



Tredimensionell fastighetsindelning

Sammanfattning

I betänkandet behandlar bostadsutskottet regeringens förslag i proposition 2002/03:116 Tredimensionell fastighetsindelning jämte motionsförslag som väckts med anledning av propositionen. Utskottet behandlar även förslag i motioner som avgivits under den allmänna motionstiden 2002 och som har anknytning till de i propositionen framlagda förslagen.

Utskottet föreslår att riksdagen antar regeringens lagförslag och avslår samtliga motionsförslag.

En fastighet avgränsas enligt nu gällande regler endast med gränslinjer i markplanet. Regeringen föreslår att fastigheter i vissa fall skall kunna avgränsas också i vertikalplanet, dvs. i höjd- och djupled. Syftet är att skapa bättre förutsättningar för fastighetsutnyttjande där olika verksamhetsutövare nyttjar skilda plan inom vad som i dag utgör en fastighet (s.k. tredimensionellt fastighetsutnyttjande). Förslaget avses medföra bl.a. bättre förutsättningar för bostadsbyggande ovanpå befintliga kommersiella byggnader.

Regeringens förslag innebär att utrymmen som rymmer eller är avsedda att rymma byggnader och andra anläggningar eller delar av anläggningar skall kunna brytas ut till självständiga fastigheter. Det nya slaget av fastigheter skall benämnas tredimensionella fastigheter.

De utrymmen som kommer att kunna utgöra tredimensionella fastigheter är sådana som upptar större anläggningar, t.ex. byggnader, broar, bergrum och tunnlar, eller delar av sådana anläggningar.

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

Lagförslaget innehåller ett antal särskilda regler för tredimensionella fastigheter, däribland att vissa särskilda villkor skall vara uppfyllda för att sådana fastigheter skall kunna bildas. Vidare innehåller förslaget nya regler på grannelagsrättens område när det gäller anläggningar som är uppdelade på flera fastigheter, bl.a. att fastighetsägare i vissa fall skall ha rätt till tillträde

till annans fastighet för att utföra byggnadsarbete på den egna fastigheten. Det föreslås också att allmän domstol i vissa fall skall kunna förplikta ägaren av en vanvårdad fastighet att åtgärda bristerna på fastigheten.

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

Till betänkandet har tre reservationer fogats (gemensamma för m, fp, kd och c).

Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	1
Utskottets förslag till riksdagsbeslut.....	4
Redogörelse för ärendet.....	6
Ärendet och dess beredning.....	6
Propositionens huvudsakliga innehåll.....	6
Utskottets överväganden.....	8
Behovet av lagstiftning.....	8
Villkor för bildande av tredimensionella fastigheter.....	8
Ägarlägenheter.....	11
Plan- och byggfrågor.....	12
Lagförslagen i övrigt.....	14
Reservationer.....	16
1. Villkor för bildande av tredimensionella fastigheter, punkt 2 (m, fp, kd, c).....	16
2. Ägarlägenheter, punkt 3 (m, fp, kd, c).....	19
3. Plan- och byggfrågor, punkt 4 (m, fp, kd, c).....	21
<i>Bilaga 1</i>	
Förteckning över behandlade förslag.....	22
Propositionen.....	22
Följdmotion.....	22
Motioner från allmänna motionstiden hösten 2002.....	23
<i>Bilaga 2</i>	
Regeringens lagförslag.....	25

Utskottets förslag till riksdagsbeslut

1. Behovet av lagstiftning

Riksdagen avslår motionerna 2002/03:Bo214 yrkande 2, 2002/03:Bo249 i denna del, 2002/03:Bo267 yrkande 30 i denna del, 2002/03:Bo290 yrkande 10 och 2002/03:Bo291 yrkande 19.

2. Villkor för bildande av tredimensionella fastigheter

Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988) i denna del enligt bilaga 2. Därmed bifaller riksdagen proposition 2002/03:116 i denna del och avslår motion 2002/03:Bo14 yrkandena 4, 5 och 7–10.

Reservation 1 (m, fp, kd, c)

3. Ägarlägenheter

Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988) i denna del enligt bilaga 2. Därmed bifaller riksdagen proposition 2002/03:116 i denna del och avslår motionerna 2002/03:Bo14 yrkandena 2, 3 och 6, 2002/03:Bo214 yrkande 1, 2002/03:Bo238 yrkande 6, 2002/03:Bo249 i denna del, 2002/03:Bo267 yrkande 30 i denna del och 2002/03:Bo290 yrkande 9.

Reservation 2 (m, fp, kd, c)

4. Plan- och byggfrågor

Riksdagen avslår motionerna 2002/03:Bo14 yrkande 1 och 2002/03:Bo249 i denna del.

Reservation 3 (m, fp, kd, c)

5. Lagförslagen i övrigt

Riksdagen antar regeringens förslag till

1. lag om ändring i jordabalken,
2. lag om ändring i miljöbalken,
3. lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988),
4. lag om ändring i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter i denna del, enligt bilaga 2, i den mån lagförslagen inte omfattas av vad utskottet föreslagit ovan. Därmed bifaller riksdagen proposition 2002/03:116 i denna del.

Stockholm den 2 oktober 2003

På bostadsutskottets vägnar

Göran Hägglund

Följande ledamöter har deltagit i beslutet: Göran Hägglund (kd), Owe Hellberg (v), Lilian Virgin (s), Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Nina Lundström (fp), Siw Wittgren-Ahl (s), Margareta Pålsson (m), Lars Tysklind (fp), Rigmor Stenmark (c), Gunnar Sandberg (s), Sten Lundström (v), Helena Hillar Rosenqvist (mp), Leif Jakobsson (s), Magdalena Andersson (m), Mariann Ytterberg (s), Nikos Papadopoulos (s) och Matilda Ernkrans (s).

Redogörelse för ärendet

Ärendet och dess beredning

Regeringen bemyndigade genom beslut den 25 augusti 1994 chefen för Justitiedepartementet att tillkalla en särskild utredare med uppdrag att bl.a. överväga vissa fastighetsrättsliga frågor om samordning av skilda verksamheter i komplicerade byggnadsanläggningar. Utredningen antog namnet Utredningen om tredimensionellt fastighetsutnyttjande. Den överlämnade i juni 1996 sitt betänkande Tredimensionell fastighetsindelning (SOU 1996:87). Betänkandet har remissbehandlats. Vissa av utredningens förslag har redan lett till lagstiftning (se prop. 2000/01:138, bet. 2000/01:BoU2, rskr. 2001/02:137, SFS 2001:889–892). Den nu på riksdagens bord lagda propositionen behandlar återstoden av utredningsförslaget. Justitiedepartementet höll i mitten av maj 2000 en utfrågning i syfte att få ett bättre underlag för bedömningen av behovet av de regler som utredningen föreslog. Därefter utarbetades inom departementet ett utkast till lagrådsremiss som behandlades vid ett remissmöte i oktober 2002. Vid remissmötet behandlades även en promemoria om försäkringsfrågor m.m. med anknytning till de förslag som lämnades i utkastet till lagrådsremiss. I anslutning till remissmötet har också lämnats skriftliga synpunkter på utkastet och promemorian. Propositionen bygger på en överenskommelse mellan den socialdemokratiska regeringen, Vänsterpartiet och Miljöpartiet. Regeringen beslutade den 19 december 2002 att inhämta Lagrådets yttrande över de framarbetade lagförslagen vilket yttrande bifogats propositionen.

Förslagen i detta lagstiftningsärende aktualiserar även olika förändringar på skatteområdet, främst när det gäller fastighetstaxeringen. I betänkandet Tredimensionell fastighetsindelning behandlades inga skattefrågor. Inom Finansdepartementet pågår därför ett arbete för att ta fram förslag på skatteområdet. En departementspromemoria med sådana förslag (Ds 2003:19) har remitterats. Det förslag som därefter arbetats fram har genom beslut den 11 september 2003 remitterats till Lagrådet. Lagrådet har yttrat sig över förslaget. En proposition där skattefrågorna behandlas planerar regeringen att överlämna till riksdagen den 22 oktober 2003.

Propositionens huvudsakliga innehåll

Enligt gällande ordning avgränsas fastigheter med gränslinjer i markplanet. I propositionen föreslås att fastigheter i vissa fall skall kunna avgränsas också i vertikalplanet, dvs. i höjd- och djupled. Syftet är att skapa bättre förutsättningar för sådant fastighetsutnyttjande där olika verksamhetsutövare nyttjar skilda plan inom vad som i dag utgör en fastighet (s.k. tredimensionellt fastighetsutnyttjande). Förslaget medför bl.a. bättre förutsättningar för bostads-

byggande ovanpå befintliga kommersiella byggnader. De föreslagna reglerna innebär att utrymmen som rymmer eller är avsedda att rymma byggnader och andra anläggningar eller delar av anläggningar skall kunna brytas ut till självständiga fastigheter. Det nya slaget av fastigheter skall benämnas tredimensionella fastigheter. De utrymmen som kommer att kunna utgöra tredimensionella fastigheter är sådana som upptar större anläggningar, t.ex. byggnader, broar, bergrum och tunnlar, eller delar av sådana anläggningar. I huvudsak samma regler som i dag gäller för fastigheter av traditionellt slag föreslås gälla för bildande och nyttjande av tredimensionella fastigheter. Detta innebär bl.a. att fastigheter av det nya slaget kommer att nybildas och ombildas av lantmäterimyndigheten vid förrättningar enligt fastighetsbildningslagen. Tredimensionella fastigheter kommer vidare att kunna köpas, lagfaras och intecknas på samma sätt som andra fastigheter. I propositionen föreslås ett antal särskilda regler för tredimensionella fastigheter, däribland att vissa särskilda villkor skall vara uppfyllda för att sådana fastigheter skall kunna bildas. I detta hänseende föreslås bl.a. att fastigheter av det nya slaget alltid skall tillförsäkras nödvändiga rättigheter i förhållande till kringliggande fastigheter. Vidare föreslås nya regler på grannelagsrättens område när det gäller anläggningar som är uppdelade på flera fastigheter. Bland annat föreslås att fastighetsägare i vissa fall skall ha rätt till tillträde till annans fastighet för att utföra byggnadsarbete på den egna fastigheten. Det föreslås också att allmän domstol i vissa fall skall kunna förplikta ägaren av en vanvårdad fastighet att åtgärda bristerna på fastigheten.

I propositionen lämnas förslag till regeländringar i jordabalken, miljöbalken, fastighetsbildningslagen (1970:988) och lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter.

Fastigheter som i sin helhet avgränsas både horisontellt och vertikalt skall enligt förslaget benämnas tredimensionella fastigheter. Utrymmen som avgränsas både horisontellt och vertikalt och som ingår i andra slag av fastigheter än tredimensionella fastigheter skall benämnas tredimensionella fastighetsutrymmen. De särskilda reglerna om ny- och ombildning av tredimensionella fastigheter skall tillämpas också i fråga om fastighetsbildningsåtgärder som berör tredimensionella fastighetsutrymmen.

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

Utskottets överväganden

Utskottet behandlar regeringens förslag i allt väsentligt endast i de delar de mött invändningar i motioner.

Behovet av lagstiftning

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionerna från den allmänna motionstiden om att tredimensionell fastighetsindelning skall införas eftersom regeringsförslaget tillgodoser motionärerna.

Utskottet anser, i likhet med regeringen, att det finns ett behov av ny lagstiftning som medger ett mer ändamålsenligt och rättssäkert tredimensionellt fastighetsutnyttjande. Det bör därför införas regler om tredimensionell fastighetsindelning, dvs. regler som gör det möjligt att bilda ett nytt slag av fastigheter vilka avgränsas både horisontellt och vertikalt. De nya reglerna innebär att fastigheter skall kunna utgöras av tredimensionellt avgränsade utrymmen avsedda för byggnader och andra anläggningar eller delar därav.

I ett flertal motioner från den allmänna motionstiden år 2002 har föreslagits att regler om tredimensionell fastighetsindelning skall införas i svensk rätt. Det gäller förslagen i motionerna 2002/03:Bo214 (m, fp, kd, c) yrkande 2, 2002/03:Bo249 (m) i denna del, 2002/03:Bo290 (fp) yrkande 10 (partimotion), 2002/03:Bo291 (kd) yrkande 19 och 2002/03:Bo267 (c) yrkande 30 i denna del (partimotion).

Genom regeringens förslag kommer motionärerna att bli tillgodosedda. Utskottet föreslår därför att riksdagen avslår motionerna.

Villkor för bildande av tredimensionella fastigheter

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör anta regeringens lagförslag och avslå de motstående motionsförslagen om vissa särskilda villkor för tredimensionell fastighetsbildning. Jämför reservation 1 (m, fp, kd, c).

Enligt regeringens lagförslag kommer de allmänna bestämmelserna om fastighetsbildning att tillämpas även vid ny- och utbildning av tredimensionella fastigheter och tredimensionella fastighetsutrymmen.

Regeringen har bedömt att de komplikationer som är förenade med tredimensionell fastighetsbildning ger anledning att omgärda sådan fastighetsbildning med begränsande villkor. Utskottet hänvisar till de av regeringen gjorda övervägandena såsom de återgivits i propositionen (bl.a. s. 41 ff. och 48 ff.). Det bör uppmärksammas att det inte är möjligt att exakt identifiera vilka problem som en tredimensionell fastighetsindelning kan ge upphov till. Inhemska erfarenheter saknas ju och de utländska är av ett begränsat värde eftersom de härrör från väsentligt annorlunda rättsliga miljöer.

De särskilda villkor som föreslås gälla är bl.a. följande.

Tredimensionell fastighetsbildning skall kunna ske endast om det står klart att åtgärden är lämpligare än andra åtgärder för att tillgodose det avsedda ändamålet (förslag till ändrad lydelse av 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen genom ett nytt tredje stycke).

Det utrymme som skall kunna utgöra en tredimensionell fastighet skall vara avsett för en byggnad eller annan anläggning eller del av en sådan. Det skall tills vidare inte vara tillåtet att bilda tredimensionella fastigheter som är avsedda för bostadsändamål, om inte fastigheten är ägnad att rymma minst fem bostadslägenheter (förslag till ny bestämmelse i 3 kap. 1 a § första stycket 4 fastighetsbildningslagen). Utskottet kommer att ta ställning till detta villkor för fastighetsbildning under följande rubrik i samband med andra frågor som gäller ägarlägenheter.

Tredimensionella fastigheter och tredimensionella fastighetsutrymmen skall kunna bildas om det står klart att åtgärden är motiverad med hänsyn till anläggningens konstruktion och användning samt ägnad att leda till en mera ändamålsenlig förvaltning av anläggningen eller att trygga finansieringen eller uppförandet av anläggningen (förslag till ny bestämmelse i 3 kap. 1 a § första stycket 3 a och b fastighetsbildningslagen). Enligt regeringen finns det normalt inte anledning att tillgodose exempelvis önskemål om skiktning av befintliga flerbostadshus i flera bostadsfastigheter eller dela upp affärsfastigheter i flera affärsfastigheter. I båda fallen bedömer regeringen en tredimensionell indelning väsentligt öka riskerna för en på lång sikt skadlig uppsplittning av homogena förvaltningsenheter.

Enbart det förhållandet att ett visst utrymme är ägnat att bebyggas bör enligt regeringen inte medföra att utrymmet får avskiljas som en särskild fastighet. Under vissa begränsade förutsättningar skall det dock vara möjligt att bilda tredimensionella fastigheter avsedda för planerade men ännu inte uppförda byggnader eller andra anläggningar. Dessa förutsättningar skall vara att fastighetsbildningen är nödvändig för att trygga finansieringen eller uppförandet av den avsedda anläggningen och att det kan antas att fastigheten får användning för sitt ändamål inom en nära framtid. Vid fastighetsbildning för ännu inte uppförda anläggningar skall lantmäterimyndigheten besluta om den tid inom vilken anläggningen skall ha uppförts. Lantmäterimyndigheten skall kunna förlänga en sådan tidsfrist (förslag till ny bestämmelse i 3 kap. 1 a § andra stycket fastighetsbildningslagen).

I flerpartimotion 2002/03:Bo14 (m, fp, kd, c) lämnas ett flertal förslag med inriktning att krav och förutsättningar för tredimensionell fastighetsbildning skall motsvara dem som gäller annan fastighetsbildning.

Dels framförs i motionen ett förslag – yrkande 4 – om ett riksdagens tillkännagivande till regeringen om detta. Motionärerna anser att de generella krav som lagen ställer på fastighetsbildning skall tillämpas så långt som möjligt. Enligt motionen – yrkande 10 – skall tillkännagivandet också omfatta att det inte skall finnas något hinder för att skicka befintliga bostadshus i flera bostadsfastigheter.

Dels framförs i motionen förslag om att riksdagen skall avslå regeringens lagförslag i vad de avser vissa särskilda förutsättningar för tredimensionell fastighetsbildning. Det gäller enligt motionens yrkande 5 förslaget till lydelse av 3 kap. 1 § tredje stycket fastighetsbildningslagen i vad det avser att tredimensionell fastighetsbildning skall kunna ske endast om det står klart att åtgärden är lämpligare än andra åtgärder för att tillgodose det avsedda ändamålet och, enligt motionsyrkande 7, förslaget till den nya bestämmelsen i 3 kap. 1 a § första stycket 3 b fastighetsbildningslagen om att fastighetsbildning som medför att en tredimensionell fastighet nybildas eller ombildas endast får ske om det står klart att åtgärden är ägnad att leda till en mera ändamålsenlig förvaltning av anläggningen eller att trygga finansieringen eller uppförandet av anläggningen. Vidare gäller motionens avslagsförslag – yrkandena 8 och 9 – dels den nya bestämmelsen i 3 kap. 1 a § andra stycket 1 fastighetsbildningslagen om att för fastighetsbildning som medför att en tredimensionell fastighet nybildas eller ombildas, när det gäller fastighetsbildning för anläggning som ännu inte har uppförts, skall det dessutom vara nödvändigt för att trygga finansieringen eller uppförandet av anläggningen, dels den nya bestämmelsen i samma paragraf andra stycket 2 som medför att fastighetsbildning för fastighet som ännu inte uppförts endast får ske om fastigheten kan antas få användning för sitt ändamål inom en nära framtid. Motionens yrkande 6 tar utskottet ställning till under följande rubrik. Yrkandet gäller regeringens förslag till ny bestämmelse i 3 kap. 1 a § första stycket 4 fastighetsbildningslagen såvitt avser att fastighetsbildning som medför att en tredimensionell fastighet nybildas eller ombildas endast får ske om fastigheten, om den är avsedd för bostadsändamål, är ägnad att omfatta minst fem bostadslägenheter.

Regeringen har, såsom redan framgått, bedömt att de komplikationer som är förenade med tredimensionell fastighetsbildning ger anledning att omgärda sådan fastighetsbildning med begränsande villkor. Regeringen har bl.a. befarat att tredimensionell fastighetsindelning kan användas för att göra omotiverade avsteg från den vanliga fastighetsindelningen, särskilt vad gäller indelning av anläggningar i mindre fastigheter. Den riskerar att leda till en långtgående fragmentisering av fastighetsbeståndet om bestående fastigheter delas upp i ett större antal fastigheter. En sådan fragmentisering är ägnad att öka samhällets kostnader för planläggning, infrastrukturåtgärder m.m.

Det skall i sammanhanget erinras om att regeringen noga kommer att följa utvecklingen och mycket snart efter reformens ikraftträdande utvärdera de nya reglernas funktion och tillämpning.

Utskottet delar den bedömning regeringen gjort beträffande behovet av och utformningen av de begränsande villkoren. Utskottet avstyrker därför flerpartinotionens förslag om avslag på propositionens lagförslag i den nu behandlade delen.

Ägarlägenheter

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör anta regeringens lagförslag om att tredimensionell fastighetsbildning för bostadsändamål förutsätter att fastigheten är ägnad att omfatta minst fem bostadslägenheter och avslå motionsförslagen avseende att ägarlägenheter skall införas som en ny form för bostadsägande. Jämför reservation 2 (m, fp, kd, c).

En modell för hur ägarlägenheter skulle kunna regleras i Sverige har föreslagits av 2000 års ägarlägenhetsutredning. Förslaget återfinns i betänkandet Att äga sin lägenhet (SOU 2001:21). Det bereds för närvarande inom Justitiedepartementet.

Enligt regeringen kräver frågan om ägarlägenheter bör tillåtas i svensk rätt och hur de i så fall bör regleras särskilda överväganden. Mot den bakgrunden och då Ägarlägenhetsutredningens betänkande fortfarande är föremål för beredning är det enligt regeringen naturligt att tills vidare inte öppna möjligheter att genom tredimensionell fastighetsbildning skapa ägarlägenheter. Regeringens ställningstagande återspeglas i lagen främst genom ett förbud mot att bilda tredimensionella fastigheter som är avsedda för bostadsändamål om inte fastigheten är ägnad att rymma minst fem bostadslägenheter.

Såsom redan framgått föreslås i motion 2002/03:Bo14 (m, fp, kd, c) yrkande 6 att riksdagen avslår regeringens förslag till ny bestämmelse i 3 kap. 1 a § första stycket 4 fastighetsbildningslagen som avser att fastighetsbildning som medför att en tredimensionell fastighet ny- eller ombildas endast får ske om fastigheten, om den är avsedd för bostadsändamål, är ägnad att omfatta minst fem bostadslägenheter. I samma motion föreslås vidare – yrkande 2 – att ägarlägenheter skall införas. Förslaget avser ett tillkännagivande om att regeringen skyndsamt skall återkomma med ett lagförslag. I motionen föreslås – yrkande 3 – att ett riksdagens tillkännagivande även skall omfatta att regeringen, likaledes skyndsamt, skall återkomma med förslag till anpassning av lagstiftningen om tredimensionell fastighetsindelning till enskilda ägarlägenheter.

I flera motioner som avgivits under den allmänna motionstiden år 2002 lämnas förslag om att ägarlägenheter skall införas. Det gäller motionerna 2002/03:Bo214 (m, fp, kd, c) yrkande 1, 2002/03:Bo238 (m) yrkande 6,

2002/03:Bo249 (m) (delvis), 2002/03:Bo290 (fp) yrkande 9 (partimotion) och 2002/03:Bo267 (c) yrkande 30 (delvis) (partimotion). Ett par av motionerna avser att utskottet skall arbeta fram de erforderliga lagförslagen medan de övriga avser ett tillkännagivande om att regeringen skall återkomma till riksdagen med sådana förslag.

Utskottet anser att det inte ens med en utgångspunkt i att ägarlägenheter skall införas kan komma i fråga att nu bifalla förslaget i motion 2002/03:Bo14 (m, fp, kd, c) yrkande 6 om att avslå regeringens förslag till lydelse av 3 kap. 1 a § första stycket 4 fastighetsbildningslagen som avser att fastighetsbildning som medför att en tredimensionell fastighet nybildas eller ombildas endast får ske om fastigheten, om den är avsedd för bostadsändamål, är ägnad att omfatta minst fem bostadslägenheter. Fastighetsbildningslagen kan nämligen inte tillåta bildandet av tredimensionella fastigheter som består av endast en bostadslägenhet utan en anpassning av lagens övriga regler och en komplettering av regelsystemet i övrigt till denna form av bostadsäggande (jfr Ägarlägenhetsutredningens betänkande). Utskottet tillstyrker således regeringens lagförslag i denna del och avstyrker det motstående motionsförslaget.

Ägarlägenhetsutredningens förslag är föremål för beredning inom Justitiedepartementet. Riksdagen bör därför inte nu i sak ta ställning till om ägarlägenheter bör införas som en form för bostadsäggande. I stället bör resultatet av beredningsarbetet avvaktas. Med hänsyn till detta avstyrker utskottet de övriga motionsförslagen om ägarlägenheter.

Plan- och byggfrågor

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsförslagen avseende plan- och bygglagen. Jämför reservation 3 (m, fp, kd, c).

Motion 2002/03:Bo14 (m, fp, kd, c) yrkande 1 avser frågan om plan- och bygglagens bestämmelser harmoniserar med möjligheterna till tredimensionell fastighetsindelning. Förslaget innebär att regeringen noggrant skall följa utvecklingen och återkomma till riksdagen med förslag till ändring av plan- och bygglagen, om den lagen visar sig fungera som ett betydande hinder för bildandet av tredimensionella fastigheter. Motionsförslaget lämnas mot bakgrund bl.a. av vad Lagrådet uttalat om att en del planer och bestämmelser, främst fastighetsplaner och tomtindelningar enligt äldre lagstiftning, möjligen kan utgöra hinder mot bildande av tredimensionella fastigheter.

I motion 2002/03:Bo249 (m) (delvis) förespråkas att reglerna som avser förutsättningarna för att i den fysiska planeringen ("stadsplaner") ändra en fastighets tillåtna användningssätt m.m. bör göras så enkla som möjligt, särskilt när det gäller att omvandla industrilokaler och kontor till bostäder. De

onödiga hindren bör enligt motionären tas bort (förslag om tillkännagivande). Utskottet förstår motionen så att den främst avser detaljplanläggningens betydelse för en fastighets användningssätt.

Införandet av tredimensionell fastighetsindelning förändrar inte på något avgörande sätt kommunens möjligheter att med stöd av plan- och bygglagen reglera markanvändningen på, över och under markytan. Gällande regler på detta område torde alltså kunna tillämpas även i det nya systemet. Det har under lagstiftningsärendets beredning framkommit att det redan är vanligt att detaljplaner anpassas efter behovet av att kunna reglera markanvändningen för skilda verksamheter i olika horisontella plan.

Lagrådet har pekat på att en del planer och bestämmelser som gäller när den nya lagstiftningen träder i kraft kan komma att utgöra ett hinder mot att bilda tredimensionella fastigheter och att det därför på sina håll kan komma att dröja innan den nya lagstiftningen får genomslag i praktiken. Regeringen, som delat Lagrådets bedömning, uttalar i propositionen att frågan om i vilken utsträckning tredimensionell fastighetsbildning kommer att äga rum således torde bero bl.a. på om den avsedda åtgärden strider mot gällande planbestämmelser eller inte och att detta även gäller för annan fastighetsbildning. Vad Lagrådet uttalat gav regeringen inte anledning till några särskilda lagstiftningsåtgärder. Enligt regeringen kan dock antas att det kommer att ställas nya krav på bl.a. utformningen av de kommunala planerna. Regeringen anser att hithörande frågor bör bli föremål för ett särskilt utvecklingsarbete.

Regeringen har alltså bedömt att dess lagförslag påkallar en analys av behovet av ändringar i Boverkets föreskrifter och allmänna råd m.m. Boverket har uppmärksammat behovet av en analys vad gäller ändringar i verkets allmänna råd om bl.a. planläggning och utformningen av detaljplaner. Regeringen har dock inte – lika litet som Boverket – kunnat finna något behov av lagändringar kring dessa eller andra frågor som relateras till plan- och bygglagen.

Som redan framgått kommer regeringen att noga följa utvecklingen när det gäller tredimensionell fastighetsbildning och att mycket snart efter reformens ikraftträdande utvärdera de nya reglernas funktion.

Bakgrundsmässigt kan när det gäller m-motionens förslag erinras om att kommunen i en detaljplan *får* reglera byggnaders användning (5 kap. 7 § plan- och bygglagen). Under vissa förutsättningar kan enkelt planförfarande tillämpas när en sådan plan skall förändras. Förenklat sagt kan denna typ av förfarande användas när det är fråga om planförslag av rutinkaraktär som inte har något intresse för en bredare allmänhet. Det finns också andra regler i plan- och bygglagen som är av betydelse när det gäller att ändra en byggnads användningssätt, bl.a. de om bygglov.

För närvarande pågår en omfattande översyn av plan- och bygglagen. Den s.k. PBL-utredningen (dir. 2002:97) skall bl.a. analysera vad olika förändringar i samhället inneburit för arbetet med att utarbeta och genomföra detaljplaner samt överväga och redovisa vilka förändringar av plan- och bygglagstiftningen som utvecklingen kan motivera samt, med utgångspunkt i

intresset av att plan- och bygglagstiftningen kan underlätta angeläget samhällsbyggande, överväga om nuvarande former för planering och plangenomförande på detaljplanenivå är ändamålsenliga och om samordningen med annan lagstiftning är lämpligt utformad.

Utskottet anser att planerade och pågående utvärderings-, utrednings- och utvecklingsinsatser på ett bra sätt täcker de frågeställningar som de båda motionsförslagen aktualiserar. Ytterligare initiativ framstår enligt utskottets mening i nuläget som obehövligen. Utskottet avstyrker således de båda motionsförslagen.

Lagförslagen i övrigt

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör anta regeringens lagförslag i övrigt och därmed bifalla regeringens lagförslag i dess helhet.

Regeringens förslag har inte i övrigt mött invändningar i någon motion.

Utskottet uppmärksammar följande med anledning av att de nya bestämmelserna föreslås träda i kraft den 1 januari 2004.

Inom Finansdepartementet pågår ett arbete med att ta fram förslag till lagstiftning på skatteområdet med sikte på att de nybildade fastigheterna skall kunna åsättas taxeringsvärden. Enligt Statsrådsberedningens förteckning över propositioner som avses avlämnade fram till dess riksdagen inleder sin vårsession framgår att regeringens proposition kan förväntas den 22 oktober. Enligt planerna skall ändringarna i skattelagstiftningen träda i kraft den 1 januari 2004.

Lagrådet ifrågasatte under beredningen av propositionen om tredimensionell fastighetsindelning om inte ikraftträdandet borde anstå, åtminstone till den tidpunkt när de nya bestämmelserna på skatteområdet har arbetats fram och effekterna av dem har kunnat överblickas. Som skäl för detta angav Lagrådet att reglerna på skatteområdet har ett så påtagligt samband med de nu behandlade reglerna att utformningen av bestämmelserna på ömse håll kan komma att påverka varandra. Enligt Lagrådet kommer förmodligen vissa regler på skatteområdet, t.ex. om värdering, att kräva lösningar vilka inte kan uteslutas få civilrättsliga effekter. Lagrådet hänvisade även till det förhållandet att det kan dröja innan Boverket har avslutat sitt arbete med föreskrifter och allmänna råd. Regeringen har för sin del kunnat konstatera att de överväganden som har lett fram till det föreliggande departementsförslaget på skatteområdet (Ds 2003:19) inte har visat på något behov av ändringar inom andra rättsområden. Regeringen har därför funnit det vara lämpligt att avvakta med den nya lagstiftningens ikraftträdande till dess det går att bättre bedöma effekterna på respektive rättsområde. I regeringens förslag senarelades därför tidpunkten för ikraftträdandet. Det ansågs lämpligt att reglerna skall träda i kraft samtidigt som ändringarna på skatteområdet beräknas träda

i kraft, dvs. den 1 januari 2004. Regeringen uttalade också att det vid den ytterligare beredning som kommer att föregå en proposition i skattedelen blir möjligt att ånyo överväga behovet av ändringar på andra områden. Skulle det i så fall visa sig finnas behov av exempelvis kompletteringar i den fastighetsrättsliga regleringen, avser regeringen att ta nödvändiga initiativ.

Regeringen har remitterat det ovan berörda skatteförslaget till Lagrådet som till regeringen avgivit sitt yttrande. Utskottet har tagit del av detta yttrande. Det innehåller inte något som gör att utskottet inte nu kan föreslå riksdagen att de nya reglerna skall träda i kraft den 1 januari 2004 i enlighet med vad regeringen föreslår i propositionen.

Enligt utskottets mening bör riksdagen bifalla propositionens lagförslag också i övrigt. Utskottet har därmed tillstyrkt propositionen i dess helhet.

Reservationer

Utskottets förslag till riksdagsbeslut och ställningstaganden har föranlett följande reservationer. I rubriken anges inom parentes vilken punkt i utskottets förslag till riksdagsbeslut som behandlas i avsnittet.

1. Villkor för bildande av tredimensionella fastigheter, punkt 2 (m, fp, kd, c)

av Göran Hägglund (kd), Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Nina Lundström (fp), Margareta Pålsson (m), Lars Tysklind (fp), Rigmor Stenmark (c) och Magdalena Andersson (m).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 2 borde ha följande lydelse:

Riksdagen antar inte regeringens förslag till lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988) i denna del och tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2002/03:Bo14 yrkandena 4, 5 och 7–10 och avslår proposition 2002/03:116 i denna del.

Ställningstagande

Nya spännande möjligheter öppnas genom att fastigheter kan bildas tredimensionellt. Det blir möjligt att uppnå en blandning av arbetsplatser och bostäder. Man kan kompletteringsbygga inom tätbebyggda områden, inte minst för att få fram fler bostäder. Trista kontorsområden kan kompletteras med bostäder för att man skall kunna utveckla bättre miljöer. Olika upplåtelseformer kan blandas i en och samma fastighet så att bostadsrätter, hyresrätter och ägarlägenheter kan existera bredvid varandra. En bostadsrättsförening kan ha nytta av den tredimensionella fastighetsindelningen genom att föreningen kan hitta andra förvaltare eller ägare till sina kommersiella ytor. Vi vill uppmärksamma att problemen med de föreningar som i beskattningssammanhang anses utgöra s.k. oäkta bostadsrättsföreningar genom sådan fastighetsbildning kan få sin lösning. Det gäller bl.a. föreningar som har samhällsnyttig verksamhet i form av t.ex. vårdcentraler i fastigheten och som klassats som oäkta eftersom andelen lokaler överstiger angivna normer för äkta föreningar.

För att de positiva effekter vi beskriver skall kunna uppnås får det inte uppställas restriktiva villkor för bildandet av tredimensionella fastigheter. Propositionen präglas av en särreglering av förutsättningarna för tredimensionell fastighetsbildning som saknar fog. I stället bör i allt väsentligt reglerna för vanlig fastighetsbildning kunna tillämpas.

Regeringen befarar att tredimensionell fastighetsbildning skall leda till ett fragmentiserat och oöverskådligt fastighetsbestånd med alla nackdelar detta medför. Därför har regeringen valt att införa en mängd olika bestämmelser i syfte att begränsa ny- och ombildning av den nya typen av fastigheter, restriktivitet skall råda. Vi anser att lagstiftningen bör vara konsekvent och entydig. Regeringens förslag till olika särvillkor ger intryck av att vara godtyckliga och delvis motverka syftet med att tillåta tredimensionell fastighetsbildning. Vi anser att tredimensionell fastighetsindelning skall ses som jämbördig med annan fastighetsbildning och att generella krav för fastighetsbildning skall tillämpas så långt som möjligt. Regeringen bör med denna utgångspunkt överväga nödvändiga regelförändringar och återkomma till riksdagen i frågan.

Enligt regeringens förslag skall tredimensionell fastighetsbildning ”kunna ske endast om det står klart att åtgärden är lämpligare än andra åtgärder för att tillgodose det avsedda ändamålet”. Tredimensionell fastighetsbildning skall enligt vår mening jämföras med övrig fastighetsbildning. Därmed är det fastighetsägarna och de boende, och inte politiker och byråkrater, som avgör vilken fastighetsindelning som är ändamålsenlig. Vidare föreslår regeringen att för att få bilda en tredimensionell fastighet för bostadsändamål måste den inrymma minst fem bostadslägenheter. En sådan gräns bör inte införas enligt vår mening. Om det exempelvis endast finns utrymme för tre bostadslägenheter på ett befintligt hustak kan dessa inte byggas. Vi återkommer till detta förslag om minsta antal lägenheter när vi behandlar ägarlägenheter.

Regeringen vill begränsa möjligheterna att bilda tredimensionella fastigheter av planerade eller ännu inte uppförda anläggningar (”förtida fastighetsbildning”) genom ett krav på att sådan fastighetsbildning skall vara nödvändig för att trygga finansieringen eller uppförandet av anläggningen. Då tredimensionell fastighetsbildning bör vara ett naturligt alternativ anser vi att en sådan begränsning inte skall göras.

Det är väsentligt att de nya reglerna utformas på ett sådant sätt att de möter behoven av såväl tydlighet som flexibilitet. Regeringens förslag avseende ett villkor för förtida fastighetsbildning om att fastigheten skall kunna antas få användning för sitt ändamål ”inom en nära framtid” uppfyller inte detta krav. För att undvika uppkomsten av obebyggda fastigheter i luftrummet, finner vi det rimligt, såsom föreslås i propositionen, att lantmäterimyndigheten skall sätta en tid inom vilken anläggningen skall ha uppförts och ha möjlighet att anpassa tidskravet beroende på omständigheterna. Vi menar dock att myndighetens bedömning bör bygga på andra uttalanden än de propositionen innehåller. I den anges som en tumregel att formuleringen ”nära framtid” innebär att byggandet skall påbörjas inom ett år. Det är en alltför kort tid. Kravet på att fastigheten skall komma till användning inom en nära framtid bör därför utgå ur lagtexten. I enlighet med ambitionen att reglerna för tredimensionella fastigheter så långt som möjligt skall likställas med dem för andra fastigheter menar vi att det generella tidsmässiga krav som i dag finns

enligt 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen är tillräckligt också för tredimensionell fastighetsbildning. Det innebär att en fastighet får bildas endast om den kan antas få varaktig användning för sitt ändamål inom överskådlig tid. När tid sätts inom vilken anläggningen skall ha uppförts bör lantmäterimyndigheten således ta fasta på det generella kravet "inom överskådlig tid".

Regeringen anser inte att önskemålen om att skikka befintliga flerbostadshus i flera bostadsfastigheter bör tillgodoses. Vi delar inte den uppfattningen. Genom att kunna blanda olika upplåtelseformer, dvs. skikka ett bostadshus, kan de boende själva utforma sitt boende i större utsträckning än vad som är möjligt i dag. Vissa kan välja att äga sitt boende som bostadsrätter eller ägarlägenheter medan andra kan välja att hyra sina lägenheter. De hyresgäster som i dag blir s.k. resthyresgäster efter ombildning till bostadsrätter bör kunna få en annan hyresvärd än bostadsrättsföreningen. Bostäder för socialt utsatta människor skulle kunna integreras i flerfamiljshus och ha ägare som inriktar sig på denna typ av förvaltning. En social integration skulle alltså kunna ske på fastighetsnivå i stället för som i dag, på stadsdelsnivå, med de komplicerade sociala konsekvenser som detta medför i vissa stadsdelar. Ett antal förorter präglas i dag av en betydande segregation. En blandning av upplåtelseformer inom boendet skulle kunna gynna den sociala utvecklingen i dessa områden liksom inom flertalet andra bostadsområden.

Vi föreslår alltså att riksdagen avslår de av regeringen föreslagna begränsande villkoren för tredimensionell fastighetsindelning dels i 3 kap. 1 § tredje stycket fastighetsbildningslagen i vad avser att tredimensionell fastighetsbildning skall kunna ske endast om det står klart att åtgärden är lämpligare än andra åtgärder för att tillgodose det avsedda ändamålet, dels i 3 kap. 1 a § första stycket 3 b samma lag om att fastighetsbildning som medför att en tredimensionell fastighet nybildas eller ombildas endast får ske om det står klart att åtgärden är ägnad att leda till en mera ändamålsenlig förvaltning av anläggningen eller att trygga finansieringen eller uppförandet av anläggningen, och dels i 3 kap. 1 a § andra stycket nämnda lag om att för fastighetsbildning som medför att en tredimensionell fastighet nybildas eller ombildas, när det gäller fastighetsbildning för anläggning som ännu inte har uppförts, skall det dessutom vara nödvändigt för att trygga finansieringen eller uppförandet av anläggningen och att fastighetsbildning endast får ske om fastigheten kan antas få användning för sitt ändamål inom en nära framtid. Följdenligt bör även förslaget till sistnämnda paragrafs tredje stycke avslås.

Dessutom föreslår vi att riksdagen för regeringen tillkännager som sin mening vad vi för övrigt framför om de villkor och förutsättningar som bör gälla för tredimensionell fastighetsbildning. Därmed avstyrker vi proposition 2002/03:116 i denna del och tillstyrker motion 2002/03:Bo14 (m, fp, kd, c) yrkandena 4, 5 och 7–10.

2. Ägarlägenheter, punkt 3 (m, fp, kd, c)

av Göran Hägglund (kd), Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Nina Lundström (fp), Margareta Pålsson (m), Lars Tysklind (fp), Rigmor Stenmark (c) och Magdalena Andersson (m).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 3 borde ha följande lydelse:

Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988) i denna del, enligt bilaga 2, med den ändringen att i 3 kap. 1 a § första stycket 4 ”fem lägenheter” skall bytas ut mot ”tre lägenheter” samt tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2002/03:Bo14 yrkandena 2, 3 och 6, 2002/03:Bo214 yrkande 1, 2002/03:Bo238 yrkande 6, 2002/03:Bo249 i denna del, 2002/03:Bo267 yrkande 30 i denna del och 2002/03:Bo290 yrkande 9 och bifaller delvis proposition 2002/03:116 i denna del.

Ställningstagande

Att äga sin bostad innebär för många människor en social trygghet som inte kan mätas i pengar. Att veta att bostaden är ens egen och att staten har en lagstiftning som backar upp ägandet är en trygghet för många som bor i eget hus, s.k. egnahemsboende. Med nuvarande svensk lagstiftning är det inte möjligt för människor som av olika skäl föredrar att bo i lägenhet att äga sin bostad. En hyresrätt, låt vara med fullt besittningsskydd, eller en bostadsrätt motsvarar inte kraven för dem som ser ett värde i ägandet.

Ägarlägenheter förutsätter tredimensionell fastighetsbildning. I och med propositionens förslag har ett första steg tagits mot den nya formen för bostadsägande. De flesta länderna i vår närhet har lagstiftning som tillåter ägarlägenheter, däribland Danmark, Norge, Tyskland, Nederländerna och Belgien. Där är det en uppskattad boendeform, som fyller behov på ett sätt som hyresrätt och bostadsrätt inte kan göra. Ju fler ägarformer som tillåts, desto fler medborgare kan få bo så som de själva helst önskar med hänsyn till just deras preferenser och krav. Olika alternativ har sina fördelar och brister. Det är bara varje familj eller individ som själv kan avgöra vilken form som passar bäst för just dem. Hyresrätten erbjuder hög service, men litet eget inflytande över boendet. Bostadsrätten erbjuder mer personligt deltagande, men har sina givna nackdelar jämfört med en ägarlägenhet eftersom det saknas lagfart och inteckningsrätt för de enskilda bostadsrättslägenheterna.

Många bostadsrättsföreningar hamnade i ekonomiska problem när realräntechocken kom kring år 1990. Med ägarlägenheter blir ansvaret personligt och risken överblickbar. Syftet med innehav av en ägarlägenhet är att den skall kunna lagfaras och intecknas på i princip samma sätt som ett småhus.

På det sättet skapas större trygghet för finansieringen bl.a. eftersom innehavaren av en ägarlägenhet inte risker att få betala någon del av de (av föreningens) skulder som är att hänföra till grannarnas lägenheter.

Ägarlägenheter tillgodoser också bättre en bostadsköparens intresse att med eget arbete färdigställa en lägenhet och på så sätt minska anskaffningskostnaden. Med ägarlägenheter kan byggandet komma i gång relativt snabbt i de områden där fler bostäder efterfrågas, särskilt i tillväxtregionerna med den bostadsbrist och de bostadsköer på över 20 år som förekommer. Möjligheterna att ovanpå affärs- och kontorsbyggnader bygga ägarlägenheter ger fler bostäder. En positiv sidoeffekt av detta blir mer levande och trygga stadskärnor, eftersom fler bereds möjlighet att bo centralt.

Ett mycket viktigt principiellt skäl för ägarlägenheter är att individerna i ett fritt samhälle skall ha möjlighet att välja också en ägarform för sitt boende.

En blandning av upplåtelseformer inom boendet skulle kunna gynna den sociala utvecklingen inom flertalet bostadsområden. Ägarlägenheter skulle kunna införas som komplement, vilket är särskilt viktigt i socialt utsatta områden. Sådana lägenheter kan vara en mer attraktiv form för ägande än bostadsrätten.

Regeringens saktfärdighet får inte längre göra det omöjligt för människor att äga sin lägenhet. Vi anser därför att regeringen med det snaraste bör återkomma till riksdagen med förslag om att tillåta ägarlägenheter och anpassa fastighetsbildningslagens bestämmelser till den nya formen för boende. Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen vad vi framför.

Regeringen föreslår som villkor för att få bilda en tredimensionell fastighet för bostadsändamål att den måste vara ägnad att omfatta minst fem bostadslägenheter. En sådan gräns bör inte gälla. Om det exempelvis på ett befintligt hustak endast finns utrymme för tre bostadslägenheter följer av detta villkor att dessa inte kan byggas. Regeln öppnar dessutom för olika tolkningar av regelverket. Vi anser att det är viktigt att regelverket för tredimensionell fastighetsbildning utformas så att det väl passar regelverket för ägarlägenheter där ju varje lägenhet skall utgöra en egen fastighet. Begränsningsregeln avseende antalet lägenheter bör tas bort först i samband med att ägarlägenheter införs och fastighetsbildningslagen också i andra avseenden skall anpassas till den ny formen för bostadsägande. Vi accepterar att det intill dess bör gälla en regel som ställer ett krav på ett minsta antal lägenheter om tre. För denna alltså endast övergångsvis gällande nivå talar att den överensstämmer med bl.a. de bestämmelser som finns i bostadsrättslagen (1991:614), lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt och lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärf för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt om minsta antal medlemmar respektive lägenheter i en bostadsrättsförening eller en kooperativ hyresrättsförening.

Vi föreslår, vid sidan av det tillkännagivande vi förordar, att riksdagen antar regeringens förslag till lydelse av 3 kap. 1 a § första stycket 4 med den ändringen att "fem lägenheter" byts ut mot "tre lägenheter".

Därmed avstyrker vi delvis proposition 2002/03:116 i denna del och tillstyrker motionerna 2002/03:Bo14 (m, fp, kd, c) yrkandena 2, 3 och 6, 2002/03:Bo214 (m, fp, kd, c) yrkande 1, 2002/03:Bo238 (m) yrkande 6, 2002/03:Bo249 (m) i denna del, 2002/03:Bo290 (fp) yrkande 9 (partimotion) och 2002/03:Bo267 yrkande 30 (c) i denna del (partimotion).

3. Plan- och byggfrågor, punkt 4 (m, fp, kd, c)

av Göran Hägglund (kd), Marietta de Pourbaix-Lundin (m), Nina Lundström (fp), Margareta Pålsson (m), Lars Tysklind (fp), Rigmor Stenmark (c) och Magdalena Andersson (m).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 4 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2002/03:Bo14 yrkande 1 och 2002/03:Bo249 i denna del.

Ställningstagande

När nya regelverk antas är det viktigt att annan, befintlig lagstiftning harmoniseras så att den inte kommer att utgöra ett mer eller mindre svåröverstigligt hinder för det nya man önskar uppnå. Lagrådet har givit exempel vad gäller plan- och bygglagen (1987:10). Enligt Lagrådet kan en del planer och bestämmelser möjligen utgöra hinder mot bildandet av tredimensionella fastigheter. Framför allt kan gällande fastighetsplaner och tomtindelningsplaner enligt äldre lagstiftning ha ett innehåll som kan vara hindrande. Det vore olyckligt om regeringen underlåtit att i tillräcklig grad harmonisera lagstiftningen på området. Det finns därför skäl för att regeringen noggrant skall följa utvecklingen och återkomma till riksdagen med förslag till ändringar av plan- och bygglagen vid den händelse lagen fungerar som ett betydande hinder för bildningen av tredimensionella fastigheter. En fråga som särskilt behöver uppmärksammas är de förutsättningar som gäller förändringar av en byggnads eller en del av en byggnads användningssätt och det förfarande som måste till för en sådan ändring. Det gäller i första hand i fråga om att ta lokaler i anspråk för bostadsändamål. Inriktningen bör vara att det skall vara mycket tungt vägande skäl för att en sådan ändring inte skall få genomföras och att det skall gå snabbt och enkelt att förfarandemässigt få igenom en sådan förändring. Regeringen bör överväga erforderliga förändringar av plan- och bygglagens bestämmelser för att uppnå det vi förordar och återkomma till riksdagen med de förslag dessa överväganden ger anledning till.

Vi föreslår att riksdagen för regeringen tillkännager som sin mening vad vi framför. Därmed tillstyrker vi motionerna 2002/03:Bo14 (m, fp, kd, c) yrkande 1 och 2002/03:Bo249 (m) i denna del.

BILAGA 1

Förteckning över behandlade förslag

Propositionen

Proposition 2002/03:116 Tredimensionell fastighetsbildning:

Riksdagen antar regeringens förslag till

1. lag om ändring i jordabalken,
2. lag om ändring i miljöbalken,
3. lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988),
4. lag om ändring i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter.

Följdmotion

2002/03:Bo14 av Marietta de Pourbaix-Lundin m.fl. (m, fp, kd, c):

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförts om behovet av harmonisering av plan- och bygglagen (1987:10), PBL.
2. Riksdagen begär att regeringen skyndsamt återkommer till riksdagen med förslag om införande av ägarlägenheter.
3. Riksdagen begär att regeringen skyndsamt återkommer till riksdagen med förslag om hur lagstiftningen för tredimensionell fastighetsbildning skall vara anpassad för enskilda ägarlägenheter.
4. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförts om att krav och förutsättningar för tredimensionell fastighetsbildning skall motsvara de som gäller för annan fastighetsbildning.
5. Riksdagen avslår regeringens förslag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988) såvitt avser 3 kap. 1 § tredje stycket om att tredimensionell fastighetsbildning skall kunna ske endast om det står klart att åtgärden är lämpligare än andra åtgärder för att tillgodose det avsedda ändamålet.
6. Riksdagen avslår regeringens förslag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988) såvitt avser 3 kap. 1 a § första stycket 4 om att fastighetsbildning som medför att en tredimensionell fastighet nybildas eller ombildas endast får ske om fastigheten, om den är ägnad åt bostadsändamål, är ägnad att omfatta minst fem bostadslägenheter.
7. Riksdagen avslår regeringens förslag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988) såvitt avser 3 kap. 1 a § första stycket 3 (b) om att fastighetsbildning som medför att en tredimensionell fastighet

- nybildas eller ombildas endast får ske om det står klart att åtgärden är ägnad att leda till en mera ändamålsenlig förvaltning av anläggningen eller att trygga finansieringen eller uppförandet av anläggningen.
8. Riksdagen avslår regeringens förslag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988) såvitt avser 3 kap. 1 a § andra stycket 1 om att för fastighetsbildning som medför att en tredimensionell fastighet nybildas eller ombildas, när det gäller fastighetsbildning för anläggning som ännu inte har uppförts, skall det dessutom vara nödvändigt för att trygga finansieringen eller uppförandet av anläggningen.
 9. Riksdagen avslår regeringens förslag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988) såvitt avser 3 kap. 1 a § andra stycket 2 som medför att fastighetsbildning för fastighet som ännu inte har uppförts endast får ske om fastigheten kan antas få användning för sitt ändamål inom en nära framtid.
 10. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att tredimensionell fastighetsbildning inte skall medföra hinder för skiktning av befintliga flerbostadshus i flera bostadsfastigheter.

Motioner från allmänna motionstiden hösten 2002

2002/03:Bo214 av Marietta de Pourbaix-Lundin m.fl. (m, fp, kd, c):

1. Riksdagen beslutar att omedelbart införa ägarlägenheter enligt av bostadsutskottet utformad lagtext.
2. Riksdagen beslutar att införa tredimensionell fastighetsbildning enligt av bostadsutskottet utformad lagtext.

2002/03:Bo238 av Marietta de Pourbaix-Lundin m.fl. (m):

6. Riksdagen beslutar att införa ägarlägenheter.

2002/03:Bo249 av Anna Lilliehöök (m):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att införa ägarlägenheter, tredimensionell fastighetsbildning och regler för att göra om lokaler till bostäder.

2002/03:Bo267 av Maud Olofsson m.fl. (c):

30. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att snarast presentera lagförslag om ägarlägenheter och tredimensionell fastighetsbildning i enlighet med tidigare fattat riksdagsbeslut.

2002/03:Bo290 av Lars Leijonborg m.fl. (fp):

9. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om ägarlägenheter.
10. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om vertikal fastighetsbildning.

2002/03:Bo291 av Göran Hägglund m.fl. (kd):

19. Riksdagen begär att regeringen lägger fram förslag om införande av tredimensionell fastighetsbildning.

BILAGA 2

Regeringens lagförslag

1 Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken¹

dels att nuvarande 3 kap. 5 § och 3 kap. 7 § skall betecknas 3 kap. 4 § och 3 kap. 11 §,

dels att 1 kap. 1 §, 2 kap. 1 och 2 §§, 3 kap. 3 §, nya 3 kap. 4 §, 10 kap. 5 §, 11 kap. 5 § samt 12 kap. 18 a och 18 d §§ skall ha följande lydelse,

dels att det i balken skall införas sju nya paragrafer, 1 kap. 1 a § och 3 kap. 5–10 §§, av följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse***1 kap.****1 §**

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

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

Sämjedelning är utan verkan.

1 a §

I denna balk betyder

1. tredimensionell fastighet: en fastighet som i sin helhet är avgränsad både horisontellt och vertikalt,

2. tredimensionellt fastighetsutrymme: ett utrymme som ingår i en annan fastighet än en tredimensionell fastighet och som är avgränsat både horisontellt och vertikalt.

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

¹ Balken omtryckt 1971:1209.

2 kap.**1 §²**

Till fastighet hör
byggnad, ledning, stängsel och annan anläggning som anbragts i eller ovan jord för stadigvarande bruk,

på rot stående träd och andra växter,

naturlig gödsel.

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

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

på rot stående träd och andra växter,

naturlig gödsel.

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

2 §

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

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

1. bostad: badkar och annan sanitetsanläggning, spis, värmeskåp och kylskåp samt maskin för tvätt eller mangling,

2. butikslokal: hylla, disk och skyltfönsteranordning,

3. samlingslokal: estrad och sittplatsanordning,

4. ekonomibyggnad till jordbruk: anordning för utfodring av djur och anläggning för maskinmjölkning,

5. fabrikslokal: kylsystem och fläktsmaskineri.

Reservdel och dubblett till föremål som avses i första eller andra stycket hör ej till byggnaden.

Om olika delar av en byggnad hör till skilda fastigheter, hör ett sådant föremål som avses i första eller andra stycket till den del av byggnaden där det finns.

² Senaste lydelse 1973:1145.

3 kap.**3 §³**

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

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

Medför skyddsåtgärd uppenbarligen högre kostnad än den skada som åtgärden avser att förebygga, får åtgärden underlåtas. Skadan skall dock ersättas enligt bestämmelserna i 32 kap. miljöbalken. Om det begärs, skall säkerhet enligt vad som sägs i 2 kap. utsökningsbalken ställas hos länsstyrelsen för ersättningen innan arbetet börjar.

Är byggnad eller annan anläggning som hör till angränsande *mark*, till följd av vårdslöshet vid uppförandet eller brist i underhållet, av sådan beskaffenhet att särskild skyddsåtgärd är nödvändig för att förebygga skada med anledning av arbete som inte sträcks nedanför vanligt källardjup, skall åtgärden bekostas av den angränsande *markens* ägare. Om anläggningen hör till en tomrätt, skall åtgärden i stället bekostas av tomrättshavaren.

Om en byggnad eller någon annan anläggning som hör till en angränsande *fastighet*, till följd av vårdslöshet vid uppförandet eller brist i underhållet, är av sådan beskaffenhet att särskild skyddsåtgärd är nödvändig för att förebygga skada med anledning av arbete som inte sträcks nedanför vanligt källardjup, skall åtgärden bekostas av den angränsande *fastighetens* ägare. Om anläggningen hör till en tomrätt, skall åtgärden i stället bekostas av tomrättshavaren.

5 §⁴

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

4 §⁵

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

³ Senaste lydelse 1998:861.

⁴ Senaste lydelse 1992:1209.

5 §

Bestämmelserna i 6–10 §§ tillämpas i fråga om byggnader och andra anläggningar som uppfyller följande villkor:

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

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

6 §⁶

Bestämmelserna i 3 § första och andra styckena och 4 § tillämpas också vid byggnadsarbete på en del av en sådan anläggning som avses i 5 §, om arbetet medför risk för skada på någon annans del av anläggningen.

Skyddsåtgärder på någon annans del av anläggningen skall dock bekostas av den anläggningsdelens ägare, om

1. risken för skada på anläggningsdelen beror på att denna är vårdslöst uppförd eller bristfälligt underhållen, och
2. arbetet varken är särskilt ingripande eller av annan anledning medför särskild risk.

I fall som avses i andra stycket är ägaren av den anläggningsdel som riskerar att skadas inte berättigad till ersättning enligt 4 §.

7 §

Den som äger en del av en sådan anläggning som avses i 5 § har rätt att för utförande av byggnadsarbete på sin del av anläggningen få tillträde till andra delar av anläggningen, om be-

⁵ Tidigare 3 kap. 4 § upphävd genom 1986:226.

⁶ Tidigare 3 kap. 6 § upphävd genom 1986:226.

hovan av tillträde klart överväger den skada och olägenhet som tillträdet kan antas medföra.

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

8 §

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

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

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

9 §

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

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

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

2. att saken inte tål uppskov.

10 §

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

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

Beslutet får överklagas särskilt.

10 kap.

5 §⁷

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

⁷ Senaste lydelse 1987:132.

11 kap.**5 §⁸**

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

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

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

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

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

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

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

12 kap.**18 a §⁹**

Om en bostadslägenhet, som hyrs ut av fastighetsägaren till en hyresgäst för annat än fritidsändamål och som inte utgör del av hyresvärdens egen bostad, inte har lägsta godtagbara standard enligt sjätte och sjunde styckena, får hyresnämnden på hyresgästens ansökan förelägga hyresvärdens att vidta åtgärd som behövs för att lägenheten skall uppnå sådan standard (upprättningsföreläggande).

I föreläggandet skall bestämmas inom vilken tid den åtgärd som avses med föreläggandet skall ha vidtagits. Vite får sättas ut i föreläggandet. Tiden i föreläggandet får förlängas, om det finns särskilda skäl för det och ansökan om förlängd tid görs före utgången av den tidsfrist som gäller.

Föreläggande får meddelas endast om åtgärden med hänsyn till kostnaden för denna kan beräknas ge skäligt ekonomiskt utbyte. Om den begärda åtgärden innebär att ingrepp måste göras i andra lägenheter i huset, får ett föreläggande meddelas endast om hyresgästerna i dessa lägenheter samtycker till åtgärden.

⁸ Senaste lydelse 1973:187.

⁹ Senaste lydelse 1997:62.

Bestämmelserna i 16 § fjärde–sjätte styckena tillämpas också i fråga om upprustningsförelägganden.

Med fastighetsägare jämställs innehavare av tomträtt och ägare av byggnad som tillhör annan än *ägaren av marken*. Med fastighetsägare jämställs innehavare av tomträtt och ägare av byggnad som tillhör annan än *fastighetsägaren*.

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

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

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

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

18 d §¹⁰

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

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

För att sådana åtgärder skall få vidtas krävs det att de har godkänts av de berörda bostadshyresgästerna eller att hyresnämnden har lämnat tillstånd till åtgärderna. Om åtgärderna avser de gemensamma delarna av fastigheten, krävs det att de har godkänts av hyresgästerna i mer än hälften av de berörda bostadslägenheterna eller att hyresnämnden har lämnat tillstånd till åtgärderna. Godkännande eller tillstånd behövs inte, om åtgärderna vidtas för att en bostadslägenhet skall uppnå lägsta godtagbara standard enligt 18 a § sjätte och sjunde styckena.

Med fastighetsägare jämställs innehavare av tomträtt och ägare av byggnad som tillhör någon annan än *markägaren*. Med hyresgäst avses i 18 d–h §§ även den som tidigare varit hyresgäst, om hans hyresavtal har upphört med anledning av en större ombyggnad och han har rätt att flytta. Med fastighetsägare jämställs innehavare av tomträtt och ägare av byggnad som tillhör någon annan än *fastighetsägaren*. Med hyresgäst avses i 18 d–h §§ även den som tidigare varit hyresgäst, om hans hyresavtal har upphört med anledning av en större ombyggnad och han har rätt att flytta.

¹⁰ Senaste lydelse 2002:29.

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

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

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2004.

2 Förslag till lag om ändring i miljöbalken

Härigenom föreskrivs att det i miljöbalken skall införas en ny paragraf, 32 kap. 5 a §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

32 kap.

5 a §

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

1. den som utför eller låter utföra arbetet har försummat att vidta sådana skyddsåtgärder som anges i 3 kap. 3 § jordabalken, eller

2. denne i ett annat hänseende har brustit i omsorg vid arbetets utförande.

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

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2004.

3 Förslag till lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988)

Härigenom föreskrivs i fråga om fastighetsbildningslagen (1970:988)¹

dels att nuvarande 8 kap. 7 § skall betecknas 8 kap. 10 §,
dels att 3 kap. 1 §, 4 kap. 7, 14, 25 och 27 §§ samt 15 kap. 1 § skall ha följande lydelse,
dels att det i lagen skall införas sju nya paragrafer, 1 kap. 1 a §, 3 kap. 1 a § och 8 kap. 5–9 §§, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 kap.

1 a §

I denna lag betyder

1. tredimensionell fastighet: en fastighet som i sin helhet är avgränsad både horisontellt och vertikalt,

2. tredimensionellt fastighetsutrymme: ett utrymme som ingår i en annan fastighet än en tredimensionell fastighet och som är avgränsat både horisontellt och vertikalt.

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

3 kap.

1 §

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

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

¹ Lagen omtryckt 1992:1212.

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

1 a §

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

1. fastigheten avses rymma en byggnad eller annan anläggning eller en del av en sådan,

2. fastigheten tillförsäkras de rättigheter som behövs för att den skall kunna användas på ett ändamålsenligt sätt,

3. det står klart att åtgärden

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

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

4. fastigheten, om den är avsedd för bostadsändamål, är ägnad att omfatta minst fem bostadslägenheter.

I fråga om fastighetsbildning för en anläggning som ännu inte har uppförts gäller dessutom att fastighetsbildning enligt första stycket får ske endast om

1. det är nödvändigt för att trygga finansieringen eller uppförandet av anläggningen, och

2. fastigheten kan antas få användning för sitt ändamål inom en nära framtid.

Första och andra styckena tillämpas också vid fastighetsbild-

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

4 kap.

7 §²

Förrättning skall handläggas av lantmäterimyndigheten i den ort där *marken* är *belägen*. Ligger *marken* under flera lantmäterimyndigheter, *handlägges* förrättningen av endera myndigheten.

En förrättning skall handläggas av lantmäterimyndigheten i den ort där *den eller de berörda fastigheterna* är *belägna*. Ligger *fastigheterna* under flera lantmäterimyndigheter, *skall* förrättningen *handläggas* av endera myndigheten.

14 §³

Vid förrättning skall lantmäterimyndigheten hålla sammanträde med sakägarna.

Sammanträde behövs *ej*, om *stridiga* intressen mellan *sakägare* *ej* förekommer i ärendet och hinder mot den sökta fastighetsbildningen *ej föreligger*. Om ansökan skall avvisas eller det är uppenbart att fastighetsbildningen *icke* kan tillåtas, är sammanträde *ej* heller behövligt.

Sammanträde behövs *inte*, om *det inte* förekommer *några motstridande* intressen mellan *sakägarna* i ärendet och *det inte* heller *finns några* hinder mot den sökta fastighetsbildningen. Om ansökan skall avvisas eller det är uppenbart att fastighetsbildningen *inte* kan tillåtas, är sammanträde *inte* heller behövligt.

Vid sammanträde skall lantmäterimyndigheten redogöra för ansökan samt klargöra innebörden av vidtagna och planerade åtgärder. Sakägare och annan, som enligt särskild föreskrift skall underrättas om sammanträdet, skall få tillfälle att yttra sig och förebringa utredning i frågor som behandlas vid sammanträdet.

Sammanträde *hålles där den mark är belägen som fastighetsbildningen avser*, om det *ej* utan olägenhet kan hållas på annat ställe.

Sammanträde *skall hållas i avslutning till den eller de berörda fastigheterna*, om det *inte* utan olägenhet kan hållas på annat ställe.

25 §⁴

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

² Senaste lydelse 1995:1394.

³ Senaste lydelse 1995:1394.

⁴ Senaste lydelse 2001:890.

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

Om det är lämpligt, får fastighetsbildningsbeslutet meddelas utan hinder av att tekniska göromål och värderingar ej utförts. Under samma förutsättning får olika frågor som hör till beslutet upptagas för sig och avgöras genom särskilda beslut. Vad som föreskrives om fastighetsbildningsbeslut gäller även sådant avgörande.

Gräns som tillkommer genom fastighetsbildningen skall utstakas och utmärkas i behövlig omfattning. Sträckningen av utstakad gräns skall överensstämja med fastighetsbildningsbeslutet. Utstakning som endast i mindre mån avviker från beslutet får dock läggas till grund för utmärkningen, om rättelse av utstakningen skulle medföra kostnad som *icke* står i skäligt förhållande till den betydelse det kan ha för sakägare att fastighetsbildningen *genomföres* i full överensstämmelse med beslutet.

Om det är lämpligt, får utmärkning av gräns verkställas efter förrättningens avslutande. *Angående sådan åtgärd skall sakägarna underrättas i god tid.* Underrättelsen lämnas genom skriftligt meddelande eller i sådan särskild ord-

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

27 §

Gräns som tillkommer genom fastighetsbildningen skall utstakas och utmärkas i behövlig omfattning. Sträckningen av utstakad gräns skall överensstämja med fastighetsbildningsbeslutet. Utstakning som endast i mindre mån avviker från beslutet får dock läggas till grund för utmärkningen, om rättelse av utstakningen skulle medföra kostnad som *inte* står i skäligt förhållande till den betydelse det kan ha för sakägare att fastighetsbildningen *genomförs* i full överensstämmelse med beslutet.

Om det är lämpligt, får utmärkning av gräns verkställas efter förrättningens avslutande. *Sakägarna skall underrättas om åtgärden i god tid.* Underrättelsen lämnas genom skriftligt meddelande eller i sådan särskild ordning som

ning som beslutats enligt 20 § andra stycket. beslutats enligt 20 § andra stycket.

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

8 kap.

5 §⁵

Bestämmelserna i denna paragraf tillämpas när

1. olika delar av en byggnad eller annan anläggning hör till skilda fastigheter,

2. minst en del av anläggningen hör till en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme, och

3. anläggningen eller en sådan del av anläggningen som avses under 2 har skadats eller förslitits i sådan utsträckning att den måste ersättas med en ny för att tjäna sitt ändamål och detta förhållande väsentligt försvårar en ändamålsenlig användning av en angränsande fastighet.

I fall som avses i första stycket får ägaren av en av de fastigheter som avses i första stycket 1 på begäran lösa in de tredimensionella fastigheter och tredimensionella fastighetsutrymmen som anläggningen eller anläggningsdelen hör till. Om flera fastighetsägare begär inlösen, skall inlösen ske på det sätt som leder till den lämpligaste fastighetsindelningen. Är flera inlösenalternativ lika lämpliga, skall företräde ges till den fastighetsägare vars del av anläggningen beräknas ha det största värdet eller, om flera delar beräknas ha lika värde, till den

⁵ Tidigare 8 kap. 5 § upphävd genom 1992:1212.

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

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

Inlösen enligt andra eller tredje stycket får inte ske om det kan antas att den tredimensionella fastigheten eller det tredimensionella fastighetsutrymmet kommer att få fortsatt användning för sitt ändamål inom en nära framtid.

6 §⁶

Om en anläggning, som i sin helhet hör till en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme, har skadats eller förslitits i sådan utsträckning att den måste ersättas med en ny för att tjäna sitt ändamål och detta förhållande väsentligt försvårar en ändamålsenlig användning av en angränsande fastighet, tillämpas 5 § tredje och fjärde styckena.

7 §

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

⁶ Tidigare 8 kap. 6 § upphävd genom 1992:1212.

8 §⁷

Inlösen enligt 5–7 §§ får ske trots bestämmelserna i 3 kap. 2 §, 5 kap. 7 § samt 1–3 §§ i detta kapitel.

9 §

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

15 kap.

1 §

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

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

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2004.

⁷ Tidigare 8 kap. 8 § upphävd genom 1977:362.

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

Härigenom föreskrivs att 19 § lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter¹ skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

19 §²

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

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

En samfällighetsförening som förvaltar en gemensamhetsanläggning skall avsätta medel till en fond för att säkerställa underhåll och förnyelse av gemensamhetsanläggningen, när gemensamhetsanläggningen

1. är av kommunalteknisk natur eller annars av större värde samt inrättad för småhusfastigheter eller för sådana fastigheter tillsammans med hyresfastigheter eller bostadsrättsfastigheter, eller

2. tillförsäkrar en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme sådana rättigheter som avses i 3 kap. 1 a § första stycket 2 fastighetsbildningslagen (1970:988).

I de fall som avses i andra stycket skall föreningens styrelse också upprätta en underhålls- och förnyelseplan. Den skall innehålla de upplysningar som är av betydelse för att fondavsättningarnas storlek skall kunna bedömas.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2004.

¹ Lagen omtryckt 1987:128.

² Senaste lydelse 1989:727.