närmre granskning av akterna, att flera var bildade under så kallade preliminärbeslut och uppföljda senare än 2004-2005. Därför gjordes även ett andra urval, ur det första urvalet, där dessa akter bildade genom preliminärbeslut och uppföljda senare än 2005 plockades bort. Detta för att de inte föll in i de först uppställda kriterierna vad avser studerad tidsperiod.

Det andra urvalet resulterade i 14 stycken förrättningsakter vilka utgör grunden för den undersökning av 3D-förrättningsakter som gjorts. Dessa utvalda 3D-fastigheter samt dess akternummer framgår av den sammanställning som gjorts över rättigheter per 3D-fastighet, se bilaga 1.

De utvalda 3D-fastigheterna är belägna på olika ställen runt om i landet, inom både de statliga och kommunala lantmäterikontorens ansvarsområden. Då alla kommunala lantmäterikontor ännu inte har scannat alla akter har jag, i flertalet fall, varit tvungen att inhämta akter från olika kommunala lantmäterikontor runt om i landet.

Förrättningsakter berörande 3D-fastigheter är oftast omfattande, med ibland hundratals sidor. På grund av detta har det därför i vissa fall varit svårt att studera hela akterna. De väsentliga uppgifterna för examensarbetet, dokumentationen av de

bildade rättigheterna, vilka finns i beskrivningarna samt protokollen till förrättningsakterna, har dock i alla fall inhämtas och studerats.

6.2 Genomförande

Som ett första steg gjordes en grov genomgång av alla 3D-förrättningsakterna där olika uppgifter, om 3D-fastigheten i sig samt om vilka rättigheter som blivit tillförsäkrade, samlades in. Denna sammanställning finns i bilaga 1.

Därefter, för att ta reda på mer om de bildade rättigheterna, gjordes ytterligare en genomgång av 3D-förrättningsakterna där de tillförsäkrade rättigheterna studerades mer ingående. Då antalet bildade rättigheter var många samt av olika slag har sammanställning av de förekommande rättigheterna officialservitut, avtalsservitut samt gemensamhetsanläggningar gjorts för sig och nedan beskrivs hur detta genomförts.

6.2.1 Officialservituten

Redovisning av officialservitut sker genom angivelse av ändamål samt en servitutsformulering, se även avsnitt 4.2.8. För att kunna säga något om vad officialservituten, i de 14 studerade förrättningarna, innehåller och hur de är beskrivna har därför de dess ändamål och servitutsbeskrivningar studerats mer ingående.

För varje förrättningsakt som genomgicks antecknades alla bildade officialservitut samt dess ändamål och servitutsbeskrivning. Därefter, utifrån varje servitutsformulering, noterades det om det fanns några ytterligare angivelser, om exempelvis underhåll eller tillhörighet, samt vilken detaljeringsgrad servitutsformuleringen var av. För bedömningen om detaljeringsgrad har tre nivåer använts. Den högsta nivån är detaljerad och innebär att servitutet är väl beskrivet med specifika angivelser om vad rättigheten omfattar samt vart den gäller. För nivån detaljerad ska det även finnas hänvisningar till olika bilagor eller ritningar där omfattningen av servitutet redovisas. Mellannivån innebär, som ovan, att servitutet är väl beskrivet vad gäller omfattning och belägenhet av rättigheten. Skillnaden är dock att det för mellannivån saknas hänvisningar till bilagor eller ritningar. Den lägsta nivån, generell, innebär att servitutet har en väldigt generell beskrivning samt att det saknas bilagor och ritningar.

För att få en överblick av alla uppgifter för studerade officialservituten har dessa sammanställts i ett exceldokument. För att systematisera sammanställningen samt för att sortera upp servituten så att de som är bildade för samma ändamål, alternativt innehåller samma sak i servitutsbeskrivningen, kan ses tillsammans har en kategoriuppdelning gjorts. Kategorierna är hämtade från LMV-rapport 2007:15, men återgivna med viss modifikation. Resultatet av detta redogörs för längre ner i detta kapitel och sammanställningen finns i bilaga 2.

6.2.2 Avtalsservituten

Vad gäller avtalsservituten och dess ändamål samt beskrivningar så finns sådana uppgifter inte i 3D-förrättningsakterna. I de fall där det framgått av beskrivningen, i en 3D-förrättningsakt, att avtalsservitut har eller ska bildas har detta därför studerats vidare på annat sätt. De befintliga avtalsservituten har identifierats i fastighetsregisterutdragen för de aktuella 3D-fastigheterna och akterna har sedan hämtats från inskrivningsmyndigheten. Avtalsservituten har sedan, likt officialservituten, vidare granskats vad gäller dess innehåll och sedan sammanställts i ett exceldokument. Resultatet av detta redovisas längre ner i detta kapitel och en sammanställning finns tillsammans med officialservituten i bilaga 2.

6.2.3 Gemensamhetsanläggningarna

Gemensamhetsanläggningarna är i sin framställning, likt officialservituten, uppbyggda på ett visst sätt. För varje gemensamhetsanläggning som inrättas skrivs ett anläggningsbeslut vilket innehåller information om bland annat ändamål, läge, storlek, deltagande fastigheter m.m., se avsnitt 4.1.8. För att kunna säga något om innehållet i de inrättade gemensamhetsanläggningarna har därmed anläggningsbesluten studerats mer ingående.

För alla de inrättade gemensamhetsanläggningarna, i de 14 studerade förrättningarna, gäller att de har skett i samband med aktuell fastighetsbildningsåtgärd. Anläggningsbesluten har därmed återfunnits i de respektive 3D-förrättningsakterna som upprättas vid bildandet av 3D-fastigheterna.

En genomgång av alla inrättade gemensamhetsanläggningar har gjorts och för varje anläggning har det fullständiga ändamålet eller ändamålen, deltagande fastigheter, typ av förvaltning samt eventuell sektionsindelning antecknats. Vidare har varje anläggningsbeslut åsatts en detaljeringsgrad. Nivåerna som använts är desamma som för officialservituten.

För att få en överblick av alla studerade gemensamhetsanläggningarna har dessa sammanställts i ett exceldokument. För att systematisera sammanställningen samt göra den jämförbar har en kategoriuppdelning, likt den för officialservituten, gjorts. Resultatet av detta redogörs för längre ner i detta kapitel och en sammanställning finns i bilaga 3.

6.3 Resultat

6.3.1 Allmänt om de studerade 3D-fastigheterna

Belägenhet

De studerade 3D-fastigheterna är belägna i olika kommuner runt om i landet. Både stora och lite mindre kommuner är representerade. Flertalet av de studerade 3D-fastigheterna, 5 av 14 stycken, är dock belägna i Stockholms län. Därutöver är 2 stycken belägna i Helsingborg och resterande 7 i olika mindre orter runt om i landet.

Fastighetsbildningsåtgärd

Fastighetsbildningsåtgärderna som 3D-fastigheterna bildats genom är till majoriteten, 12 av 14 stycken, avstyckning. Resterande 2 är bildade genom fastighetsreglering respektive klyvning.

Ändamål

Ändamålen för de bildade 3D-fastigheterna är till störst del, 8 av 14, bostadsändamål. Av de övriga 6 är 3 för handelsändamål, 2 för garageändamål och 1 för industriändamål.

3D-fastighetens utformning

Utformningen av de studerade 3D-fastigheterna är det svårt att säga något om då endast vissa delar av flertalet akter kunnat inhämtas och att informationen på så vis fallit bort. Allmänt kan dock sägas, utav den information som ändå funnits i protokoll och beskrivningar, att de 3D-fastigheter som är bildade för bostadsändamål till störst del utgör en, flera eller delar av en eller flera våningar ovan mark av den befintliga byggnaden. För de 3D-fastigheter som inrättats för handels- och kontors ändamål är det mer spritt då de är belägna i såväl något övre plan som i mark- eller källarplan. Vad gäller garagefastigheterna är de belägna i eller under markplan.

6.3.2 Rättighetshandlingen

Vilka rättigheter har bildats?

De rättigheter som bildats, för att tillförsäkra de gemensamma nyttigheterna, för de studerade 3D-fastigheterna är till majoriteten officialservitut och gemensamhetsanläggningar. Hur de olika rättighetslösningarna ser ut till sin helhet för varje 3D-fastighet, det vill säga hur uppdelningen i officialservitut och gemensamhetsanläggningar har gjorts, är väldigt olika. Det förekommer lösningar med enbart officialservitut, enbart gemensamhetsanläggningar samt med kombinationer av de både rättighetstyperna.

Bildandet av officialservitut till förmån för 3D-fastigheterna varierar med 1-16 stycken per 3D-fastighet och totalt har 96 stycken officialservitut bildats för de 14 studerade 3D-fastigheterna. Även inrättandet av gemensamhetsanläggningar varierar. Per 3D-förrättning har det inrättats mellan 0-3 gemensamhetsanläggningar och totalt har det, för de 14 studerade 3D-fastigheterna, inrättats 14 stycken gemensamhetsanläggningar.

Utöver bildande av officialservitut till förmån för de studerade 3D-fastigheterna förekommer det även bildande av andra servitut till den aktuella 3D-fastigheten. Till stor del handlar det om servitut till last för den aktuella 3D-fastigheten och till förmån för stamfastigheten. I lite mindre än hälften av de studerade 3D-förrättningarna bildas det lika många belastningsservitut som förmånsservitut men mer vanligt är det att inga eller väldigt få belastningsservitut bildas. I flertalet fall, 7 av 14, förekommer det även att det bildas ett antal ömsesidiga servitut. Rättigheter skapade för stamfastigheten och eventuellt andra fastigheter i förrättningen ingår dock inte i studien och har därmed lämnats för vidare analys. Endast de rättigheter som

tillförsäkrats 3D-fastigheterna, det vill säga förmånsservituten, har studerats noggrant och är de rättigheter som finns sammanställda.

Även andra slags rättigheter, förutom officialservitut och gemensamhetsanläggningar, förekommer i de studerade förrättningarna. I 2 av de 14 studerade 3D-förrättningarna nämns det i beskrivningen att behövliga rättigheter ska eller har tillförsäkrats genom avtalsservitut. För den ena 3D-fastigheten finns dock inga avtalsservitut registrerade och för den andra finns 3 avtalsservitut, till förmån för 3D-fastigheten, registrerade. Utöver vad det står om avtalsservitut i beskrivningarna, finns det för 2 av de 14 3D-fastigheterna, ytterligare avtalsservitut registrerade. Dessa är dock till last för den aktuella 3D-fastigheten och är således inte med i sammanställningen eller den vidare analysen.

Utöver angivelser om avtalsservitut framgår det av beskrivningarna från 2 av de 14 studerade 3D-förrättningarna att andra avtal, så som avtal om skötsel, underhåll eller kostnadsfördelning, ska upprättas mellan fastighetsägarna i de aktuella fallen. Dessa avtal nämns endast i beskrivningen och har därmed inte kunnat vara objekt för vidare undersökning. Slutligen har en 3D-fastighet, av de 14 studerade, erhållit en andel i en befintlig samfällighet. Detta har dock lämnats för vidare undersökning.

Vad gäller grannelagsrätten finns den nämnd endast i 1 av 14 fall, där det sägs i beskrivningen att de grannelagsrättsliga reglerna bedöms vara tillräckliga för att de olika fastighetsdelarna ska fungera var för sig.

Vad innehåller officialservituten?

Ändamålen

Sammanställningen visar att officialservitut bildas för många olika typer av ändamål. Några kategorier som är mer vanliga kan dock urskiljas, vilka är ledningar och kommunikation. Om man ser till de enskilda ändamålen, så är de mest vanliga servitutsändamålen ventilation samt elledning. Därutöver visar sammanställningen, vad gäller ändamål, att det både förekommer servitut med enstaka ändamål samt servitut med kombinerade ändamål. De kombinerade servituten är mest frekvent förekommande inom de tre underkategorierna kommunikation, ledningar samt utrymmen i byggnad.

Servitutsbeskrivningarna

Av sammanställningen framgår även att servitutsbeskrivningarna är väldigt olika formulerade. En del är väldigt korta och sparsamma på information medan andra är långa och innehåller mycket information. Gemensamt för alla officialservitut är dock att dess beskrivningar till en början formuleras på liknande sätt, som en rätt att göra något med avseende på servitutsändamålet, enligt lantmäteriets anvisningar för hur servitut ska redovisas. Efter denna skrivning skiljer sig dock de flesta servitutsbeskrivningarna åt. Några slutar medan andra fortsätter med ytterligare beskrivning av var servitutsrätten mer precist gäller, som exempelvis att vidare specificera ett visst utrymme eller område. Utöver detta förekommer det även, bland

de långa servitutsbeskrivningarna, andra skrivelser. Vanligt är det att det läggs till en rätt till något ytterligare perifert ändamål samt att ange att vissa övriga tillbehör eller delar ska ingå.

Angivelser om underhåll och tillhörighet

I flertalet av de studerade servitutsbeskrivningarna förekommer det även angivelser om vem som ska svara för underhållet. Vanligt förekommande är det inom kategorierna kommunikation samt utrymmen i byggnad. Angivelserna är av flera typer. Det mest vanliga är att det skrivs att underhåll ska skötas av ägare till belastad fastighet. Vanligt förekommande i dessa fall är att det specificeras vilken del eller vilka delar det gäller. En annan vanlig angivelse är att det står att ägaren till förmånsfastigheten ska svara för underhållet och vissa fall även driften av vissa specifika delar. Vanligt i flera av dessa fall är att detta ansvar endast avser de invändiga delarna av servitutsutrymmet. I 2 fall förekommer även skrivelsen att ägaren av den belastade fastigheten ska svara för både underhåll och drift.

Att i servitutsformuleringen ange vad som tillhör vem är vanligt. Frekvent förekommande är det, inom kategorierna kommunikation och ledningar, att ange att vissa delar, som exempelvis en hiss eller ledning, tillhör ägaren av belastad fastighet. I några fall förekommer det även angivelser om att endast de omgivande byggnadsdelarna tillhör ägaren av belastad fastighet. Omvänt förekommer det även, fast i mindre utsträckning, angivelser om att vissa delar tillhör ägaren av förmånsfastigheten. I de allra flesta av dessa fall handlar det om specifik invändig utrustning samt ytskikt inom servitutsutrymmet.

Detaljeringsgrad

Av de 96 bildade officialservituten har 72 stycken klassats som detaljerade, 10 stycken som mellan och 12 stycken som generella. Därutöver förekommer det även två servitutsbeskrivningar som är en blandning mellan detaljerat och generellt, det vill säga att de innehåller en del som är detaljerad och en som är generell. De generella servitutsbeskrivningarna förekommer i flera utav servitutskategorierna men är vanligast inom kategorierna ledningar och kommunikation. Om man ser till de enskilda ändamålen är den generella nivån mest frekvent förekommande bland servitut för tillträde och därefter teleledning. Vad gäller mellannivån är denna servitutsformulering också representerad inom i stort sett alla kategorier. Mest frekvent förekommande är den dock inom servitutskategorierna ledningar samt tekniska anläggningar. Den mest vanliga enskilda kategorin, där mellannivån förekommer, är elledningar. Mest vanligt, 72 av 96 officialservitut, är det med detaljerade servitutsbeskrivningar, vilka förekommer inom alla kategorier av servitutsändamål.

Övrigt

Värt att notera är att det i flertalet servitutsbeskrivningar förekommer noteringar om att det för servitutsrätten finns särskilda bestämmelser för utövandet eller särskilda aktsamhetskrav som ägaren till den belastade samt förmånsfastigheten måste beakta.

Vad innehåller avtalsservituten?

Ändamålen

Endast tre avtalsservitut har bildats. Två av dessa är inom kategorin markområden med ändamålen gårdsutrymme med mera och garage, medan ett är inom kategorin kommunikation med ändamålet hiss och passage. Två av servituten är kombinerade servitut med flera ändamål och ett är ett servitut med ett enskilt redovisat ändamål.

Servitutsbeskrivningarna

Alla servitutsbeskrivningarna beskriver, men på olika sätt, rättigheten, utrymmet samt vad som i övrigt ingår vad gäller tillhörande anordningar och rättigheter.

Angivelser om underhåll och tillhörighet

Alla de tre avtalsservituten innehåller angivelser om drift och underhåll för upplåtaren av servitutet, det vill säga den tjänande fastighetens ägare. Inget av avtalsservituten innehåller angivelser om tillhörighet. Därutöver kan även nämnas att två av avtalsservituten innehåller bestämmelser om ersättning till upplåtaren.

Detaljeringsgrad

Alla tre avtalsservituten är klassade som detaljerade.

Övrigt

I alla tre avtalsservituten förekommer övriga särskilda villkor och bestämmelser om bland annat inskrivning, förbehåll vid överlåtelse, tillträde, fastighetsbildning m.m.

Vad innehåller gemensamhetsanläggningarna?

Ändamålen

Sammanställningen visar att gemensamhetsanläggningar inrättas för många olika typer av ändamål. Endast tre utav anläggningarna är för enstaka ändamål medan resterande är för två eller fler. Vidare angående de olika typerna av ändamål så är alla kategorierna representerade, de vill säga att gemensamhetsanläggningar har inrättats för ändamål inom alla kategorier. Den mest representerade kategorin är ledningar och därefter kommer byggnadsdelar samt kommunikation.

Deltagande fastigheter

För alla inrättade gemensamhetsanläggningar gäller att de deltagande fastigheterna endast är den aktuella 3D-fastigheten samt dess stamfastighet. I ett fall förekommer det dock att ännu en annan fastighet är deltagande i anläggningen.

Förvaltning

Alla gemensamhetsanläggningar förvaltas genom delägarförvaltning utom en där en samfällighetsförening bildades redan vid förrättningen.

Sektionsindelning

Av de 14 studerade gemensamhetsanläggningarna är 2 stycken indelade i sektioner.

Detaljeringsgrad

Vad gäller detaljeringsgrad har 4 av de 14 anläggningsbesluten bedömts ha en mellannivå. Resterande 10 anläggningsbeslut har bedömts som detaljerade. Samtliga anläggningsbeslut av nivå mellan är gemensamhetsanläggningar med flera kombinerade ändamål.

6.4 Analys av resultatet

Undersökningen av förrättningsakter visar, då det har bildats olika och olika många rättigheter samt då ändamålet och innehållet för dessa varierar, att rättighetslösningarna för de 14 studerade 3D-fastigheterna ser väldigt olika ut. I princip finns det inte en lösning som är den andra lik utan rättighetslösningarna varierar från 3D-fastighet till 3D-fastighet. Även för liknande 3D-fastigheter ser rättighetslösningarna väldigt olika ut.

Rättighetslösningarna skiljer sig på flera olika sätt och därmed kan sägas att variationen är stor. Av resultatet från undersökningen av förrättningsakter kan fyra olika variationer urskiljas, vilka alla innehåller olika val som påverkar hur den valda rättighetslösningen för aktuell 3D-fastighet slutligen ser ut. Först och främst varierar antalet nyttigheter, där det bildats både olika och olika många sådana. Därutöver varierar det även bland rättigheterna, där olika rättigheter bildats för att tillförsäkra nyttigheterna. Sedan är även variationen stor bland utformningen och beskrivningarna av rättigheterna, då det varierar mellan enskilda och kombinerade ändamål samt då beskrivningarna av rättigheterna är olika till sin detaljeringsgrad.

Sammanfattningsvis vad gäller variationen inom rättighetslösningarna, så kan den delas in i fyra delar:

- 1: Nyttigheter som ska tillförsäkras, det vill säga för vad rättigheter ska bildas. Här varierar det både vad gäller typ av nyttigheter samt antalet nyttigheter.
- 2: Rättigheter att tillförsäkra nyttigheterna med, det vill säga vilken rättighet som ska bildas för respektive nyttighet. Här varierar det mellan olika typer av rättigheter. Officialsservitut och gemensamhetsanläggning är mest vanliga men därutöver förekommer även avtalsservitut. Grannelagsrätten, som i sig inte är en rättighet, existerar också.
- 3: Utformning av rättigheterna, det vill säga om det ska bildas enstaka eller kombinerade servitut samt om det ska inrättas en stor gemensamhetsanläggning eller om denna ska delas upp på flera. Här varierar det mellan enskilda eller kombinerade ändamål för de respektive rättigheterna.
- 4: Beskrivning av rättigheterna, det vill säga hur servitutsbeskrivningarna samt anläggningsbesluten ska skrivas. Här varierar det mellan generella samt detaljerade beskrivningar för de respektive rättigheterna.

7 Enkätundersökning

I syfte att undersöka vilka problem som uppstått med de olika typerna av rättighetslösningar, som idag utformas vid bildandet av 3D-fastigheter, har en enkätundersökning gjorts bland fastighetsägarna respektive tomträttsinnehavarna till de 14 utvalda 3D-fastigheterna i undersökningen av förrättningsakter.

7.1 Utformning och genomförande

Då ambitionen var att utreda vilka problem som uppstått var fokus för frågorna eventuella problem i användningen och förvaltningen av de gemensamma nyttigheterna samt med utformningen och innehållet av de tillförsäkrade rättigheterna. För att även utreda vad fastighetsägarna tror om framtida användning och förvaltning ställdes även en sådan fråga. I de två sista frågorna av enkäten gavs dessutom utrymme för övriga synpunkter på utformningen av rättigheterna samt användningen av de gemensamma nyttigheterna, i syfte att få fram andra synpunkter som inte alltid ses som problem men som kan vara kopplat till de gemensamma nyttigheterna.

Enkäten bestod av 6 frågor, några med ytterligare 2-3 delfrågor, och skickades ut för varje 3D-fastighet för sig, det vill säga med fastighetsbeteckningen angiven. Detta för att kopplingar, vid sammanställning och analys av materialet, ska kunna göras mellan eventuella problem samt en viss typ av rättighetslösning. Enkäten finns i sin helhet i bilaga 4.

Adresser hämtades genom fastighetsregisterutdragen för de utvalda 3D-fastigheterna och enkäten, ett försättsbrev samt svarskuvert skickades ut till alla de 14 fastighetsägarna respektive tomträttsinnehavarna.

7.2 Sammanställning

Av de 14 stycken utskickade enkäterna har 5 svar erhållits, vilket ger en svarsfrekvens på 36 %. Nedan presenteras enkätsvaren för varje fråga för sig. Svaren på de delfrågor som förekom i enkäten är invävda i svaren för respektive huvudfråga.

Fråga 1: Hur fungerar användningen av er 3D-fastighet gentemot den eller de andra fastigheterna i byggnaden - Fungerar det bra eller finns det, alternativt har det funnits, några problem vad gäller användningen av de gemensamma nyttigheterna?

Tre stycken 3D-fastighetsägare anser att det fungerar bra medan resterande två anger att det har funnits problem. I två, av de tre fallen där det fungerar bra, är det samma fastighetsägare till både stam- och 3D-fastighet och i det tredje fallet är det olika.

I de två fallen där problem förekommit är det olika fastighetsägare till stam- respektive 3D-fastighet och problemen som beskrivs är flera samt av olika slag. I det ena fallet rör det sig om problem med parkering som är upplåten med hyresavtal. Problemet är inte att hänföra till problem med de tillförsäkrade rättigheterna och har därför inte studerats vidare. I svaret från samma fastighetsägare framkom dock

ytterligare ett problem vilket handlade om vem som ägde ett visst servitutsutrymme. Det aktuella servitutet är ett detaljerat officialservitut och servitutsbeskrivningen innehåller inga angivelser tillhörighet utan beskrivningen anger bara en rätt att använda det avsedda utrymmet. Problemet i sig är inte löst men bostadsrättsföreningen som äger 3D-fastigheten nyttjar det aktuella servitutsutrymmet tills vidare, med den driftskostnad som följer. I det andra fallet, där problem förekommit, handlar det om problem med elrevision vilket inte är att hänföra till problem med de tillförsäkrade rättigheterna och som därmed lämnats för vidare analys. Från samma fastighetsägare framkommer det även att det finns problem med gränsdragningen, vilket i sig inte är att hänföra till problem med de tillförsäkrade rättigheterna men som ändå är ett problem att notera vad gäller utformning av 3D-fastigheter. Dessa två problem är inte lösta men anses av fastighetsägaren kunna ha förhindrats genom tydligare avtal vid fastighetsbildningen eller att man bildat nya separata centraler för respektive fastighetsägare.

Fråga 2: Hur fungerar förvaltningen av de gemensamma nyttigheterna - Fungerar det bra eller finns det, alternativt har det funnits, några problem?

Fyra av fem fastighetsägare anser att förvaltningen av de gemensamma nyttigheterna fungerar bra. Endast i ett fall anser man att det fungerar både bra och dåligt. Fastighetsförhållandena i de fyra fall där det bara fungerar bra utgörs i två fall av att det är samma ägare till stam- och 3D-fastighet och i de andra två fallen av att det är olika ägare. I det fallet, där man angett att det fungerar både bra och dåligt, är förhållandet att det är olika ägare till stam- och 3D-fastighet. Inget direkt problem beskrivs utan det konstateras bara att förvaltningen nog hade fungerat bättre om det varit samma fastighetsägare till alla lägenheter i byggnaden.

Fråga 3: Har ni vid något tillfälle, exempelvis genom någon slags åtgärd så som: upprustning, renovering, stambyte, ledningsdragning etc., stött på problem med de rättigheter som finns, vad de är av för typ, hur de är utformade eller vad de innehåller?

I fyra av fem fall har inga problem uppstått. I två av de fyra fallen där inga problem uppstått utgörs fastighetsförhållandet av att det är olika ägare till 3D-fastighet och stamfastighet och av dessa framgår det, i det ena fallet, att renovering gjorts men att inga problem uppstått och, i det andra fallet, att inga sådana åtgärder gjorts. I de andra två av de fyra fallen där inga problem uppstått är det samme ägare till 3D-fastighet och stamfastighet och av dessa svar framgår det endast att det inte förekommit några problem. I ett utav fem fall, med fastighetsförhållandet att det är olika ägare, anges det dock att det förekommit problem med avloppsledningar. Problemet beskrivs dock vara av konstruktionsmässig karaktär, som inte har att göra med de tillförsäkrade rättigheterna, och har därmed lämnats för vidare analys.

Fråga 4: Hur ser ni på eller vad tror ni om den framtida användningen samt den framtida förvaltningen av de gemensamma nyttigheterna - Inget ni funderat på eller finns det risk för problem?

Svaren på denna fråga är lite olika men generellt kan sägas att det i de flesta fallen, fyra av fem, framgår på olika vis att man inte upplever några problem. Fastighetsförhållandena i dessa fyra fall, där man inte upplever problem, utgörs till hälften av att det är samma fastighetsägare till stam- och 3D-fastighet och i de andra två fallen att det är olika. I de två fallen med samma fastighetsägare framgår det att inte finns så mycket problem och att man inte direkt funderat på detta och i de andra två, med olika fastighetsägare, framgår det att man har god kommunikation respektive att man löpande diskuterar den framtida användningen och förvaltningen med den andra parten. Av det femte svaret, där man angivit att det finns risk för problem, har man beskrivit det som att det kan tänkas uppkomma diskussioner när det väl finns behov av att påbörja något nytt i byggnaden. Dessa problem anser man dock att man kan hantera med de avtal som skrevs i samband med fastighetsbildningen. Fastighetsförhållandet, i detta sista fall, utgörs av att det är olika fastighetsägare till 3D-fastighet och stamfastighet.

Fråga 5: Har ni några övriga synpunkter på er 3D-fastighets tillförsäkrade rättigheter, dess utformning eller vad de innehåller?

I fyra fall av fem, hälften med fastighetsförhållandet att det är olika ägare och den andra hälften med samma ägare, framgår det att man inte har några övriga synpunkter. I ett av fem fall, med förhållandet att det är olika fastighetsägare till stam- och 3D-fastighet, beskrivs dock att en noggrann planering av rättigheter och samordningen i byggnaden gjordes tidigt tillsammans med lantmäteriet, vilket är något som underlättat betydligt.

Fråga 6: Har ni några övriga synpunkter på användningen av gemensamma nyttigheter i byggnaden?

I fyra fall av fem har man inga övriga synpunkter. Två av dessa fyra fall utan övriga synpunkter har fastighetsägarförhållandet att det är olika ägare till 3D-fastighet och stamfastighet och i det ena av dessa två fall beror det på att det fungerar bra och i det andra sägs ingenting om varför man inte har synpunkter. De två återstående fallen, utan synpunkter, är med fastighetsägarförhållandet att det är samma ägare till både stam- och 3D-fastighet och i dessa svar anges ingenting om varför man inte har synpunkter. I ett av fem fall, med fastighetsägarförhållandet att det är olika ägare till stam- och 3D-fastighet, anges synpunkterna att det är viktigt med tydliga gränsdragningslistor samt med uppdaterade ritningar, vilket man anser är något som inte kan göras tydligt nog eftersom det ofta blir diskussioner kring detta.

8 Intervjuer

I syfte att ta reda på mer om de rättighetslösningar som idag utformas vid bildandet av 3D-fastigheter, vilka problem som finns samt vilka lösningar som väljs och varför, har ett antal intervjuer genomförts. För att få en så bred bild som möjligt har tre förrättningslantmätare, från olika statliga och kommunala lantmäterikonator, samt tre andra personer, verksamma inom 3D-fastighetsbildning på olika projektutvecklings- och fastighetskonsultföretag, intervjuats.

8.1 Utformning och genomförande

Utefter syftet med intervjuerna var de centrala ämnena för frågorna vilka för- och nackdelar samt problem och risker som finns med olika typer av rättighetslösningar. För att även fånga upp åsikter om vilka rättighetslösningar som väljs samt motiven till detta har även sådana frågor ställts till intervjupersonerna. Därutöver har även frågan, om det finns problem och risker med att det utformas olika typer av rättighetslösningar, ställts.

Variationerna av de rättighetslösningar som idag utformas vid 3D-fastighetsbildning kan, utefter analysen av undersökningen av förrättningsakter vilket redovisas i avsnitt 6.4, delas upp i fyra olika delar: nyttigheter som ska tillförsäkras en 3D-fastighet, rättigheter att tillförsäkra nyttigheterna med och utformning samt beskrivning av rättigheterna. För att grundligt försöka utreda vilka eventuella problem och risker som finns med de rättighetslösningar som idag utformas vid 3D-fastighetsbildning har intervjufrågorna delats upp i dessa fyra olika delar. Totalt utformades 18 frågor, vissa med 2-4 delfrågor och de finns i sin helhet i bilaga 5.

Urvalet av intervjupersoner har skett genom att jag sökt och kontaktat ett antal personer respektive företag som jag vet, genom studier av förrättningsakter och artiklar samt genom personliga kontakter, har utfört 3D-förrättningar eller alternativt är insatta i 3D-fastighetsbildning på annat sätt.

För att kunna sammanställa intervju svaren på ett bra sätt förbereddes samma frågor till alla intervjupersoner. Därtill, för att effektivisera intervjun samt uppnå en högre kvalitet på svaren, skickades även frågorna även ut per mail till intervjupersonerna innan intervjutillfället.

8.2 Sammanställning

Då frågorna och svaren till stor del kom att överlappa varandra och då intervjuerna tenderade att bli mer diskussioner kring de fyra olika delarna av intervjufrågor, har en sammanställning över intervju svaren varit svår att göra. All relevant information för examensarbetet och dess syfte, utifrån de fyra olika delarna som frågorna var uppdelade i, har dock plockats ur svarsmaterialet och sammanställts.

Frågorna om för- och nackdelar respektive problem och risker i varje del har sammanställts tillsammans, det vill säga att frågorna 1.1-2 har sammanställts tillsammans, 2.1-2 och 2.3-4 har sammanställts tillsammans och sedan vidare likadant för frågorna 3.1-2 samt 4.1-2. Detta då frågorna kom att överlappa varandra vilket ledde till att svaren i stort sett blev dem samma. Därutöver har även de sista frågorna i varje del, det vill säga 1.4, 2.6, 3.4 samt 4.4, om vilka problem och risker som finns med att det utformas olika typer av lösningar som de frågas om i varje del, sammanställts tillsammans som en ny egen del i slutet. Detta för att frågorna i stort sett var likadana samt då svaren kom att bli desamma.

DEL 1: Nyttigheter som ska tillförsäkras en 3D-fastighet

För- och nackdelar/problem och risker med att tillförsäkra många respektive få nyttigheter?

Fördelarna med att tillförsäkra en 3D-fastighet många nyttigheter är att det blir mer tydligt vad som gäller vilket i sin tur leder till mindre risk för tvister. Nackdelarna däremot är att det blir opedagogiskt och svårförståeligt för dem som ska äga och förvalta 3D-fastigheten. En annan nackdel är dessutom att det inte lämnas något spelrum för framtida förändringar inom byggnaden eftersom rättigheterna som bildas för nyttigheterna reglerar väldigt mycket. Hindrar en rättighet ombyggnad kan en fastighetssägare vara tvungen att ansöka om en ny förrättning. Andra nackdelar är även att det är mer omständigt, tar längre tid, blir dyrare samt att det ger många rättigheter i fastighetsregistret. Dessutom finns det risk att man utför detta arbete helt i onödan då fastighetsägare kanske löser en del saker själva eller att problemen man avser lösa, med att detaljreglera, aldrig inträffar.

För- och nackdelarna med att tillförsäkra en 3D-fastighet få nyttigheter är i stort sett motsatserna till nack- respektive fördelarna med att tillförsäkra många nyttigheter. En stor fördel är dock att man lämnar det mer flexibelt och öppet för framtiden vad gäller förändringar, som exempelvis ombyggnad. Nackdelarna däremot är att det ger en större otydlighet, vilket ökar risken för tvister.

Intervjувaren i denna fråga var olika och ovanstående är endast en sammanställning av alla de för- och nackdelar samt problem och risker som nämndes av en eller flera av intervjupersonerna. Två för- och nackdelar nämndes dock av flertalet av de intervjuade, vilka var den ökade otydligheten samt flexibiliteten med tillförsäkring av få nyttigheter.

Vilken nivå av tillförsäkrade nyttigheter väljs och varför?

Intervjувaren på denna fråga var olika men på ett eller annat sätt har alla intervjувaren pekat mot att det är bättre att tillförsäkra många nyttigheter än få. Detta eftersom det ska bli en bra och fungerande 3D-fastighet samt för att man anser att man inte ska lämna någon fråga olöst, då det kan leda till att tvister lättare uppstår. En annan anledning som nämndes var även att det är en större risk att tillförsäkra få

nyttigheter än många och därför är många det bättre alternativet. Av flera intervjusvar framkom dessutom i denna fråga att man anser att det är bättre med en hårdare reglering men att man däremot inte ska reglera allt för mycket. Detta eftersom det är mer oflexibelt och omständigt samt då det finns risk för att man gör mycket i onödan. Av intervjusvaren på denna fråga framkom det också att man ofta inte väljer lösning själv utan att tillförsäkringen av nyttigheter beror av mycket annat. Till grund för förrättningar ligger parternas yrkanden och därmed spelar det väldigt stor roll vilka dessa yrkanden är. Olika parter, så som bostadsrättsföreningar samt kommersiella investerare, har olika målsättningar och åsikter om både användning och förvaltning vilket leder till olika yrkanden och därmed olika rättighetslösningar. Diskussioner förs ofta med sakägarna om vilka nyttigheter som ska tillförsäkras. Därutöver framkom det även att den valda rättighetslösningen även beror även av lantmätaren och dess syn på fastighetssamverkan samt även dennes erfarenhet. Även underlaget har stor betydelse för vilka nyttigheter som tillförsäkras, vilket i sin tur varierar beroende på vilken typ av byggnad det är samt om konsulter varit inblandade. Dessutom angavs det även att det är en kostnadsfråga. Ett alternativt till att samverka över nyttigheter är att bygga om och skapa en enskild användning, men detta kan vara dyrt. Därmed beror regleringen av nyttigheter även på hur mycket fastighetsägaren är beredd att betala för eventuella särskiljanden av nyttigheter.

Ovanstående är en sammanställning av samtliga intervjusvar. Flera av faktorerna har nämnts av flertalet av intervjupersonerna medan vissa endast är nämnda av en enskild.

DEL 2: Rättigheter att tillförsäkra nyttigheterna med

För- och nackdelar/problem och risker med olika rättigheter?

Gemensamhetsanläggningar

Vad gäller gemensamhetsanläggningar så är den främsta fördelen att man kan fördela kostnader för underhåll och drift på ett bra sätt vilket gynnar den framtida användningen och förvaltningen av anläggningen. För anläggningar av höga värden och som används gemensamt är detta särskilt bra. De mer självklara fördelarna är att det är en fastighetsanknuten officialrättighet som är mycket säker. En annan fördel med gemensamhetsanläggningar är dessutom att om delägarna är osams i någon fråga så löses detta ofta genom en ny förrättning. Nackdelarna med inrättandet av gemensamhetsanläggningar för olika typer av nyttigheter är däremot att man gjort en bedömning av nuvarande användning och nytta men hur det står sig om exempelvis tjugo år vet man inte riktigt och risken är att det kan bli låst till denna bedömning.

Officialservitut

Fördelarna med servitut är att de är en bra rättighetslösning då det handlar om en enskild användning av en nyttinghet och då man inte behöver reglera driftskostnader. Dessutom är det, likt gemensamhetsanläggning, en fastighetsanknuten officialrättighet som är mycket säker. Tvärtom fördelen är en nackdel med

officialservitut att det inte går att reglera driftskostnader. En annan nackdel med servitut är att risken för tvister, som kan gå till domstol, är stor.

Avtalsservitut

Vad gäller avtalsservituten så är fördelarna att det är en fungerande lösning i tomträttsfallen, det vill säga vid 3D-fastighetsbildning av en tomträtt där bygganden är lös egendom. Därutöver kan det även vara en bra rättighetslösning i vissa fall eftersom de är väldigt flexibla och går att ändra utan att det krävs en ny förrättning. Nackdelarna med avtalsservitut är däremot att det är en osäker rättighet då avtalsservitut exempelvis går att upphäva genom överrenskommenheter fastighetsägarna emellan. Ofta är de dessutom otydliga och utan kartor vilket ökar osäkerheten och risken för tvister.

Grannelagsrätt

Fördelarna med grannelagsrätten är att den finns där och ger ett visst grundskydd. Det finns dock stor tveksamhet till dess användning.

Intervjusvaren i denna fråga var olika och ovanstående är endast en sammanställning av alla de för- och nackdelar samt problem och risker som nämndes av en eller flera av intervjupersonerna. Några av för- och nackdelarna samt problemen och riskerna är nämnda flertalet gånger och andra endast en gång.

Vilka rättigheter väljs för de olika ändamålskategorierna och varför?

Intervjusvaren i denna fråga var väldigt olika men på ett eller annat sätt anger alla intervjupersoner att det inte går att säga vilken rättighet som väljs. Detta eftersom det är så olika och beror på vilken typ av nyttinghet det är fråga om, dess förutsättningar samt hur användningen och relationerna ser ut i det enskilda fallet. Är den aktuella nyttingheten något som används gemensamt, av högt värde samt som kräver mycket underhåll och som genererar stora driftskostnader väljs först och främst gemensamhetsanläggning. Detta eftersom man då tryggar förvaltningen av nyttingheten på ett bra sätt samt att man då kan fördela ansvar för både drift och underhåll. Inrättande av gemensamhetsanläggningar angavs vara den lösningen man i första hand väljer för alla de sex angivna ändamålskategorierna, om ovanstående förutsättningar råder. Är det däremot en nyttinghet som används av enbart en part, alternativt används endast tillfälligt, samt som inte genererar några driftskostnader angavs även officialservitut vara ett alternativ. Bildande av officialservitut angavs vara lämpligt för flera av de sex angivna ändamålskategorierna, om de ovanstående förutsättningarna råder i det aktuella fallet.

Av flera intervjusvar framkom även att det ibland kan vara lämpligt med inrättande av både en gemensamhetsanläggning samt bildande av officialservitut för samma nyttinghet. Främst angavs detta lämpligt för ändamålskategorin ledningar där man exempelvis kan välja att inrätta en gemensamhetsanläggning för de gemensamma ledningarna in till undercentralen där man sedan, för de enskilda ledningssträckorna från undercentralen till respektive 3D-fastighet, bildar officialservitut. Detta för att på

ett rimligt och rättvist sätt fördela ansvar för underhåll och drift av ledningarna inom byggnaden. Därutöver framkom det även av några intervjuvar att det för vissa ändamålskategorier även finns andra alternativa lösningar. Bland annat angavs det att man kan dra fastighetsgränserna, alternativt skapa ett skifte till 3D-fastigheten, så att den aktuella nyttigheten inkluderas i 3D-fastigheten. Detta angavs främst som en alternativ lösning för ändamålskategorin byggnadsdelar, där man exempelvis kan dra fastighetsgränserna mitt i bjälklaget så att detta innefattas i 3D-fastigheten.

Likt valet av nyttigheter så framkom det av flera intervjuvar att valet av rättighet även beror på andra saker. En sak som framkom av intervjuvarerna är att det till stor del är en fråga om hur mycket pengar fastighetsägaren är beredd att lägga på särskiljanden av gemensamma nyttigheter. Exempelvis kan man för en undercentral välja att samverka kring den befintliga anläggningen eller så kan man välja att bygga om denna och bilda separata anläggningar. Väljer man att samverka kring den befintliga undercentralen är inrättandet av en gemensamhetsanläggning det främsta alternativet eftersom det då handlar om gemensam användning. Väljer man däremot att bygga separata undercentraler så kan officialservitut istället väljas eftersom det då blir enskild användning. Utöver kostnader för särskiljanden beror valet av rättighet även på parterna och dess syn på förvaltning. Ibland vill parterna inte samverka och föredrar då, trots gemensam användning, officialservitut framför gemensamhetsanläggning.

DEL 3: Utformning av de valda rättigheterna

För- och nackdelar/problem och risker med enstaka respektive kombinerade ändamål?

Fördelarna med att utforma servitut respektive gemensamhetsanläggningar med enstaka ändamål är att det blir mer tydligt och överskådligt samt mer enkelt för fastighetsägarna att förstå. Genom det utökade tydligheten minimerar man risker för tvister. En annan fördel med redovisning av varje ändamål för sig är att det är enklare att i framtiden gå in och göra ändringar. Nackdelarna med redovisning av enstaka ändamål är däremot att det blir fler rättigheter som ska registreras i fastighetsregistret vilket ger en tyngre rättslig belastning, mer arbete som tar längre tid samt som blir dyrare. Vad gäller gemensamhetsanläggningar finns även risk för upprepning av fastigheter, andelstal m.m. samt att det förvaltningsmässigt sett kan bli betungande med flera gemensamhetsanläggningar eftersom de då måste skötas separat.

För- och nackdelarna med att istället utforma servitut respektive gemensamhetsanläggningar med kombinerade ändamål är i stort sett tvärt emot nack- respektive fördelarna med att utforma dessa rättigheter med enstaka ändamål. Vad gäller gemensamhetsanläggningar med kombinerade ändamål är en stor fördel att det kan leda till en enklare förvaltning eftersom det då endast är en gemensamhetsanläggning, i stället för flera, som ska skötas. En av de stora nackdelarna med kombinerade ändamål för de båda typerna av rättigheter är att det blir mer otydligt vilket kan leda till större risk för tvister.

Intervjusvaren i denna fråga var olika och ovanstående är endast en sammanställning av alla de för- och nackdelar samt problem och risker som nämndes av en eller flera av intervjupersonerna. Två för- och nackdelar nämndes dock av flertalet intervjupersoner, vilka var den ökade tydligheten samt arbetsbelastningen med utformning av rättigheter med enstaka ändamål.

Vilken utformning väljs och varför?

Av alla intervjusvar på denna fråga framkom det, men på olika sätt, att tydlighet är det allra viktigaste vid utformning av rättigheter och att man därmed försöker och strävar efter att inte blanda ändamål utan ha dem så rena som möjligt. Intervjusvaren är dock även väldigt samstämda om att där det går, det vill säga där förutsättningarna är sådana att det blir en bra lösning och redovisning, där kan man slå ihop ändamål eftersom flera fördelar vinnes med detta. Exempelvis när det gäller servitut och i situationer där det handlar om samma ändamål och funktion samt att det aktuella objektet har liknande läge eller sträckning så kan dessa ändamål med gott resultat slås ihop och redovisas i ett servitut. För gemensamhetsanläggningar nämndes även att det, i en situation med samma delägare och andelstal, inte är något problem att slå ihop flera ändamål i samma gemensamhetsanläggning utan att det istället kan vara en mycket bättre lösning. Av flertalet intervjusvar angavs även att det, i situationer där man kan slå ihop ändamål, självklart ska göras på bästa och mest tydliga sätt eftersom det annars finns risk för att det blir för komplicerat. De som ska sköta 3D-fastigheten ska kunna förstå och inte behöva vara fastighetsrättslig expert för att tolka rättighetslösningarna.

DEL 4: Beskrivning av de valda rättigheterna

För- och nackdelar/problem och risker med generellt respektive detaljerat beskrivna rättigheter?

En fördel med att, i servitutsbeskrivningar samt anläggningsbeslut, beskriva rättigheter generellt, är att det ger en mer flexibel rättighetslösning. Detta innebär att fastighetsägaren enklare kan genomföra förändringar, så som att byta ut en föråldrad utrustning. Däremot finns även några nackdelar med detta, vilka är att det skapar otydlighet vilket kan leda till tvister samt att de ger ett sämre underlag för förvaltningen.

De detaljerade beskrivningarnas för- och nackdelar är i princip motsatsen till de generella beskrivningarnas nack- respektive fördelar. En stor fördel med en detaljerad beskrivning är att den blir mer tydlig, vilket innebär att man minimerar risken för att tvister uppstår. Dessutom kan det skapa bättre underlag för en bra förvaltning. Därutöver finns även flertalet nackdelar med detaljerade beskrivningar. En är att det blir en alltför oflexibel rättighetslösning där fastighetsägaren kan bli låst och få det svårt att göra förändringar. Den tekniska utvecklingen går snabbt och därmed kan man genom en alltför detaljrik beskrivning, exempelvis som att ange typ av

utrustning, hindra en sådan utveckling eftersom det då blir svårare att byta den föråldrade utrustningen.

Intervjusvaren i denna fråga var olika och ovanstående är endast en sammanställning av alla de för- och nackdelar samt problem och risker som nämndes av en eller flera av intervjupersonerna. Två för- och nackdelar nämndes dock av flertalet av de intervjuade, vilka var den minskade tydligheten med generella beskrivningar samt den minskade flexibiliteten med detaljerade beskrivningar.

Vilken nivå på beskrivningarna väljs och varför?

Av i princip alla intervjusvar framkom det, vad gäller de generella beskrivningarna, att det inte är något man väljer utan att det till stor del beror det på underlaget. Av näst intill alla intervjusvaren framkom det att om det finns bra underlag ska man givetvis använda det eftersom det ger bättre beskrivningar. Men om det saknas ritningar, alternativt om dessa är dåliga, så tvingas man till att vara väldigt generell. I flera av intervjusvaren angavs det att man ofta försöker, i sådana fall där underlag saknas eller är av sämre kvalitet, få tag på mer och bättre underlag genom att exempelvis anlita konsulter. Detta är dock inte alltid lätt eftersom förekomsten av underlag även beror av flera andra faktorer så som vilken typ av byggnad det är samt dess ålder. Att anlita konsulter i syfte att få fram mer underlag kan bli dyrt och därför är frågan om att vara generell eller detaljerad i sin beskrivning av rättigheter även en kostnadsfråga.

För att ändå vara så tydlig som möjligt i de fallen där underlaget brister och det inte går att få tag på annat så framkom det, av flera intervjusvar, att man då försöker beskriva desto mer utförligt i ord eller att man upprättar principskisser som i det stora hela beskriver rättigheten och dess läge.

Intervjusvaren i dessa frågor var olika och ovanstående är endast en sammanställning av de svar som framkom av en eller flera av intervjupersonerna.

DEL 5: Övrigt

Problem och risker med att de utformas olika typer av rättighetslösningar för 3D-fastigheter?

Av intervjusvaren framkom inga direkta problem vad gäller frågan om att det utformas olika rättighetslösningar för 3D-fastigheter. Istället påpekades det i flera fall att alla 3D-fastigheter är unika och lagen anger inte hur man ska göra vid tillförsäkrandet av rättigheter och att det därmed utformas många olika typer av rättighetslösningar. Olika typer av lösningar finns dessutom vid traditionell fastighetsbildning och är därför inget nytt.

Dock framkom det, av några intervjusvar, en del problem som skulle kunna uppstå. Exempelvis kan det ur ett fastighetsägarperspektiv vara förvirrande att det utformas så

Rättighetshantering vid tredimensionell fastighetsbildning

olika rättighetslösningar. Konsumenterna och fastighetsägarna ska veta vad de köper respektive äger och man ska inte behöva fastighetsrättslig expert för att förstå rättighetslösningarna. Alltför lokala varianter kan vara ett problem och därmed är det viktigt att man har samma uppfattning inom lantmäteriet om vad som är lämpligt och möjligt. Önskvärt vore det att det är lika för lika fastigheter och därför skulle det vara bra med mer standarder för utformning av rättigheter vid 3D-fastighetsbildning.

Intervjusvaren i dessa frågor var väldigt olika och ovanstående är endast en sammanställning av de svar som framkom av en eller flera av intervjupersonerna.

9 Analys av enkätstudien och intervjuerna

9.1 Problem som uppstått

Enkäten visar att det inte uppstått mycket problem vad avser användning och förvaltning av nyttigheterna samt vad avser utformning och innehåll av de tillförsäkrade rättigheterna. Detta då det i enkätfrågorna 1-3, som är de probleminriktade frågorna, övervägande förekommer svar där det framgår att det fungerar bra. Det finns dock några saker som skulle kunna tyda på att det inte är så bra som enkäten visar. En av dessa är att det i flera fall är samma ägare till både 3D-fastigheten samt den traditionella fastigheten som 3D-fastigheten urholkar och att problem som uppstår i praktiken inte är några problem eftersom man då bara har sig själv att diskutera med. Något som står emot detta är att det även finns fall där det fungerar bra och där fastighetsägarförhållandena utgörs av att det är olika fastighetsägare. Ett annat alternativ, till den problemfria bilden som enkäten visar, kan vara att det ännu inte uppstått så många problem. Det har trots allt bara gått fyra till fem år sedan de studerade 3D-fastigheterna bildades och de flesta åtgärder så som underhåll och renovering görs troligen med mycket längre tidshorisont än så. Ett annat alternativ, till att det istället fungerar så pass bra som enkäten visar, är att de olika rättighetslösningarna är tydliga och hållbara samt att användning och förvaltning av 3D-fastigheterna därmed fungerar bra.

Enkäterna visar emellertid inte att det är helt problemfritt då flertalet problem beskrivs. De flesta av dessa har inte att göra med användning och förvaltning av nyttigheterna samt utformning och innehåll av de tillförsäkrade rättigheterna, utan beror av andra saker. Ett relevant problem beskrivs dock, vilket handlar om vem som äger vad i ett servitutsförhållande där det detaljerade officiälservitutet i fråga endast anger en rätt att använda det specifika utrymmet för det avsedda ändamålet. Klart står då att det skulle varit bättre att vara mer tydlig i servitutsbeskrivningen och ange tillhörighet för att sådana oklarheter inte ska uppstå. Ett annat problem som framkommit, som är att hänföra till 3D-fastigheter men inte till nyttigheterna eller rättigheterna, handlar om tydlighet vid gränsdragning mellan 3D-fastigheten och den traditionella fastigheten som denna urholkar. I de flesta fall där problem beskrivits anser fastighetsägaren att man hade kunnat förhindra dessa genom utökad tydlighet samt genom att göra mer avskiljningar av 3D-fastigheten från den traditionella fastigheten vid fastighetsbildningen alternativt att det hade varit bättre om en ägde alla fastigheter i byggnaden. Dessa förslag till lösningar ger signaler om att ägare till 3D-fastigheter anser att det skulle varit bättre om 3D-fastigheten varit mer enskild i sin användning, det vill säga att de föredrar mindre samverkan.

Vad gäller den framtida användningen och förvaltningen av de gemensamma nyttigheterna så visar enkäten att majoriteten av fastighetsägarna inte ser några problem. Detta kan till stor del bero på att fastighetsägarna i flera av fallen sitter på samma sida om förhandlingsbordet och att problem därmed inte uppstår samt att framtiden inte är något man funderar på eller är orolig över. Men till stor del kan detta

även bero på att förhållandena och därmed kommunikationerna mellan parterna är goda. Viss oro för att problem kan komma att uppstå, vid framtida förändringar inom byggnaden, finns dock.

Därutöver visar även enkäten att fastighetsägare inte har så mycket övriga synpunkter på sin 3D-fastighets tillförsäkrade rättigheter. Även detta kan bero på att det i flera fall är samma ägare till 3D-fastigheten och den traditionella fastigheten, vilket gör att det fungerar bra. Men det finns även exempel på att det fungerar bra i det motsatta fastighetsägarförhållandet och att man därmed inte har några synpunkter. Några övriga synpunkter beskrivs dock vilka är att ett noggrant och tidigt samarbete med lantmäteriet, om samordning och utformning av rättigheter, betydligt underlättar. Dessutom anser fastighetsägarna att ju tydligare detta arbete görs desto bättre är det.

9.2 Identifierade problem

9.2.1 Olika rättighetslösningar

Variationen bland rättighetslösningarna är stor. En första fråga man kan ställa sig, inom ramen för vilka problem som finns med de olika typerna av rättighetslösningar, är om hela fenomenet med att det utformas olika lösningar är ett problem. Av intervjuvärdens har dock inga sådana problem framkommit. Istället har det påpekats att alla 3D-fastigheter är unika och har olika förutsättningar samt behov och att det därmed utformas olika rättighetslösningar. Att lagen är öppen är dessutom något som har konstaterats påverka att det utformas olika lösningar. Dock har det antytts att olika lösningar kan vara förvirrande för konsumenterna och fastighetsägarna vilket gör att det vore önskvärt och kanske bättre med mer likartade rättighetslösningar, i alla fall för liknande 3D-fastigheter.

9.2.2 Antal nyttigheter

Vid tillförsäkring av många nyttigheter skapas det ett stort antal rättigheter som ger rätt till olika saker. Detta har framkommit skapa en mycket oflexibel rättighetslösning som inte lämnar något spelrum för eventuella ombyggnader eller andra förändringar då rättigheterna i dessa fall kan vara i vägen. Exempelvis kan ett officialservitut för rätt till en vattenledning hindra en ombyggnad av denna ledning då det befintliga servitutet slår fast en viss utformning och ett visst läge. I värsta fall kan åtgärden inte gå att genomföra utan ändring eller upphävande av någon rättighet, vilket måste ske genom en ny förrättning. Detta får anses som ett stort problem då det kan hindra en god och effektiv förvaltning. Ett annat problem med att tillförsäkra många nyttigheter är att det skapas fler rättigheter som måste registreras i fastighetsregistret. Då detta som mest, genom att det skapas en tyngre rättslig belastning för den tjänande fastigheten, påverkar fastighetsvärdet får problemet anses vara mindre allvarligt. Det kan dock tänkas att det för olika fastighetsägare är av olika stor betydelse, exempelvis kan det för en mer långsiktig fastighetsägare vara ett mindre bekymmer. Ytterligare något som framkommit följa av att det skapas många rättigheter är att rättighetslösningen blir mer oöverskådlig och svår att förstå. Detta kan vara ett stort problem för fastighetsägaren, men även andra som tar del av rättighetslösningarna,

som i värsta fall måste anlita hjälp för att kunna tyda dess innehåll. Som nämnts under flera intervjuer ska man inte behöva vara fastighetsrättslig expert för att förstå rättighetslösningarna. Rättighetslösningen utgör dessutom grunden för en god samverkan mellan fastigheterna och det kan tänkas att det underlättar om den är enkel och tydlig. Slutligen leder även tillförsäkring av många nyttigheter till en större arbetsbelastning, vilken både tar mer tid samt blir dyrare. Detta problem bedöms dock, i jämförelse med de tidigare stora beskrivna problemen, vara mindre allvarligt.

Tillförsäkring av få nyttigheter skapar istället färre rättigheter vilket har framkommit skapa en mer flexibel rättighetslösning genom att det då inte finns så många rättigheter som styr. Dock finns problem även med denna flexibla rättighetslösning. Ett utav dessa är att den, genom avsaknaden av rättigheter, blir mer otydlig vilket kan leda till att tvister lättare uppstår. Exempelvis måste en 3D-fastighet i en byggnad på något sätt ta sig till marken och om det då inte finns någon rättighet till hissen eller trappan så kan det uppstå problem. Då tvister lättare kan uppstå får detta anses vara ett stort problem.

9.2.3 Typ av rättighet

Vid inrättandet av en gemensamhetsanläggning görs, för fördelningen av kostnader, en bedömning av de deltagande fastigheternas nytta och användning av anläggningen. Denna bedömning har framkommit kunna vara ett problem då de deltagande fastigheterna kan bli låsta till denna. Exempelvis kan problem uppstå om någon delägare börjar använda anläggningen mer. Problemet får dock anses vara av mindre allvarlig karaktär då en ändring av anläggningsbeslutet går att göra genom ny förrättning och i vissa fall genom en överrenskommelse.

Vad gäller officialservitut går det inte att fördela ansvar och kostnader för drift. En bra förvaltning är en förutsättning för anläggningens, eller det servitutet består av, bestånd och därmed får detta anses som ett stort problem. Ett annat problem med officialservitut är att om tvist uppstår, exempelvis om dess omfattning, och det inte går att lösa genom fastighetsbestämning får frågan lösas i domstol. Detta kan jämföras med gemensamhetsanläggningar där frågor oftast kan lösas genom ny förrättning. Problemet bedöms dock inte vara så stort då tvisten i servitutsfallet skulle kunna lösas genom fastighetsbestämning, det vill säga genom ny förrättning.

Vad gäller avtalservitut, kan de komma att upphöra mellan parterna genom överrenskommelse eller överlåtelse. Detta är ett stort problem med denna typ av rättighet då dess bestånd inte kan garanteras. Därutöver finns det inga krav på att kartor eller liknande ska finnas med vid upprättandet, vilket dessutom kan göra dem otydliga. Detta är också ett stort problem då det lättare kan uppstå tvister.

Vad gäller grannelagsrätten har inga problem framkommit under intervjuerna. Något som dock observerats är att det finns stor tveksamhet till dess tillämpning.

9.2.4 Utformning av rättigheter

Vid redovisning av rättigheter med enstaka ändamål skapas fler rättigheter än om ändamålen slås ihop. Ett stort problem som identifierats med detta avser gemensamhetsanläggningar där detta kan leda till en betungande förvaltning eftersom anläggningarna som inrättas då måste skötas separat. Vid föreningsförvaltning får dock detta problem anses vara av mindre betydelse då en samfällighetsförening kan handha förvaltningen av flera gemensamhetsanläggningar. Problemet gäller dessutom inte i de fallen där det inom gemensamhetsanläggningen finns olika delar där delägarna tilldelats olika andelstal. Detta eftersom det i dessa fall kan vara en bättre lösning att dela upp en sådan gemensamhetsanläggning i flera och sköta dessa separat. Således är detta, att dela upp en anläggning i flera, endast ett problem där alla delägare har tilldelats samma andelstal för olika delar inom anläggningen och om denna förvaltas genom delägarförvaltning. Att det skapas fler rättigheter, vid redovisning av rättigheter med enstaka ändamål både vad gäller gemensamhetsanläggningar och servitut, är även bekymmer ur den synvinkeln att det skapar en tyngre rättslig belastning för den tjänande fastigheten samt att det kräver mer arbete. Dessa problem bedöms dock, i jämförelse med de tidigare beskrivna stora problemen, vara mindre allvarliga.

Vid redovisning av rättigheter med kombinerade ändamål skapas istället färre rättigheter. Med denna typ av redovisning kan flera fördelar vinnas men därtill finns även ett stort problem. Genom att slå ihop flera ändamål och redovisa dessa i en och samma rättighet kan rättigheten upplevas som mer otydlig, vilket kan innebära att tvister lättare uppstår. Ett annat bekymmer med denna typ av redovisning är att rättighetslösningen kan framstå som mer oöverskådlig och svår att förstå. Detta kan vara ett stort problem för fastighetsägarna, men även andra, som tar del av rättighetslösningarna. Därutöver har det även framkommit att det i en sådan rättighet, med flera kombinerade ändamål, är mer besvärligt att ändra i efterhand. Problemet bedöms dock, i jämförelse med de andra stora problemen, vara mindre allvarligt.

9.2.5 Beskrivning av rättigheter

Vid generella beskrivningar, både vad gäller servitut och gemensamhetsanläggningar, är ett bekymmer att rättigheten i fråga blir mer otydlig. Detta bedöms vara ett stort problem då det kan leda till att tvister lättare uppstår. Ett annat bekymmer med generella beskrivningar, vad gäller gemensamhetsanläggningar, är att underlaget för den kommande förvaltningen blir sämre vilket kan leda till att förvaltningen påverkas negativt. Exempelvis är vissa samfällighetsföreningar skyldiga att avsätta medel till en speciell fond för underhåll och förnyelse av anläggningen och för detta ska en särskild plan upprättas. För denna plan utgör förrättningsakten det främsta underlaget och därmed kan generella beskrivningar påverka samfällighetsföreningens arbete. Förvaltningen är av yttersta vikt för en nyttighets bestånd och därmed får detta anses vara ett stort problem.

Vad gäller detaljerade beskrivningar, för både servitut och gemensamhetsanläggningar, är ett bekymmer att det skapar en oflexibel

rättighetslösning. Detta kan leda till att fastighetsägaren blir bunden och får det svårt att genomföra förändringar. Exempelvis kan det, om det klart och tydligt framgår av ett anläggningsbeslut att anläggningen består av en viss typ av utrustning, bli svårt att byta ut denna. Blir det stopp för en sådan ombyggnad är lösningen att ansöka om ny förrättning. Detta får, då det förhindrar en god och effektiv förvaltning, anses vara ett stort problem.

9.3 Valet av rättighetslösning

Många eller få nyttigheter?

Problem finns både vad gäller tillförsäkring av många och få nyttigheter och valet om antal nyttigheter kan således sägas vara en balansgång. Av intervjuerna har det framkommit att de flesta föredrar tillförsäkring av många nyttigheter. Ser man till de identifierade problemen, vad gäller antal nyttigheter, kan även samma utsägnande göras med tanke på att det finns mer allvarliga problem med att tillförsäkra få nyttigheter. De flesta av intervjupersonerna anser däremot att man inte ska överarbeta antalet nyttigheter då risken finns att mycket av arbetet görs i onödan samt då flertalet fördelar vinnes med att tillförsäkra lite färre nyttigheter. Det sammanvägda resultatet blir således att det anses bättre att tillförsäkra många, men inte för många, nyttigheter.

Vilka rättigheter?

Olika rättigheter är uppbyggda på olika sätt och fungerar således olika. Det finns därför inte något enkelt svar på vilken rättighet som ska väljas för varje nyttighet. Intervjusvaren har dessutom ytterligare påvisat att det är svårt att säga vilken rättighet som passar för en given nyttighet. Valet har istället framkommit bero på flertalet andra faktorer, så som vilken nyttighet det är fråga om och dess förutsättningar, parterna och deras mål samt åsikter om förvaltning samt även bygganden och dess egenskaper. Även andra lösningar än att skapa rättigheter, så som att dra gränserna för 3D-fastigheten eller skapa ett skifte så att den aktuella nyttigheten hamnar inom 3D-fastigheten, har dessutom framkommit under intervjuerna. Resultatet är således att det inte finns något svar på vilken rättighet som passar bäst för olika nyttigheter, utan det beror helt på förutsättningarna i det enskilda fallet.

Enstaka eller kombinerade ändamål?

Likt antalet nyttigheter är det, när det gäller utformning av rättigheter, en balansgång då problem finns både med att redovisa rättigheter med enstaka och kombinerade ändamål. Tydlighet är av stor betydelse och har av intervjusvaren framkommit vara det viktigaste att se till. Således borde redovisning av rättigheter med enstaka ändamål vara den bästa lösningen. Men av intervjusvaren har det även framkommit att de flesta anser att där det går och där det kan göras på ett tydligt sätt, där kan man lika väl kombinera ändamål. Exempelvis när det gäller servitut, i situationer där det handlar om samma ändamål och funktion samt att där den aktuella nyttigheten har liknande läge eller sträckning, så kan flera ändamål med gott resultat slås ihop. För gemensamhetsanläggningar kan det dessutom, i en situation med samma delägare och andelstal, vara en mycket bättre lösning att kombinera ändamål. Det sammanvägda

resultatet blir således att där det går och där det är lämpligt, där kan man lika väl kombinera ändamål. Det få dock inte tänja för mycket på tydligheten.

Generella eller detaljerade beskrivningar?

Så som valet av antal nyttigheter och utformningen av rättigheter finns det, vid beskrivning av rättigheter, problem med båda de olika sätten. Valet att beskriva rättigheter generellt eller mer detaljerat kan således också sägas vara en balansgång. Av intervjusvaren har det framkommit att de flesta anser att det är bättre att vara mer detaljerad än generell i sin beskrivning. Ser man till de identifierade stora problemen kan samma konstaterande göras då det finns mer allvarliga problem med generella beskrivningar. Något som framkommit av intervjusvaren samt som kan härledas av de identifierade problemen är att det inte heller är bra med alltför detaljerade beskrivningar. Det sammanvägda resultatet blir således att det anses vara bättre att vara detaljerad, men inte för detaljerad.

Hur beskrivningar blir beror dock på underlaget och dess omfattning samt kvalitet. Är det sämre blir beskrivningen mer generell. Underlaget är inget man kan välja utan det beror i sin tur av byggnaden och dess konstruktion samt ålder. Det är inte omöjligt att skaffa fram mer och bättre underlag men det kan vara svårt och därmed kan det vara svårt att vara mer detaljerad. Principskisser över rättigheten har, genom intervjuerna, framkommit vara en lösning på detta. Sådana får således ses som en bra lösning, då underlaget är dåligt, för att förhindra alltför generella beskrivningar och problemen med dessa.

10 Slutsats

10.1 Problem med olika typer av rättighetslösningar

Lagen är öppen vad gäller tillförsäkring av de rättigheter en 3D-fastighet behöver och det finns många olika vägar att gå. Undersökningen som genomförts i detta arbete visar på att rättighetslösningarna är väldigt olika, även för väldigt lika 3D-fastigheter.

Att det i sig utformas olika rättighetslösningar har inte visat sig vara något stort problem. Alla 3D-fastigheter är unika och likaså den situation i vilken de bildas, med olika inblandade parter och förrättningslantmätare. Därmed skapas det olika rättighetslösningar. Kanske skulle det dock ur ett fastighetsägar- och konsumentperspektiv vara önskvärt med mer liknande rättighetslösningar.

Detta arbete har även visat att det inte uppstått mycket problem med de olika rättighetslösningarna samt att fastighetsägarna inte är särskilt oroliga för att problem ska komma att uppstå. Detta skulle kunna tyda på att rättighetslösningarna är bra och hållbara men likaväl kan det bero på att det ännu inte uppkommit mycket problem. Ett tredje alternativ till den problemfria bilden kan vara att det i många fall är samma ägare till både 3D-fastigheten samt den traditionella fastigheten som 3D-fastigheten urholkar och att problemen som uppstår i praktiken inte är några problem.

De olika rättighetslösningarna är dock inte helt problemfria utan det har visat sig finnas en del stora problem med dem, som kan vara bra att ha i åtanke vid tillförsäkringen av de rättigheter som behövs enligt FBL 3 kap 1a § 1 st 2 p. Vad gäller tillförsäkring av många nyttigheter är de stora problemen att rättighetslösningen kan bli oflexibel och oöverskådlig, vilket hindrar en god och effektiv förvaltning respektive fastighetssamverkan. Vid tillförsäkring av få nyttigheter är istället ett stort problem att rättighetslösningen kan bli otydlig, vilket kan öka risken för tvister. Vad gäller rättigheterna är ett stort problem, med officialservituten, att det inte går att reglera ansvar för driften vilket kan påverka förvaltningen. Därutöver finns även problem med avtalsservituten som är mer osäkra och otydliga vilket bland annat kan leda till att tvister uppstår. Vad gäller utformning av rättigheter med enstaka ändamål är ett stort problem, när det gäller gemensamhetsanläggningar, att det kan leda till en betungande förvaltning. Vid redovisning med kombinerade ändamål finns dock också stora problem så som otydlighet och oöverskådlighet, vilket kan öka risken för tvister respektive motverka en god fastighetssamverkan. Vad gäller olika beskrivningar av rättigheter är det stora problemet med generella beskrivningar att de kan bli otydliga, vilket kan leda till mer tvister och påverka förvaltningen negativt. Vad avser detaljerade beskrivningar är problemet oflexibilitet, vilket kan hindra en god och effektiv förvaltning.

10.2 Vägledning till en bra rättighetslösning

Allmän utgångspunkt

Då det av fastighetsägarna antytts vara till stor fördel får ett noggrant och tidigt samarbete med lantmäteriet angående utformningen av rättighetslösningen anses vara en bra utgångspunkt vid tillförsäkringen av de rättigheter en 3D-fastighet behöver.

Val av nyttigheter

Då alla 3D-fastigheter är unika och har olika behov samt då sakägarnas åsikter varierar, beroende på dess mål och syn på förvaltning m.m., finns det inget givet svar på vilka nyttigheter som ska tillförsäkras en 3D-fastighet. Utan valet av nyttigheter beror helt på förutsättningarna i det enskilda fallet.

Vad gäller antal nyttigheter är däremot en bra utgångspunkt är att det är bättre att tillförsäkra många, men inte för många nyttigheter. Med detta menas dock inte att någon nyttighet som en 3D-fastighet har behov av ska lämnas. En 3D-fastighet ska alltid, enligt lagtexten, tillförsäkras de rättigheter den behöver för att fungera på ett ändamålsenligt sätt. Men därutöver kan tänkas att det ibland uppstår även andra ytterligare eller tveksamma behov och det är i dessa fall som denna tankegång, om att många men inte för många tillförsäkrade nyttigheter är att föredra, bör finnas.

Val av rättigheter

Det går inte att svara på vilken rättighet som är bäst för de olika nyttigheterna, utan detta beror helt på förutsättningarna i det enskilda fallet. Vad som kan vara bra att ha i åtanke, vid valet av rättighet, är dock de olika problem som finns med de respektive rättigheterna.

Utformning av rättigheter

Tydlighet är viktigt att se till vid utformningen av rättigheter. Det innebär att enstaka ändamål är att föredra men där det går att göra tydligt och där det är lämpligt, där kan man lika väl slå ihop ändamål. Särskilt gäller detta gemensamhetsanläggningar som förvaltas genom delägarförvaltning samt där alla delägare använder de olika delarna av anläggningen lika mycket.

Beskrivning av rättigheter

En bra utgångspunkt vid beskrivning av rättigheter är att man ska vara detaljerad, men inte för detaljerad.

I de fall där underlaget saknas eller är av dålig kvalitet är upprättandet av principskisser, som på ett ungefärligt sätt beskriver rättigheten och dess omfattning, en bra lösning för att försöka nå upp till en god detaljeringsgrad på beskrivningen.

Källförteckning

Skriftliga

Offentligt tryck

- Prop. 2002/03:116 Tredimensionell fastighetsindelning
- Prop. 1973:160 Kungl. Maj:ts proposition med förslag till anläggningslag m.m.
- SOU 1996:87 Tredimensionell fastighetsindelning

Litteratur

- Hemström, Carl (1986), *Gemensamhetsanläggningar - Inrättande och förvaltning*, Norstedts Förlag, Stockholm
- Julstad, Barbro (2005), *Fastighetsindelning och markanvändning*, Norstedts Juridik AB, Stockholm
- Julstad, Barbro & Sjödin, Eije (2005), *Tredimensionell fastighetsindelning*, Norstedts Juridik AB, Stockholm
- Lewenhaupt, Claes (2006), *Fastighetssamverkan vid tredimensionell fastighetsbildning*, Iustus Förlag AB, Uppsala
- Nilsson, Leif I (2000), *Servitut - En handbok*, Norstedts Juridik AB, Stockholm
- Österberg, Tommy (2004), *Samfälligheter - Handbok för samfällighetsföreningar*, Norstedts Juridik AB, Stockholm

Handböcker

- Lantmäteriet (version 2002-04-01), *Handbok AL*, Lantmäteriet, Gävle
- Lantmäteriet (version 2009-05-04), *Handbok FBL*, Lantmäteriet, Gävle
- Lantmäteriet (version 2009-05-04), *Handbok SFL*, Lantmäteriet, Gävle
- Lantmäteriet (version 2004-04-27), *Handbok fastighetsregistrering (HFR)*, Lantmäteriet, Gävle

Lantmäteriet (version 2002-04-02), *Handbok fastighetsregistrering (HFR) - Servitutskatalog*, Lantmäteriet, Gävle

Rapporter

Lantmäteriet (2003), *LMV-rapport 2003:14 - Tredimensionell fastighetsindelning – En handledning för lantmäterimyndigheterna*, Lantmäteriet, Gävle

Sjödín, Eije & Wiström, Peter (2007), *LMV-rapport 2007:15 - Uppföljning av de första årens tillämpning samt förslag till lagändringar*, Lantmäteriet, Gävle

Rättsfall

NJA T 2375-05

Muntliga

Intervjupersoner

Cederborg, Olsson, Maria, lantmätare. NAI Svefa Stockholm, 2009-10-21.

Hedlund, Björn, bolagslantmätare. JM AB Stockholm, 2009-10-29.

Hedmark, Ingegerd, lantmätare. Structor Projektutveckling Stockholm AB, 2009-10-23.

Lindén, Håkan, förrättningslantmätare. Lantmäteriet Stockholm, 2009-10-21.

Lindgren, Cecilia, förrättningslantmätare. Lantmäteriet Täby kommun, 2009-10-26.

Sjöblom, Olof, förrättningslantmätare. Lantmäteriet Stockholms stad, 2009-10-22.

BILAGA 1 - RÄTTIGHETER PER 3D-FASTIGHET

| | | | |
|---------------------|--|---|--|
| Aktnummer | 1283K-15882 | 0680K-3180 | 1494-528 |
| 3D-fastighet | Helsingborg Minerva 35 | Jönköping Hälsan 4 | Lidköping Zeus 4 |
| Åtgärd | Avstyckning | Avstyckning | Avstyckning |
| Ändamål | Bostad | Bostad | Bostad |
| Beskrivning | 8 lägenheter fördelade på 4 plan. 447 kvm. | Plan 1-6 i västlig del samt mark utanför. 992 kvm. | Delar av plan 1-2, hela plan 3-4. 5 lägenheter. 635 kvm. |
| Registrering | 2005-01-21 | 2005-11-28 | 2004-04-28 |
| Officialservitut | | | |
| 1 | Lägenhetsförråd | Parkering, tillfart | Byggnad (balkong) |
| 2 | Ledningar | Gångväg, tillfart | |
| 3 | Nödutrymningsväg | Uteplats | |
| 4 | | Tvättstuga | |
| 5 | | Lägenhetsförråd | |
| 6 | | Elcentral m.m. | |
| 7 | | Fjärrvärmeledning | |
| 8 | | Ledningar | |
| 9 | | Ventilationsanläggning | |
| 10 | | Elservis | |
| 11 | | | |
| 12 | | | |
| 13 | | | |
| 14 | | | |
| 15 | | | |
| 16 | | | |
| Avtalsservitut | | | |
| 1 | | Nämns för ytterl. rättigheter | |
| 2 | | | |
| 3 | | | |
| GA | | | |
| 1 | GA:1: För soprum, trapphus, rökgasventiler mellan plan 3 & 4, hiss, grind och porttelefonanläggning, gårdsutrymme och portvalv, cykelställ/garage-, städutrymme inkl städning och renhållning av gemensamma lokaler, dagvattenledningar med tillbehör i form av stuprör/rännor, stamledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme och fjärrkyla jämte elrum och teknikutrymme (med tillhörande undercentral m.m.) i källarplan. | GA:1: Två trapphus med hissar, innefattande olika saker på olika plan bla brandsluss, entré, städutrymme, barnvagnsförråd, soprum samt hissar, innefattande maskinrum, utrustning som belysning, dörrar, fönster m.m. | GA:1: För innergård, fasad inkl ytskikt/ytterdörrar/fönster, yttertak/hängrännor/stuprör/skorstenar, stamledningar för vatten/avlopp, fjärrvärmeledningar, trapphus/tak/väggar/elektrisk anordningar, kabeltvanläggning/parabol. |
| 2 | | GA:2: Befintlig gård innefattande gångvägar, grönytor, lekplats m.m. | |
| 3 | | GA:3: Avloppsledningar för spill- och dagvatten. | |
| Grannelagsrätt | | | |
| Förmånsservitut | 3 | 10 | 1 |
| Belastningsservitut | 0 | 3 | 0 |
| GA | 1 | 3 | 1 |

| | | | |
|--|--|-------------------------------|--|
| 0186-04/19 | 0781-04/70 | 0180K-2004-00725 | 0180K-2204-21135 |
| Lidingö Västerbotten 18 | Ljungby Björklunden 14 | Stockholm Oxen Mindre 37 | Stockholm Roddaren 59 |
| Fastighetsreglering | Avstyckning | Avstyckning | Avstyckning |
| Bostad | Bostad | Bostad | Bostad |
| Bostäderna med tillhörande utrymmen. 1248 kvm. | Större delen av plan 4 samt vindsutrymmen. 1420 kvm. | Delar av plan 5-8. 235 kvm. | Olika delar av våningsplanen. 3710 kvm. |
| 2005-10-14 | 2005-02-24 | 2004-09-08 | 2005-04-26 |
| Ledningar, va, avlopp, värme | Kommunikation | Utrymningsväg | Lägenhetsförråd |
| Anslutning ledningar | Ledningar (el, vatten, värme) | Bostadsentré | Soprum m.m. |
| Elcentral | Avloppsledningar | Hiss | Gårdsbjälklag m.m. |
| Ledningar el | Sophantering | Vatten och avlopp | Hissgrop |
| Ledningar tele | Kommunikation | Värme- och varmvatten | Betongpelare |
| Passage | Förrådsutrymme | El-ledningar m.m. | Sprinkleranläggning |
| Balkonger | Kommunikation | Teleledningar m.m. | Ventilationsanläggningar |
| Anordningar för skyddsrum | Tvättstuga-torkrum | Tvättstuga, lghförråd, soprum | Tappkall- och tappvarmvatten |
| Brandgasventilation, utgång | Bastu-relax | Utrymningsväg (f. tvättstuga) | Värmeledning (uppvärmning) |
| Ytskikt på trappa | | Tillträde | Avlopp (spill- och dagvatten) |
| Gårdsbrunnar | | | El-ledningar m.m. |
| Ventilationskanaler m.m. | | | Teleledningar m.m. |
| Överluft | | | Tillträde |
| Ventilationskanal | | | Utrymningsvägar |
| Avlopp | | | |
| Anslutning avlopp | | | |
| Hiss och passage | | | |
| Gårdsutrymme med mera | | | |
| Garage | | | |
| GA:1: För kallvattenservisledning från anslutningspunkt till allmänna VA-nätet till avgreningspunkt. | | | GA:1: Sektion1: uppvärmning. Sektion 2: tappkall- och tappvarmvattenledningar. Sektion 3: Avlopp. Sektion 4: EL. |
| | | | |
| | | | |
| | | | För fastighetsdelarnas funktion |
| | | | |
| 16 | 9 | 10 | 14 |
| 17 | 2 | 6 | 12 |
| 1 | 0 | 0 | 1 |

BILAGA 2 - SERVICUTEN

OFFICIALSERVICUTEN

| KATEGORI | | ANGIVET ÄNDAMÅL | DETALJE RING | UNDER HÅLL | TILLHÖR IGHET | ÖVRIGA BESTÅM. | |
|-----------------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------|------------|---------------|----------------|--|
| BYGGNADSDELAR | BALKONGER | Balkonger | Detaljerat | x | | | |
| | | Byggnad (balkong) | Detaljerat | | | | |
| | ÖVRIGT | Betongpelare | Detaljerat | x | | x | |
| | | Gårdsbjälklag m.m. | Detaljerat | | | x | |
| | | Stuprör | Generellt | | | | |
| | Ytskikt på trappa | Detaljerat | | | | | |
| KOMMUNIKATION | HISS | Hiss | Detaljerat | x | x | | |
| | | Hissar | Detaljerat | | | | |
| | | Nyttjande av hissar | Detaljerat | x | x | | |
| | TRAPPHUS | Trapphus | Detaljerat | | | | |
| | KOMBINERAT | Bostadsentré | Detaljerat | x | | | |
| | | Kommunikation | Detaljerat | | | | |
| | | Kommunikation | Detaljerat | x | | x | |
| | ÖVRIGT | Nyttjande av trapphus m.m. | Generellt | x | x | | |
| | | Passage | Detaljerat | x | | | |
| | TILLTRÄDE | Kommunikation | Detaljerat | | | | |
| | | Tillträde | Detaljerat | | | | |
| | | Tillträde | Generellt | | | x | |
| | | Tillträde | Generellt | | | | |
| | | Tillträde | Generellt | | | | |
| | UTRYMNING | Tillträde | Mellan | | | x | |
| | | Utrymningsväg | Detaljerat | | | x | |
| | | Utrymningsväg | Detaljerat | | | x | |
| | | Utrymningsväg | Detaljerat | x | | | |
| | | Utrymningsväg från tvättstuga | Detaljerat | x | | | |
| | GÅNGTRAFIK | Utrymningsvägar | Mellan | x | | | |
| Gångtrafik | | Detaljerat | | | | | |
| VÄGOMRÅDEN | Gångväg, tillfart | Detaljerat | | | | | |
| | Utfart | Detaljerat | | | | | |
| | Väg | Detaljerat | | | | | |
| | Väg | Detaljerat | | | | | |
| LEDNINGAR | AVLOPP | Anslutning ledningar | Detaljerat | | x | | |
| | | Avlopp | Detaljerat | | | | |
| | | Avlopp (anslutning) | Detaljerat | | | | |
| | | Avlopp (spill- och dagvatten) | Detaljerat | | | x | |
| | | Avloppsledning | Generellt | | | | |
| | BREDBAND | Bredbandskabel | Detaljerat | | | | |
| | EL | EL | El-ledning | Detaljerat | | | |
| | | El-ledning | Mellan | | | | |
| | | El-ledningar | Detaljerat | | | | |
| | | El-ledningar | Mellan | | | | |
| | | El-ledningar m.m. | Detaljerat | x | x | x | |
| | | El-ledningar m.m. | Detaljerat | | | | |
| | TELE | Elservis | Detaljerat | | | | |
| | | Ledningar tele | Detaljerat | | | | |
| | | Tele-ledning | Detaljerat | | | | |
| | | Tele-ledningar m.m. | Generellt | | | | |
| | FJÄRRVÄRME, FJÄRRKYLA | Tele-ledningar m.m. | Generellt | | | x | |
| | | Fjärrkyla | Detaljerat | | | | |
| | | Fjärrvärme | Detaljerat | | | | |
| | VATTEN | Fjärrvärmeledning | Detaljerat | | | | |
| | | Kallvattenledning m.m. | Detaljerat | | | x | |
| | | Tappkallvatten, tappvarmvatten | Detaljerat | x | x | x | |
| | VÄRME | Vattenledning | Detaljerat | | | | |
| Värme- och varmvatten | | Generellt | x | | | | |
| KULVERT | Värmeledningar (uppvärmning) | Detaljerat | x | x | x | | |
| | Kulvert | Mellan | | | | | |
| KOMBINERAT | Ledningar | Detaljerat | | | | | |
| | Ledningar | Detaljerat | | | | | |
| | Ledningar för el, vatten, värme | Det.+Gen. | | | | | |
| | Ledningar, vatten, avlopp, värme | Detaljerat | | | | | |
| | Vatten och avlopp | Generellt | x | | | | |
| MARKOMRÅDEN | PARKERING | Parkering, tillfart | Mellan | x | | x | |
| | UTEPLATS | Uteplats | Detaljerat | | | | |

| | | | | | | | |
|--------------------------|-----------------------|--------------------------------|----------------|------------|---|--|---|
| TEKNISKA ANLÄGGNINGAR | ELCENTRAL | Elcentral | Detaljerat | | | | |
| | | Elcentral m.m. | Detaljerat | x | | | |
| | VENTILATION | Ventilation | Detaljerat | | | | |
| | | Ventilation | Detaljerat | | x | | x |
| | | Ventilation | Detaljerat | | | | x |
| | | Ventilationsanläggning | Detaljerat | | | | |
| | | Ventilationsanläggningar | Generellt | x | | | x |
| | | Ventilationskanal | Mellan | | | | |
| | | Ventilationskanal | Detaljerat | | | | |
| | | Ventilationskanaler m.m. | Detaljerat | | | | |
| | | Överluft | Detaljerat | | | | |
| | ÖVRIGT | Anordningar för fettavskiljare | Mellan | | | | x |
| | | Anordningar för skyddsrum | Detaljerat | | | | |
| | | Brandgasventilation och utgång | Detaljerat | | | | |
| | | Gårdsbrunnar | Detaljerat | x | | | |
| | | Kylanläggning | Mellan | | | | |
| | | Sprinkleranläggning | Generellt | x | x | | x |
| | | Teknikbyggnad | Det.+Gen. | | | | |
| | Vattentäkt | Detaljerat | | | | | |
| | UTRYMMEN I BYGGNAD | FÖRRÅD | Förrådsutrymme | Detaljerat | | | |
| Lägenhetsförråd | | | Detaljerat | | | | |
| Lägenhetsförråd | | | Detaljerat | x | | | |
| Lägenhetsförråd | | | Detaljerat | x | x | | |
| SOPHANTERING | | Sophantering | Detaljerat | | | | |
| | | Soprum | Detaljerat | | | | |
| | | Soprum m.m. | Detaljerat | x | x | | x |
| TVÄTTSTUGA | | Tvättstuga | Detaljerat | x | | | x |
| | | Tvättstuga | Detaljerat | | | | |
| KOMBINERAT | | Tvättstuga, lghförråd, soprum | Detaljerat | x | x | | |
| | | Tvättstuga-torkrum | Detaljerat | | | | |
| ÖVRIGT | | Bastu-relax | Detaljerat | | | | |
| | | Hissgrop | Mellan | x | x | | x |

AVTALSSERVITUTEN

| KATEGORI | | ANGIVET ÄNDAMÅL | DETALJE RING | UNDER HÅLL | TILLHÖR IGHET | ÖVRIGA BESTÅM. |
|---------------|------------|-----------------------|-----------------|---------------|------------------|-------------------|
| KOMMUNIKATION | KOMBINERAT | Hiss och passage | Detaljerat | x | | x |
| MARKOMRÅDEN | KOMBINERAT | Gårdsutrymme med mera | Detaljerat | x | | x |
| | PARKERING | Garage | Detaljerat | x | | x |

BILAGA 3 - GEMENSAMHETSANLÄGGNINGARNA

| BETECKNING | KATEGORIER | ANDAMÅL | DETALJERING | FASTIGHETER | FÖRVALTNING |
|----------------------|-----------------------|--|-------------|-------------------------|-------------|
| Minerva GA:1 | Byggnadsdelar | | Detalj | 3D- och stamf. | Förening |
| | Kommunikation | Hiss, trapphus | | | |
| | Ledningar | Dagvattenledn. (med stuprör/rännor, stamledn för VA/avlopp/fjärrvärme/fjärrkyla) | | | |
| | Markområden | Gårdsutrymme, portvalv, cykelställ | | | |
| | Tekniska anläggningar | Elrum, teknikutrymme, rökgasventiler, grind, porttelefonanläggning | | | |
| | Utrymmen i byggnad | Soprum, garage, städutrymme | | | |
| | Övrigt | Städning och renhållning av gemensamma lokaler | | | |
| Hälsan GA:1 | Byggnadsdelar | Skäl att låta byggnadsstomme utgöra GA fanns ej! | Detalj | 3D- och stamf. | Delägar |
| | Kommunikation | GA:1: Två trapphus med hissar innefattande maskinrum och utrustning, entré | | | |
| | Ledningar | | | | |
| | Markområden | | | | |
| | Tekniska anläggningar | | | | |
| | Utrymmen i byggnad | GA:1: Barnvagnsförråd, soprum, städutrymme, brandsluss | | | |
| | Övrigt | | | | |
| Hälsan GA:2 | Byggnadsdelar | Skäl att låta byggnadsstomme utgöra GA fanns ej! | Detalj | 3D- och stamf. | Delägar |
| | Kommunikation | | | | |
| | Ledningar | | | | |
| | Markområden | GA:2: Gärd, gångvägar, grönytor, lekplats m.m. | | | |
| | Tekniska anläggningar | | | | |
| | Utrymmen i byggnad | | | | |
| | Övrigt | | | | |
| Hälsan GA:3 | Byggnadsdelar | Skäl att låta byggnadsstomme utgöra GA fanns ej! | Detalj | 3D- och stamf. | Delägar |
| | Kommunikation | | | | |
| | Ledningar | GA:3: Avloppsledningar för spill- och dagvatten | | | |
| | Markområden | | | | |
| | Tekniska anläggningar | | | | |
| | Utrymmen i byggnad | | | | |
| | Övrigt | | | | |
| Zeus GA:1 | Byggnadsdelar | Fasad inkl ytskikt/ytterdörrar/fönster/yttertak/hängrännor/stuprör/skorsstenar | Mellan | 3D- och stamf. | Delägar |
| | Kommunikation | Trapphus inkl tak/väggar/elektriska anordningar | | | |
| | Ledningar | Stamledningar för vatten/avlopp, fjärrvärmeledningar | | | |
| | Markområden | Innergård | | | |
| | Tekniska anläggningar | Kabeltvanläggning, parabol | | | |
| | Utrymmen i byggnad | | | | |
| | Övrigt | | | | |
| Västerbotten GA:1 | Byggnadsdelar | | Detalj | 3D- och stamf. | Delägar |
| | Kommunikation | | | | |
| | Ledningar | Kallvattenservisledn. (anslutningspunkt, allmänna VA-nätet, till avgreningspunkt) | | | |
| | Markområden | | | | |
| | Tekniska anläggningar | | | | |
| | Utrymmen i byggnad | | | | |
| | Övrigt | | | | |
| Elden GA:1 | Byggnadsdelar | Fasadsnitt m.m. | Mellan | 3D- och stamf. | Delägar |
| | Kommunikation | Trapphus, hiss, entré | | | |
| | Ledningar | VA-ledningar, fjärrvärmeledningar | | | |
| | Markområden | | | | |
| | Tekniska anläggningar | | | | |
| | Utrymmen i byggnad | | | | |
| | Övrigt | | | | |
| Åsperöd GA:2 | Byggnadsdelar | | Detalj | 3D-, stamf. + ytterlig. | Delägar |
| | Kommunikation | | | | |
| | Ledningar | | | | |
| | Markområden | | | | |
| | Tekniska anläggningar | Avloppsanläggning inkl brunnar/ledningar/infiltrationsanläggning | | | |
| | Utrymmen i byggnad | | | | |
| | Övrigt | | | | |
| Grinden GA:1 | Byggnadsdelar | Sktn2: gårdsbjälklag | Mellan | 3D- och stamf. | Delägar |
| | Kommunikation | | | | |
| | Ledningar | Sktn1: inkommande kallvattenservisledn, utgående spillvattenservisledn. | | | |
| | Markområden | | | | |
| | Tekniska anläggningar | | | | |
| | Utrymmen i byggnad | | | | |
| | Övrigt | | | | |
| Roddaren GA:1 | Byggnadsdelar | GA för byggnadsdelar eller bärande konstruktion bedömdes som ej nödvändig! | Detalj | 3D- och stamf. | Delägar |
| | Kommunikation | | | | |
| | Ledningar | Sktn1: uppvärmning. Sktn2: tappkall/varmvattenledn. Sktn3: avlopp. Sktn4: el | | | |
| | Markområden | | | | |
| | Tekniska anläggningar | | | | |
| | Utrymmen i byggnad | | | | |
| | Övrigt | | | | |
| Skörden GA:1 | Byggnadsdelar | Samtliga anordn. för grundläggning, dränering, gårdsbjälklag inkl tät- och isolerskikt | Mellan | 3D- och stamf. | Delägar |
| | Kommunikation | | | | |
| | Ledningar | Spillvattenledningar fram till allmän ledning | | | |
| | Markområden | | | | |
| | Tekniska anläggningar | | | | |
| | Utrymmen i byggnad | | | | |
| | Övrigt | | | | |

| | | | | | |
|-------------------------|-----------------------|---|--------|-------------------|---------|
| Neptunus GA:1 | Byggnadsdelar | Grundkonstruktion, dränering | Detalj | 3D- och stamf. | Delägar |
| | Kommunikation | | | | |
| | Ledningar | Värme-, varm-, kall- och spillvattenledningar, ledningskulkvert | | | |
| | Markområden | | | | |
| | Tekniska anläggningar | Undercentral för fjärrvärme och el | | | |
| | Utrymmen i byggnad | | | | |
| Kungs- ängen GA:8 | Byggnadsdelar | | Detalj | 3D- och stamf. | Delägar |
| | Kommunikation | GA:8: Hiss, trapphus | | | |
| | Ledningar | | | | |
| | Markområden | | | | |
| | Tekniska anläggningar | | | | |
| | Utrymmen i byggnad | | | | |
| Kungs- ängen GA:9 | Byggnadsdelar | GA:9: Bärande betongstomme | Detalj | 3D- och stamf. | Delägar |
| | Kommunikation | | | | |
| | Ledningar | | | | |
| | Markområden | | | | |
| | Tekniska anläggningar | | | | |
| | Utrymmen i byggnad | | | | |
| | Övrigt | | | | |

BILAGA 4 – ENKÄTEN

Fastighetsbeteckning: X

När en 3D-fastighets bildas ska den, enligt fastighetsbildningslagen, tillförsäkras de rättigheter den behöver för att kunna användas på ett ändamålsenligt sätt. Vanligtvis handlar det om att skapa rättigheter i form av *servitut* eller *gemensamhets-anläggningar* för olika gemensamma nyttigheter som exempelvis: *hiss, trappa, ledningar, ventilation, nödutrymningsvägar, tvättstuga, parkering m.m.* Rättigheterna knyts till 3D-fastigheten vid bildandet och vilka det är samt vad de innehåller finns nedskrivna i den förrättningsakt som upprättades i samband med förrättningen.

1. Hur fungerar användningen av er 3D-fastighet gentemot den eller de andra fastigheterna i byggnaden – Fungerar det bra eller finns det, alternativt har det funnits, några problem vad gäller användningen av de gemensamma nyttigheterna?

Om problem finns/funnits: 1.1 Vilken var situationen och vad var problemet?
1.2 Hur löste sig problemet?
1.3 Vad tror/tycker ni hade kunnat förhindra problemet?

2. Hur fungerar förvaltningen av de gemensamma nyttigheterna – Fungerar det bra eller finns det, alternativt har det funnits, några problem?

Om problem finns/funnits: 2.1 Vilken var situationen och vad var problemet?
2.2 Hur löste sig problemet?
2.3 Vad tror/tycker ni hade kunnat förhindra problemet?

3. Har ni vid något tillfälle, exempelvis genom någon slags åtgärd så som: upprustning, renovering, stambyte, ledningsdragning etc., stött på problem med de rättigheter som finns, vad de är av för typ, hur de är utformade eller vad de innehåller? Om ja:

3.1 Vilken var situationen och vad var problemet?
3.2 Hur löste sig problemet?
3.3 Vad tror/tycker ni hade kunnat förhindra problemet?

4. Hur ser ni på eller vad tror ni om den framtida användningen samt den framtida förvaltningen av de gemensamma nyttigheterna – Inget ni funderat på eller finns det risk för problem? Om risk för problem:

4.1 Vilka typer av problem?
4.2 Vet ni hur problemen kan/ska lösas?

5. Har ni några övriga synpunkter på er 3D-fastighets tillförsäkrade rättigheter, dess utformning eller vad de innehåller?

6. Har ni några övriga synpunkter på användningen av gemensamma nyttigheter i byggnaden?

BILAGA 5 – INTERVJUFRÅGOR

DEL 1: Gemensamma nyttigheter som ska tillförsäkras en 3D-fastighet

1.1 Vad ser du för för- och nackdelar med en rättighetslösning bestående av:

- a) många tillförsäkrade nyttigheter (i princip alla tänkbara)?
- b) få tillförsäkrade nyttigheter (ej alla tänkbara)?

1.2 Ser du några problem eller risker för framtiden med de två ovanstående lösningarna (a-b)?

1.3 Vilken nivå av antal tillförsäkrade nyttigheter (många/få) anser du är att föredra och varför?

1.4 Ser du några problem eller risker med att liknande 3D-fastigheter tillförsäkras olika många samt olika typer, av alla tänkbara, nyttigheter?

DEL 2: Rättigheter att tillförsäkra nyttigheterna med

2.1 Vad ser du för för- och nackdelar med bildandet av:

- a) officialservitut
- b) gemensamhetsanläggningar

som rättighetslösning för de olika ändamålskategorierna¹:

1. byggnadsdelar (ex bjälklag, grundläggning, balkonger m.m.)?
2. kommunikation (ex hiss, trapphus, tillträde, utrymningsvägar m.m.)?
3. ledningar (ex avlopp, el, tele, värme, vatten m.m.)?
4. markområden (ex parkering, uteplats m.m.)?
5. tekniska anläggningar (ex elcentral, ventilation, sprinkler m.m.)?
6. utrymmen i byggnad (ex förråd, sophantering, tvättstuga m.m.)?

2.2 Ser du några problem risker för framtiden med de ovanstående rättighetslösningarna (a-b till 1-6) ovan?

2.3 Vilken typ av rättighet anser du är att föredra för de olika ändamålskategorierna (1-6) ovan och varför?

2.4 Hur ser du på avtalsservitut som rättighetslösning?

2.5 Hur ser du på grannelagsrätten som rättighetslösning?

¹ Uppdelningen i kategorier grundas på en undersökning av 3D-förrättningsakter jag gjort. Namnen på kategorierna är dock hämtade ur LMV-rapport 2007:15, men återgivna med viss modifikation.

2.6 Ser du några problem eller risker med att nyttigheter, inom samma kategori eller med samma ändamål, i olika 3D-förrättningar tillförsäkras med olika rättigheter?

DEL 3: Utformning av de valda rättigheterna

3.1 Vad ser du för för- och nackdelar med:

- a) servitut bildade för enstaka ändamål?
- b) servitut bildade för kombinerade ändamål?
- c) gemensamhetsanläggningar inrättade för ett ändamål?
- d) gemensamhetsanläggningar inrättade för flera ändamål?

3.2 Ser du några problem eller risker för framtiden med de olika utformningarna av rättigheter (a-d) ovan?

3.3 Vilken utformning av servitut respektive gemensamhetsanläggning (enstaka eller kombinerade ändamål) anser du är att föredra och varför?

3.4 Ser du några problem eller risker med att rättigheter, i olika 3D-förrättningar, utformas på olika sätt?

DEL 4: Beskrivning av de valda rättigheterna

4.1 Vad ser du för för- och nackdelar med:

- a) generellt skrivna servitutsbeskrivningar (ex ”befintliga anordningar” och utan ritningar/bilagor)?
- b) generellt skrivna anläggningsbeslut (ex ”befintliga anordningar” och utan ritningar/bilagor)?
- c) detaljerat skrivna servitutsbeskrivningar (utförlig beskrivning med en eller flera ritningar/bilagor)?
- d) detaljerat skrivna anläggningsbeslut (utförlig beskrivning med en eller flera ritningar/bilagor)?

4.2 Ser du några problem eller risker för framtiden med de olika beskrivningarna av rättigheter (a-d) ovan?

4.3 Vilken nivå av detaljering (generellt eller detaljerat) för servitutsbeskrivningar respektive anläggningsbeslut anser du är att föredra och varför?

4.4 Ser du några problem eller risker med att servitutsbeskrivningar och anläggningsbeslut skrivs på olika sätt, med olika nivå av detaljering, i olika 3D-förrättningar?