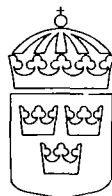


Regeringens proposition

1992/93:6

Grannelagsrätt och tomträtt



Prop. 1992/93:6

Regeringen föreslår riksdagen att anta det förslag som har tagits upp i bifogade utdrag ur regeringsprotokollet den 11 juni 1992.

På regeringens vägnar

Bengt Westerberg

Reidunn Laurén

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen läggs fram förslag till ändringar i de grannelagsrättsliga reglerna i 3 kap. jordabalken. Ändringarna innebär att tomträttshavare vid tillämpning av dessa regler i huvudsak likställs med ägare av fastigheter.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 januari 1993.

Förslag till

Lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att 3 kap. 2, 3, 5 och 7 §§ jordabalken¹ skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

3 kap.

2 §

Tränger rot eller gren in på fastighet från område intill denna och medför detta olägenhet för fastighetens ägare, får denne taga bort roten eller grenen. Områdets ägare skall dock beredas tillfälle att själv utföra åtgärden, om denna kan befaras medföra skada av betydelse för honom.

Om en fastighet är upplåten med tomträtt, skall vad som i första stycket sägs om fastighetens eller områdets ägare i stället gälla tomträtts-havaren.

3 §²

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

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

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

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 tomträtt, skall åtgärden i stället bekostas av tomträtts-havaren.*

¹ Balken omtryckt 1971:1209.

² Senaste lydelse 1986:226.

5 §³

Åtgärd för att förebygga skada till följd av grävning eller liknande arbete får *vidtagas* på annans mark, om det är nödvändigt för att undvika oskäligen kostnad eller annan synnerlig olägenhet. Skada och intrång skall ersättas, *om markens ägare ej är skyldig att bekosta arbetet*. Om det *begäres*, skall säkerhet enligt vad som sägs i 2 kap. utsökningsbalken ställas hos länsstyrelsen för ersättningen innan arbetet börjar.

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.

7 §⁴

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

Den angränsande markens ägare är berättigad till ersättning för det intrång som anläggningen medför.

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

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1993.

2. Har intrång som avses i 3 kap. 7 § inletts före ikraftträdandet, gäller äldre bestämmelser om rätten till ersättning.

³ Senaste lydelse 1981:784.

⁴ Senaste lydelse 1987:132.

Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 11 juni 1992

Närvarande: B.Westerberg, ordförande, och statsråden Laurén, Hörnlund, Svensson, af Ugglas, Dinkelspiel, Thurdin, Björck, Davidson, Könberg, Odell, Lundgren, Unckel, P.Westerberg, Ask

Föredragande: statsrådet Laurén

1 Inledning

I 3 kap. jordabalken finns regler om rättsförhållanden mellan grannar. Reglerna tar huvudsakligen sikte på förhållandet mellan fastighetsägare. I en motion till 1987/88 års riksmöte väcktes frågan om reglerna borde ändras så att tomträtthavare vid reglernas tillämpning likställdes med markägare. Lagutskottet uttalade med anledning av motionen att det fanns anledning att överväga om inte tomträtthavare kunde ges en starkare ställning när det gällde rätten till ersättning från en grannfastighet. Det borde enligt utskottet ankomma på regeringen att i lämpligt sammanhang närmare analysera problemen och lägga fram förslag till de lagstiftningsåtgärder som kunde visa sig erforderliga (bet. LU 1987/88:29 s. 7). Riksdagen beslutade i enlighet med utskottets hemställan (rskr. 1987/88:231).

I den inom justitiedepartementet utarbetade promemorian (Ds 1991:69) "Tomträtthavares ställning i grannelagsrättsliga förhållanden" har föreslagits ändringar i 3 kap. jordabalken av det slag som riksdagen uttalat önskemål om. Promemorians lagförslag bör fogas till protokollet i detta ärende som *bilaga 1*

Promemorian har remissbehandlats. Yttrande har avgivits av Svea hovrätt, Stockholms tingsrätt, boverket, domänverket, statens lantmäteriverk, Göteborgs universitet, Stockholms kommun, Norrköpings kommun, Svenska kommunförbundet, Sveriges advokatsamfund, Sveriges fastighetsägareförbund, Sveriges villaägareförbund och Sveriges lantmätareförening. En sammanställning över remissyttrandena bör fogas till protokollet som *bilaga 2*

Jag kommer i det följande att ta upp de lagstiftningsfrågor som har behandlats i promemorian.

Lagrådet

Regeringen beslutade den 27 maj 1992 att inhämta lagrådets yttrande över det förslag till ändring i jordabalken som hade utarbetats inom justitiedepartementet på grundval av promemorian. Lagrådsremissens lagförslag och lag-

Lagrådet har lämnat lagförslaget utan erinran.

I förhållande till lagrådsremissen har en mindre ändring av redaktionell natur gjorts i lagtexten.

2 Gällande rätt

2.1 Tomträttsinstitutet

Tomträtt är en genom avtal upplåten nyttjanderätt till fastighet. De första reglerna om tomträtt tillkom år 1907. De nuvarande reglerna om tomträtt beslutades år 1953. Vid jordabalkens tillkomst år 1970 överfördes reglerna utan väsentliga ändringar till den nya lagen (se 13 kap. jordabalken). För äldre tomträtter finns särskilda bestämmelser (34 och 52 §§ lagen, 1970:995, om införande av nya jordabalken)

Tomträttsinstitutet, såsom det utformades i 1953 års lagstiftning, är avsett att för den enskilde fungera på i huvudsak samma sätt som äganderätten. Samtidigt syftar det till att tillgodose statens och kommunernas intresse av att *dels* kunna tillgodogöra sig uppkommen markvärdcestegring, *dels* vid behov kunna förfoga över marken för annat ändamål av vikt.

Tomträtt kan i huvudsak upplåtas endast i fastigheter som tillhör staten eller kommun (13 kap. 2 §). Tomträttshavaren har erhållit en starkare ställning än andra nyttjanderättshavare. I väsentliga drag har han samma ställning som om han hade ägt fastigheten. Tomträtt upplåts sålunda på obestämd tid (13 kap. 1 §) och upphör att gälla först efter uppsägning. Tomträttshavaren får själv inte säga upp tomträttsavtalet (13 kap. 13 §) men kan i stället fritt överlåta tomträtten. Fastighetsägaren får säga upp avtalet endast vid utgången av bestämda tidsperioder. Den första perioden skall – såvitt gäller upplåtelse för bostadsbebyggelse – uppgå till minst sextio år och de därpå följande perioderna till minst fyrtio år. Uppsägning får ske endast om det är av vikt för fastighetsägaren att fastigheten används för bebyggelse av annan art eller eljest på annat sätt än tidigare (13 kap. 14 §). En upplåtelse av tomträtt innefattar överlåtelse av de byggnader och andra fastighetstillbehör som finns på fastigheten (13 kap. 5 §). Dessa kommer därefter att utgöra tillbehör till tomträtten. Om fastighetsägaren utnyttjar sin uppsägningsrätt, är han i princip skyldig att lösa byggnader och annat som utgör tillbehör till tomträtten (13 kap. 17 §).

Upplåtelse och överlåtelse av tomträtt skall inskrivas enligt bestämmelserna i 21 kap. jordabalken. Tomträttshavaren kan därefter in-teckna tomträtten. Tomträtten – inklusive byggnader och andra tillbehör – kan alltså användas som kreditsäkerhet i samma omfattning som fastigheter. Sedan inskrivning har skett är fastighetsägarens möjligheter att förfoga över och utnyttja fastigheten starkt begränsade. Han kan visserligen försälja fastigheten, men om tomträtten är inskriven kommer den att gälla mot den nye ägaren (jfr 7 kap. 14 § jordabalken och 12 kap. 33 § utsökningsbalken).

De regler som gäller beträffande fast egendom gäller i flera avseenden

även i fråga om tomträtt. I ett par bestämmelser (13 kap. 7 och 26 §§ jordabalken) hänvisar sålunda tomträtsreglerna till vad som gäller för fast egendom. I annan lagstiftning finns flera liknande regler (se exempelvis 7 kap. 4 och 5 §§ äktenskapsbalken, 15 kap. 15 § föräldrabalken, 19 kap. 13 § ärvdbalken, 16 kap. 5 § plan- och bygglagen, 1987:10, 20 § lagen, 1904:48 s. 1, om samäganderätt och 1 § andra stycket förköpslagen, 1967:868).

1988 års tomträttsutredning avgav under år 1990 betänkandet Tomträttsavgäld (SOU 1990:23). I betänkandet föreslås omfattande förändringar i avgäldssystemet, särskilt i fråga om beräkningen av avgälden samt avgäldspeperiodens längd. Betänkandet, som har remissbehandlats, bereds för närvarande inom justitiedepartementet.

2.2 Tomträttshavarens ställning enligt 3 kap. jordabalken

Frågor om vilka rättigheter och skyldigheter som en tomträttshavare har gentemot ägare och brukare av andra fastigheter får bedömas med utgångspunkt i bestämmelserna i 3 kap. jordabalken. Jag kommer nu att närmare redogöra för dessa bestämmelser.

I 3 kap. 1 § stadgas att var och en vid nyttjandet av sin eller annans fasta egendom skall ta skälig hänsyn till omgivningen. Redan av lagtexten framgår att bestämmelsen inte är begränsad till rättsförhållanden mellan fastighetsägare utan att den kan åberopas även av eller mot andra, exempelvis tomträttshavare (jfr prop. 1970:20 s. B 102).

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

I lagrådsremissen med förslag till ny jordabalk förekom i stället för "fastighetens ägare" uttrycket "innehavaren av fastigheten" (prop. 1970:20 s. A 108). Lagrådet ansåg emellertid att lagrummet uttryckligen borde reglera endast förhållandet mellan ägarna av fastigheterna och att det borde överlåtas åt praxis att avgöra om lagrummet analogivis kunde tillämpas på nyttjanderättshavare (prop. 1970:20 s. A 205). Departementschefen anslöt sig till denna ståndpunkt. Vid utskottsbehandlingen blev frågan om tomträttshavare skulle jämföras med ägare föremål för särskild uppmärksamhet. Tredje lagutskottet fann liksom departementschefen att frågan fick lösas i praxis (bet. 3LU 1970:80 s. 193 f).

3 kap. 3 § första stycket innehåller bestämmelser om de skyddsåtgärder som måste vidtas av den som ämnar utföra grävning eller liknande arbete på sin mark. Tidigare återfanns här även regler om ersättningsskyldighet för den som därvid hade brustit i omsorg. Bestämmelserna torde ursprungligen ha varit direkt tillämpliga endast på fastighetsägare. Tillämpningen i andra fall överlämnades åt praxis (prop. 1970:20 s. A 205).

Frågan om skadestånd med anledning av grävning eller liknande arbeten skall numera prövas enligt miljöskadelagen (1986:225). I 5 § sistnämnda lag föreskrivs att skadestånd ska utges om den som utför eller har låtit utföra

arbetet har försummat att vidta sådana åtgärder som avses i 3 kap. 3 § jordabalken eller i annat hänseende har brustit i omsorg vid arbetets utförande. Om arbetet är särskilt ingripande eller av annan anledning medför särskild risk, skall den skada som orsakas av arbetet ersättas även om den som utför eller låter utföra arbetet inte har varit försumlig. I vissa fall kan frågan om ersättning för skada med anledning av grävning eller liknande arbete falla under 3 § (eller undantagsvis 4 §) miljöskadelagen. Så är fallet bl.a. om grävningens arbeten orsakar luftförorening (t.ex. genom dammbildning) eller skakning som medför skada i omgivningen. I dessa fall föreligger ett strikt skadeståndsansvar. Skadeståndsskyldig är enligt 6 § samma lag bl.a. den som bedriver eller låter bedriva den skadegörande verksamheten i egenskap av fastighetsägare eller tomträtthavare. Härav följer att även tomträtthavare, som själv ämnar utföra grävning eller liknande arbeten på den fastighet som han disponerar med tomträtt, är skyldig att vidta sådana skadeförebyggande åtgärder som avses i 3 kap. 3 § första stycket.

I 3 kap. 3 § tredje stycket finns en bestämmelse om att skyddsåtgärder i samband med grävning eller liknande arbeten i vissa fall skall bekostas av ägaren av den mark, där skada kan komma att uppstå. Detta gäller om byggnad eller annan anläggning till följd av vårdslöshet vid uppförandet eller brist i underhållet är av sådan beskaffenhet att anläggningen fordrar särskild skyddsåtgärd även vid arbete som inte sträcks nedanför vanligt källardjup. Vid jordabalkens tillkomst uttalade departementschefen efter påpekande av lagrådet att bestämmelsen lämpligen torde kunna ta sikte på förhållandet mellan ägarna till de angränsande fastigheterna. Han tillade att frågan i vad mån bestämmelsen kan tillämpas i andra fall fick lösas i praxis (prop. 1970:20 s. A 206 och 394). Vid miljöskadelagens tillkomst gjordes ingen förändring i fråga om bestämmelsens tillämpningsområde. Det får mot den nu angivna bakgrunden anses vara oklart huruvida tomträtthavare kan vara skyldig att bekosta särskilda åtgärder till skydd för byggnad som hör till tomträtt.

I 3 kap. 5 § finns bestämmelser som ger den som ämnar utföra grävning eller liknande arbete rätt att vidta skyddsåtgärder på annans mark om det är nödvändigt för att undvika oskäligen kostnad eller annan synnerligen olägenhet. Den skada och det intrång som detta innebär skall dock ersättas. Vid bestämmelsernas tillkomst synes frågan om deras tillämpning beträffande tomträtthavare inte ha berörts. De hänger dock nära samman med reglerna i 3 § första stycket. Efter tillkomsten av miljöskadelagen ligger det nära till hands att anta att bestämmelserna i 5 § gäller även grävning som företas av en tomträtthavare.

Rätt till ersättning enligt sistnämnda paragraf föreligger dock inte, om markens ägare är skyldig att bekosta arbetet. En sådan skyldighet kan – som nyss nämnts – föreligga enligt 3 § tredje stycket. Innebörden av uttrycket "markens ägare" måste uppenbarligen vara densamma i 3 § tredje stycket och i 5 §. Den oklarhet som vidlöder 3 § tredje stycket gäller därför även denna undantagsregel i 5 §.

I 3 kap. 7 § behandlas det fallet att byggnad eller annan anläggning har uppförts så att den skjuter in på angränsande mark. Om det skulle medföra betydande kostnad eller olägenhet för anläggningens ägare att ta bort eller förändra anläggningen, är denne inte skyldig att avträda den mark som har

tagits i anspråk förrän anläggningen avlägsnas eller blir obrukbar. Detta gäller dock inte, om den som uppförde anläggningen inkräktade på den angränsande marken med avsikt eller av grov vårdslöshet och, när anläggningen har överlåtits till någon annan, denne kände till detta vid sitt förvärv. Den angränsande markens ägare är berättigad till ersättning för det intrång som anläggningen medför.

Lagtexten säger inte någonting om hur ersättningen skall bestämmas. I lagberedningens förslag till ny jordabalk föreslogs att ersättningen skulle kunna bestämmas att utgå på en gång eller med visst belopp för varje år intill dess marken avträds (SOU 1960:24; 3 kap. 11 § i förslaget). Departementschefen fann denna bestämmelse överflödig. I litteraturen har uttalats att beredningens förslag likväl kan tjäna till viss ledning (Westerlind: Kommentarer till Jordabalken 1 – 5 kap. s. 234).

Den rätt att förfoga över grannfastigheten tillhörig mark som anläggningens ägare har tillerkänts i 7 § har i förarbetena beskrivits som ett "legalt tvångsservitut" (prop. 1970:20 s. B 121). Anläggningens ägare är berättigad att disponera över angränsande mark tills vidare. Det saknar uppenbarligen betydelse för tillämpningen av paragrafen huruvida anläggningens ägare är fastighetsägare, tomträttshavare eller nyttjanderättshavare av annat slag.

När det gäller rätten till ersättning för intrånget talas det i lagtexten enbart om "markens ägare". Frågan om en analog tillämpning av bestämmelsen på innehavare av tomträtt berörs inte i förarbetena.

Det finns inte heller någon annan bestämmelse i jordabalken som ger anledning att vid tillämpningen av 3 kap. 7 § likställa tomträttshavare med fastighetsägare. I 13 kap. 7 § *jordabalken* finns visserligen en mycket långtgående likställighetsregel. Enligt denna skall bestämmelserna rörande fast egendom i första avdelningen av jordabalken äga motsvarande tillämpning på överlåtelse av tomträtt och på rättighet i eller till förmån för tomträtt samt på rättsförhållanden i övrigt angående tomträtt, om ej annat följer av särskilda bestämmelser om tomträtt. Avsikten med denna bestämmelse har dock uppenbarligen inte varit att tomträttshavare fullt ut skall likställas med fastighetsägare i grannelagsrättsligt hänseende. En annan slutsats skulle nämligen vara svår att förena med den tidigare återgivna diskussionen vid lagens tillkomst rörande tomträttshavares ställning i fråga om 3 kap. 2 och 3 §§. I 13 kap. 26 § *andra stycket jordabalken* finns en annan likställighetsregel. Enligt denna är tomträtt likställd med fast egendom vid expropriation eller liknande tvångsförvärv. Bestämmelsen kan dock knappast åberopas som stöd för att vid tillämpningen av 3 kap. 7 § *jordabalken* likställa tomträttshavare med fastighetsägare.

2.3 Rättspraxis

Frågan om tomträttshavares ställning vid tillämpning av 3 kap. *jordabalken* har inte prövats av Högsta domstolen. I ett par avgöranden i lägre instanser har prövats om tomträttshavare äger rätt till ersättning enligt 3 kap. 7 §. I ett rättsfall från 1983 fann tingsrätten (majoriteten) att tomträttshavare inte är berättigad till sådan ersättning. Tingsrätten hänvisade därvid till lagens ordalydelse och tillade att förarbetena fick anses ge vid handen att någon analogi-

sering inte skulle ske. Svea hovrätt fastställde tingsrättens dom och anförde därvid att annan än markens ägare inte kunde anses ha rätt till ersättning för sådant intrång som avses i 3 kap. 7 § jordabalken (mål T 708/82). I ett rättsfall från 1987 kom Stockholms tingsrätt till samma slutsats (mål T 30/83).

Prop. 1992/93:6

3 Överväganden och förslag

Mitt förslag: De grannelagsrättsliga reglerna i 3 kap. jordabalken ändras så att det klargörs att en tomträttshavare i dessa sammanhang har i huvudsak samma ställning som en fastighetsägare.

Promemorians förslag: Överensstämmer med mitt förslag.

Remissinstanserna: Samtliga remissinstanser tillstyrker förslaget att tomträttshavare i grannelagsrättsliga sammanhang skall ges i huvudsak samma ställning som en fastighetsägare. Stockholms tingsrätt har ifrågasatt den sakliga lösningen i ett hänseende. Svea hovrätt har satt i fråga om man inte borde välja en annan lagteknisk lösning än den som föreslås i promemorian.

Skälen för mitt förslag: Av den översikt över gällande rätt som jag har lämnat i föregående avsnitt framgår att det i flera hänseenden är oklart hur reglerna i 3 kap. jordabalken skall tillämpas i fråga om fastigheter som är upplåtna med tomträtt. Oklarheten beror i huvudsak på att lagstiftarna avsiktligt underlät att ta ställning till dessa frågor och i stället överlämnade dem till rättstillämpningen att avgöra. Några klargörande rättsfall från högsta instans har emellertid inte kommit.

Det är givetvis en fördel om det av de aktuella grannelagsrättsliga lagreglerna klart framgår hur de skall tillämpas i fråga om fastigheter som är upplåtna med tomträtt. Det finns alltså goda skäl för att förtydliga reglerna i detta hänseende.

Vid ställningstagandet till vilka sakliga lösningar som bör väljas är det en given utgångspunkt att tomträtt är en form av nyttjanderätt som i väsentliga avseenden ger tomträttshavaren en rättsställning som i mycket liknar den som en fastighetsägare har. Tomträtten upplåts sålunda på obestämd tid, och några begränsningar får inte göras i tomträttshavarens rätt att överlåta tomträtten eller upplåta panträtt eller nyttjanderätt i denna. Enligt min mening är det med hänsyn till dessa omständigheter allmänt sett naturligt att tomträttshavaren i grannelagsrättsligt hänseende likställs med en fastighetsägare. Som har framhållits av lagutskottet måste det emellertid beaktas vilken inverkan en sådan princip skulle ha för den som har upplåtit tomträtten. I det följande skall jag – utifrån dessa utgångspunkter – göra en genomgång av de aktuella bestämmelserna.

I 3 kap. 2 § behandlas den situationen att en rot eller gren tränger in på en fastighet från ett område intill denna. Om den fastighet som besväras av roten eller grenen är upplåten med tomträtt, är det uppenbarligen tomträttshavaren som vållas den egentliga olägenheten. För den som har upplåtit tomträtten lär den inträngande växtdelen inte ha någon betydelse. I dessa fall

anser jag därför att det är naturligt att tomträttshavaren tillerkänns den rätt att ta bort den inträngande roten eller grenen som paragrafen beskriver.

Det kan också tänkas att den fastighet där trädet växer är upplåten med tomträtt. I ett sådant fall är det i praktiken alltid tomträttshavaren som äger trädet (se 13 kap. 5 och 9 §§ samt Westerlind, a.a. s. 204). Det är rimligt att det i dessa situationer är tomträttshavaren som, om åtgärden kan befaras medföra skada av betydelse för honom, skall beredas tillfälle att ta bort roten eller grenen. För ägaren av tomträttsfastigheten saknar däremot en sådan befogenhet all betydelse.

Bestämmelserna i 3 kap. 3 § tar sikte på vissa fall då det vid grävning eller liknande arbete är nödvändigt att vidta skyddsåtgärder för att förebygga skada på angränsande mark. Enligt paragrafens första stycke är det den som ämnar utföra eller låta utföra arbetet som är skyldig att vidta skyddsåtgärder. I vissa fall kan dock den angränsande markens ägare bli skyldig att bekosta särskilda åtgärder. Så blir fallet om en byggnad eller anläggning som hör till den angränsande marken till följd av vårdslöshet vid uppförandet eller brist i underhållet är av sådan beskaffenhet att det behövs en särskild skyddsåtgärd för att förebygga skada med anledning av arbete som inte sträcks nedanför vanligt källardjup (se tredje stycket).

Om den angränsande marken är upplåten med tomträtt, tillhör byggnaden eller anläggningen tomträttshavaren. Det är naturligt att det i ett sådant fall är denne som kommer att få svara för att byggnaden eller anläggningen är vårdslöst uppförd eller dåligt underhållen. Det bör alltså klargöras att det är tomträttshavaren som i dessa fall får bekosta de särskilda skyddsåtgärderna. Ett sådant klargörande får självfallet inte någon betydelse för fastighetsägarens rättsställning.

Bestämmelsen i 3 kap. 5 § innebär att skyddsåtgärder i samband med grävning eller liknande arbete i vissa fall kan få utföras på en grannfastighet. Av intresse i detta sammanhang är bestämmelsen i paragrafen om att skada och intrång skall ersättas av den som utför eller låter utföra arbetet, om inte markens ägare är skyldig att bekosta arbetet. Undantagsregeln hänger tydligen samman med den bestämmelse i 3 kap. 3 § tredje stycket som har behandlats i det föregående. Med hänsyn till detta bör undantagsregeln enligt min mening formuleras så att den som själv skall bekosta arbetet inte är berättigad till ersättning för skada eller intrång. Bestämmelsen kommer därigenom att gälla även för tomträttshavare.

I 3 kap. 7 § behandlas det fallet att en byggnad eller en annan anläggning har uppförts så att den skjuter in på angränsande mark. Anläggningens ägare är då i vissa fall inte skyldig att genast avträda den mark som har tagits i anspråk. Förutsättningen för det är att det skulle medföra betydande kostnad eller olägenhet för anläggningens ägare att ta bort eller förändra anläggningen. Enligt ordalydelsen i paragrafen är den angränsande markens ägare berättigad till ersättning för intrånget.

Enligt min uppfattning finns det starka skäl för att likställa tomträttshavare med fastighetsägare vid tillämpningen av denna paragraf. Det är tomträttshavaren som har den omedelbara och huvudsakliga olägenheten av ett intrång från grannfastigheten. Enligt nuvarande ordning torde han visserligen vid mera omfattande intrång kunna vända sig mot fastighetsägaren och

få till stånd jämkning av avgälden enligt 13 kap. 12 § jordabalken. De rättsfall som har förekommit tyder emellertid på att tomträttshavarens skada ibland kan uppgå till betydande belopp. Den jämkning som kan komma ifråga lär i sådana fall inte motsvara den skada som intrånget har inneburit. Om det i stället är fråga om ett mindre intrång som inte påverkar tomträttens värde i avsevärd grad – och detta torde i praktiken vara det vanliga – är tomträttshavaren överhuvudtaget inte berättigad till jämkning av avgälden. Möjligen kan intrånget beaktas vid den regelbundna återkommande omprövningen av avgälden. Sådan omprövning sker dock för närvarande endast med vissa längre intervall, minst tio år (13 kap. 10 och 11 §§). Avgälden skall därvid bestämmas på grundval av det värde marken äger vid tiden för omprövningen. Detta ger uppenbarligen inte utrymme för att beakta de kostnader som tomträttshavaren har drabbats av genom intrång av nu aktuellt slag. Det är mot denna bakgrund rimligt att tomträttshavaren får möjlighet att vända sig direkt mot den inkräktande anläggningens ägare.

Det kan emellertid förekomma fall då fastighetsägaren bör bibehålla rätten till ersättning trots att fastigheten är upplåten med tomträtt. Ett sådant fall är att *intrånget skedde före tomträttsupplåtelsen*. I den situationen är det givetvis fastighetsägaren som förvärvat den rätt till ersättning som har uppstått i och med intrånget. Det får antas att den ursprungliga tomträttsavgälden bestäms med beaktande av intrånget. Tomträttsupplåtelsen kan inte i sig anses innebära att rätten till ersättning övergår på tomträttshavaren.

Även om *intrånget har skett efter tomträttsupplåtelsen*, kan det finnas skäl att förbehålla fastighetsägaren viss rätt till ersättning. Fastighetsägaren kan ju fortfarande förfoga över fastigheten genom försäljning och det kan hävdas att ett intrång från en angränsande fastighet skulle kunna påverka det pris som han skulle kunna betinga sig vid försäljningen. Så länge fastigheten är upplåten med tomträtt torde visserligen detta vara av mindre praktisk betydelse. Det kan emellertid också tänkas att intrånget påverkar tomträttens och markens värde på ett sådant sätt att tomträttshavaren kan påfordra en minskning av avgälden. En sådan minskning skulle kunna komma till stånd i samband med den återkommande omprövningen av avgälden (13 kap. 11 § jordabalken). Den skulle också kunna ske efter begäran om jämkning av avgälden (13 kap. 12 § jordabalken). Detta talar för att fastighetsägaren i dessa fall bör kunna fordra att anläggningens ägare ersätter honom med ett belopp som motsvarar den avgäldsminskning som det finns anledning att räkna med.

Ett annat fall där det också framstår som rimligt att fastighetsägaren behåller rätten till ersättning är då *intrånget har skett i nära anslutning till tomträttens upphörande*. I sådana fall torde olägenheten för tomträttshavaren ofta vara begränsad, medan intrånget kan få påtaglig betydelse för fastighetsägaren.

Stockholms tingsrätt har i sitt remissyttrande gjort gällande att de nu berörda situationerna, då fastighetsägaren lider skada till följd av intrånget, är sällsynta. Tingsrätten har mot den bakgrunden och med hänsyn till risken för gränsdragningsproblem förordat att endast tomträttshavaren ges rätt till ersättning för intrång. Jag delar i och för sig uppfattningen att det sannolikt kommer att inträffa endast sällan att fastighetsägaren drabbas av skada till

följd av intrånget. I fall då detta trots allt inträffar skulle det emellertid inte vara rimligt att fastighetsägaren helt saknar rätt till ersättning.

En ordning som innebär att tomträttshavaren i och med tomträttsupplåtelsen helt övertar fastighetsägarens rätt att utkräva ersättning framstår alltså enligt min mening inte som lämplig. I stället bör – sedan tomträtt har upplåtits – fastighetsägaren fortfarande kunna erhålla ersättning för den förlust som intrånget åsamkar honom, medan tomträttshavaren bör vara berättigad till ersättning för sin skada. Om intrånget minskar fastighetsägarens möjligheter att få ut samma tomträttsavgäld som tidigare, bör han således kunna få ersättning för detta. Om tomträtten är uppsagd till upphörande eller av annan anledning skall upphöra, bör fastighetsägaren också kunna få ersättning för fastighetens direkta värdeminskning och för de kostnader som intrånget åsamkar honom. Tomträttshavaren bör å sin sida vara berättigad till ersättning för tomträttens minskade värde, men endast i den mån han inte kan få kompensation genom att begära minskning av avgälden. Han bör vidare kunna erhålla ersättning för utlägg och övriga kostnader som intrånget har inneburit. En reglering av detta slag kan enligt min mening inte antas föranleda några mera påtagliga tillämpningsproblem.

Av det som jag nu har sagt framgår att det finns starka sakliga skäl att vid tillämpningen av 3 kap. jordabalken i huvudsak likställa tomträttshavare med fastighetsägare och att detta kan ske utan att det uppkommer något men för fastighetsägare som har upplåtit tomträtt.

Jag anser därför att lagstiftningen bör ändras så att det klarare kommer till uttryck att en tomträttshavares rättigheter och skyldigheter enligt 3 kap. i huvudsak motsvarar en fastighetsägares. När en fastighet är upplåten med tomträtt bör således de bestämmelser i 3 kap. 2, 3 och 5 §§ som rör markens ägare i stället avse tomträttshavaren. Denne bör också i viss utsträckning överta den rätt till ersättning för intrång som följer av 3 kap. 7 §.

I promemorians lagförslag har tomträttshavarens ställning klargjorts genom kompletteringar av lagtexten i respektive bestämmelser i 3 kap. jordabalken. Svea hovrätt har ifrågasatt om det inte skulle vara lämpligare att reglera frågan i 13 kap. 7 § jordabalken. För egen del anser jag dock att den lagtekniska lösning som har valts i promemorian innebär en tydligare reglering av tomträttshavarens ställning i de olika situationer som bestämmelserna avser än vad som skulle kunna bli fallet om regleringen i stället gjordes i 13 kap. 7 §. Jag förordar därför den lagtekniska lösning som promemorian innehåller.

4 Upprättat förslag m.m.

I enlighet med vad jag nu anfört har inom justitiedepartementet upprättats förslag till lag om ändring i jordabalken.

Lagändringen bör kunna träda i kraft den 1 januari 1993.

De föreslagna reglerna torde inte medföra några kostnader för det allmänna.

Förslag till lag om ändring i jordabalken

3 kap.

2 §

Tränger rot eller gren in på fastighet från område intill denna och medför detta olägenhet för fastighetens ägare, får denne taga bort roten eller grenen. Områdets ägare skall dock beredas tillfälle att själv utföra åtgärden, om denna kan befaras medföra skada av betydelse för honom.

Om en fastighet är upplåten med tomträtt, skall vad som i första stycket sägs om fastighetens och områdets ägare i stället gälla tomträttshavaren.

I paragrafen har lagts till ett nytt andra stycke beträffande fall då en fastighet har upplåtits med tomträtt. Tomträttshavaren övertar då fastighetsägarens rätt att avlägsna rötter eller grenar som tränger in på fastigheten. Tillägget innebär också att det är tomträttshavaren och inte områdets ägare som skall beredas tillfälle att utföra åtgärden, om det område där trädet växer är upplåtet med tomträtt.

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 miljöskadelagen (1986:225).

Medför skyddsåtgärd uppenbarligen högre kostnad än den skada som åtgärden avser att förebygga, får åtgärden underlåtas. Skadan skall dock ersättas enligt bestämmelserna i miljöskadelagen. Om det begärs, skall säkerhet enligt vad som sägs i 2 kap. 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 ströks* nedanför vanligt källardjup, skall åtgärden bekostas av den angränsande markens ägare. *Om anläggningen hör till en tomträtt, skall åtgärden i stället bekostas av tomträttshavaren.*

Ändringen berör endast tredje stycket. Hittills har detta endast reglerat fastighetsägares skyldighet att själv bidra till kostnad för åtgärd som är nödvändig för att skydda honom tillhörig byggnad eller anläggning. Genom tillägg av en ny mening kommer samma regel att gälla i fråga om *tomträttshavare*. Om en byggnad eller annan anläggning, som utgör tillbehör till tomträtt, till följd av vårdslöshet vid uppförandet eller bristande underhåll kräver särskild skyddsåtgärd även vid arbete som inte ströks nedanför vanligt källardjup, är alltså tomträttshavaren skyldig att stå kostnaderna för åtgärden.

5 §

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 kost-

nad 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.

Prop. 1992/93:6

Enligt hittillsvarande ordning är en fastighetsägare som själv skall bekosta särskild skyddsåtgärd inte berättigad till ersättning för det intrång som skyddsåtgärden kan innebära. Den likabehandling av fastighetsägare och tomträtthavare som har kommit till uttryck i ändringen i 3 §, föranleder nu att tomträtthavare likställs med fastighetsägare även i fråga om rätt till ersättning för det intrång som en skyddsåtgärd innebär. Är det således – i fall som avses i 3 § tredje stycket – nödvändigt att vidta särskild åtgärd till skydd för en anläggning som hör till en tomträtt, är tomträtthavaren inte berättigad till ersättning för intrång.

7 §

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

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

De föreslagna ändringarna i paragrafens andra stycke innebär att en tomträtthavare kan vända sig direkt mot den inkräktande anläggningens ägare och begära ersättning för skada som intrånget har åsamkat honom. Avsikten är emellertid inte att tomträtthavaren fullt ut skall inträda i fastighetsägarens rätt till ersättning.

Fastighetsägaren kommer fortfarande att – trots att hans fastighet är upplåten med tomträtt – kunna begära ersättning för den förlust som drabbar honom. Han behåller således den rätt till ersättning som han kan ha till följd av intrång, som skett före upplåtelsen. Han skall fortfarande ha rätt till kompensation för den avgäldsminskning som intrånget kan föranleda. Intrång av nu aktuellt slag torde visserligen sällan eller aldrig vara av den omfattning att det ger anledning till jämkning av avgälden enligt 13 kap. 12 § jordabalken. Ersättning för avgäldsminskning lär därför främst aktualiseras när intrånget kan antas bli bestående och påverka avgälden vid nästa ordinarie avgäldsreglering (13 kap. 11 §). Det är alltså fråga om fall där intrånget medför en bestående värdeminskning på marken. Så länge tomträtten består torde fastighetsägaren inte drabbas av någon annan skada än avgäldsminskning. Är tomträtten emellertid uppsagd till upphörande eller har fastighetsägaren och tomträtthavaren överenskommit om att tomträtten skall upphöra, bör fastighetsägaren vara berättigad till – i stället för ersättning för avgäldsminsk-

ning – ersättning för direkt markvärdeminskning och för de kostnader som följer av intrånget.

Prop. 1992/93:6

Tomträttshavaren bör kunna erhålla ersättning endast för den skada och det intrång som den inkräktande anläggningen har åsamkat honom. Om intrånget är av en sådan omfattning att avgälden kan sättas ner, måste detta inverka på hans rätt till ersättning från den inkräktande anläggningens ägare.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1993.

2. Har intrång som avses i 3 kap. 7 § inletts före ikraftträdandet, gäller äldre bestämmelser om rätten till ersättning.

Ikraftträdandet innebär att rätten att ta bort en inträngande rot eller gren (3 kap. 2 §) övergår från fastighetsägaren till tomträttshavaren. När grenen eller roten trängde över fastighetsgränsen saknar givetvis betydelse. Vad gäller en tomträttshavares skyldighet att i vissa fall stå kostnaderna för skyddsåtgärder (3 kap. 3 §) och tåla skada och intrång utan ersättning (3 kap. 5 §) följer av allmänna grundsatser att de nya reglerna kan tillämpas enbart i fråga om åtgärder som vidtas efter ikraftträdandet. I dessa avseenden torde något behov av särskilda övergångsbestämmelser inte föreligga.

Den nya bestämmelsen i 3 kap. 7 § bör inte få inverka på den rätt till ersättning och den skyldighet att utge ersättning som har uppkommit innan bestämmelsen trätt i kraft. Om en anläggning redan vid ikraftträdandet skjuter in på angränsande fastighet, föreligger redan en skyldighet för anläggningens ägare att utge ersättning till fastighetsägaren för det intrång som detta innebär och kommer att innebära. Med hänsyn härtill bör den nya bestämmelsen inte tillämpas i de fall då anläggningen har uppförts före ikraftträdandet.

6 Hemställen

Med hänvisning till vad jag nu har anfört hemställer jag att regeringen föreslår riksdagen att anta förslaget till lag om ändring i jordabalken.

7 Beslut

Regeringen ansluter sig till föredragandens överväganden och beslutar att genom proposition föreslå riksdagen att anta det förslag som föredraganden har lagt fram.

Förslag till
Lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att 3 kap. 2, 3, 5 och 7 §§ jordabalken¹ skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

3 kap.

2 §

Tränger rot eller gren in på fastighet från område intill denna och medför detta olägenhet för fastighetens ägare, får denne taga bort roten eller grenen. Områdets ägare skall dock beredas tillfälle att själv utföra åtgärden, om denna kan befaras medföra skada av betydelse för honom.

Om en fastighet är upplåten med tomträtt, skall vad som i första stycket sägs om ägare i stället gälla innehavaren av tomträtten.

3 §²

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

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

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 *icke sträcker* nedanför vanligt källardjup, skall åtgärden bekostas av den angränsande markens ägare.

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 tomträtt, skall åtgärden i stället bekostas av tomträttshavaren.*

5 §³

Åtgärd för att förebygga skada till

Åtgärd för att förebygga skada till

¹ Balken omtryckt 1971:1209.

² Senaste lydelse 1986:226.

följd av grävning eller liknande arbete får vidtagas på annans mark, om det är nödvändigt för att undvika oskäligen kostnad eller annan synnerlig olägenhet. Skada och intrång skall ersättas, *om markens ägare ej är skyldig att bekosta arbetet*. Om det *begäres*, skall säkerhet enligt vad som sägs i 2 kap. utsökningsbalken ställas hos länsstyrelsen för ersättningen innan arbetet börjar.

följd av grävning eller liknande arbete får vidtagas 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 själv 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.

7 §⁴

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

Den angränsande markens ägare är berättigad till ersättning för det intrång som anläggningen medför.

Den angränsande markens ägare är berättigad till ersättning för det intrång som anläggningen medför för honom. *Har marken före intrånget upplåtits med tomträtt, är även tomträttshavaren berättigad till ersättning för det intrång som anläggningen har medfört för honom.*

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 1992.
2. Har intrång som avses i 3 kap. 7 § inletts före ikraftträdandet, gäller äldre bestämmelser om rätten till ersättning.

³ Senaste lydelse 1981:784.

⁴ Senaste lydelse 1987:132.

Sammanställning av remissyttranden över departementspromemorian (Ds 1991:69) Tomträttshavares ställning i grannelagsrättsliga förhållanden

Prop. 1992/93:6
Bil. 2

Remissyttrande har avgetts av Svea hovrätt, Stockholms tingsrätt, boverket, domänverket, statens lantmäteriverk, Göteborgs universitet, Stockholms kommun, Norrköpings kommun, Svenska Kommunförbundet, Sveriges Advokatsamfund, Sveriges Fastighetsägareförbund, Villaägarnas Riksförbund och Sveriges Lantmätareförening.

Allmänna synpunkter

Svea hovrätt har förklarat sig inte ha någon erinran mot att tomträttshavare vid tillämpning av reglerna i 3 kap. jordabalken i huvudsak likställs med fastighetsägare. Hovrätten har emellertid ifrågasatt om det inte vore lämpligare att reglera denna fråga i 13 kap. 7 § jordabalken.

Stockholms tingsrätt har tillstyrkt förslaget till ändringar i 3 kap. 2, 3 och 5 §§ jordabalken men har riktat invändningar mot förslaget till ändring i 3 kap. 7 §. Tingsrätten har uttalat:

De i promemorian föreslagna ändringarna innebär att en tomträttshavare i huvudsak likställs med en ägare av en fastighet i de grannelagsrättsliga förhållanden som behandlas i 3 kap. jordabalken. Tingsrätten anser att denna grundsyn i förslaget är riktig. Ett skäl härför är det sätt på vilket en tomträttsavgäld fastställs. Beräkningen av avgälden grundas på markens värde vid regleringstidpunkten. Detta värde fastställs på basis av vad fastighetsägaren vid motsvarande tidpunkt har betalat för likvärdiga fastigheter. Det är enligt tingsrättens mening logiskt och rimligt att tomträttshavare även i andra ekonomiska sammanhang likställs med fastighetsägare.

De föreslagna ändringarna innebär vidare att de oklarheter som enligt gällande ordning finns mellan tomträttshavare och markägares ansvarsområden i stort sett elimineras. Tingsrätten har upplevt dessa oklarheter som besvärande vid tillämpningen av gällande lagstiftning. De har också skapat problem vid saneringen av Stockholms cityområden i samband med byggande just i fastighetsgräns.

Boverket har förklarat sig inte ha någon erinran mot förslaget.

Domänverket har tillstyrkt förslaget.

Statens lantmäteriverk har tillstyrkt förslaget.

Göteborgs universitet (rektorsämbetet) har förklarat sig finna förslaget väl motiverat.

Stockholms kommun (kommunstyrelsen) har tillstyrkt förslaget. I en av kommunstyrelsen åberopad promemoria uttalas:

Mot bakgrund av tomträttens ställning, vilken i väsentliga avseenden ger tomträttshavaren en liknande rättsställning som en fastighetsägare, är de föreslagna ändringarna logiska.

Norrköpings kommun har överlämnat ett yttrande från kommunens fastighetsnämnd. I detta yttrande har nämnden tillstyrkt förslaget. Nämnden har också uttalat att det är vällovligt att förslag framläggs som klargör tomträttshavares ställning vid tillämpning av 3 kap. jordabalken.

Svenska Kommunförbundet har förklarat sig inte ha någon erinran mot förslaget.

Sveriges Advokatsamfund har tillstyrkt förslaget.

Sveriges Fastighetsägareförbund har förklarat sig inte ha någon erinran mot förslaget.

Villaägarnas Riksförbund har tillstyrkt förslaget.

Sveriges Lantmätareförening har tillstyrkt förslaget och uttalat:

Föreningen anser att det är en fördel att tomträttshavarens ställning i grannlagsrättsliga förhållanden nu klargörs genom den föreslagna lagändringen. Den valda avvägningen mellan fastighetsägarens och tomträttshavarens rättigheter och skyldigheter överensstämmer väl med den allmänna rättsuppfattningen i dessa frågor.

Synpunkter på de särskilda bestämmelserna

3 kap. 2 §

Norrköpings kommun (fastighetsnämnden):

Ändringen i 2 § medför en praktisk tillämpning som bör eftersträvas.

Villaägarnas Riksförbund:

Förbundet ansluter sig till förslaget. Det är rimligt att tomträttshavaren övertar fastighetsägarens rätt att avlägsna rötter och grenar som tränger in på fastigheten liksom att tomträttshavaren och inte fastighetsägaren skall beredas tillfälle att utföra åtgärden om det område där trädet växer är upplåtet med tomträtt.

Norrköpings kommun (fastighetsnämnden):

Fastighetsnämnden ser mycket positivt på ändringen i 3 § där det klargörs att om anläggningen hör till tomträtt, skall nödvändiga skyddsåtgärder bekostas av tomträttshavaren, i de fall de är nödvändiga för att förebygga skada. Härvid undviks diskussioner och eventuell domstolsprocess angående kommunens ansvar för tomträttsupplåtelse i sådana fall. Det är vidare naturligt att den som kommer att få svara för att byggnaden eller anläggningen är vårdslöst uppförd eller dåligt underhållen är dess ägare, dvs. tomträttshavaren. Därvid faller det sig även naturligt att det är densamme som får bekosta de särskilda skyddsåtgärderna.

Villaägarnas Riksförbund:

Förbundet delar uppfattningen att det bör klargöras att en tomträttshavare – i likhet med en villaägare – får bekosta eventuella skyddsåtgärder till följd av att en byggnad eller anläggning han äger är vårdslöst uppförd eller dåligt underhållen.

3 kap. 5 §

Norrköpings kommun (fastighetsnämnden):

Ändringen i 5 § hänger samman med den ändring som föreslagits i 3 kap. 3 § tredje stycket. Klargörande att den som själv skall bekosta arbetet inte är berättigad till ersättning för skada eller intrång är därför en logisk konsekvens.

Villaägarnas Riksförbund:

Ändringen är en naturlig konsekvens av den föreslagna ändringen i 3 kap. 3 § jordabalken. I förevarande fall bör inte heller tomträttshavaren vara berättigad till ersättning för skada eller intrång.

3 kap. 7 §

Stockholms tingsrätt:

Vad gäller förslaget till ändring i 3 kap. 7 § jordabalken innebär detta att såväl markägaren som tomträttshavaren skulle kunna vara berättigade till ersättning. Enligt tingsrättens mening kan förslaget komma att skapa gränsdragningsproblem. De skäl som utredningen anfört för att låta även markägare vara ersättningsberättigad bygger dels på att ett intrång skulle kunna leda till en lägre avgäld vid en kommande ordinarie avgäldsreglering, dels på att tomträtten kan sägas upp eller på annat sätt bringas att upphöra. Bestämmandet av avgäld bygger emellertid oftast på medgivna byggrätter på den upplåtna marken och inte på upplåten yta. Ett intrång av ifrågavarande slag torde därför sällan påverka avgäldens storlek. Vidare torde det vara ytterst sällsynt att en tomträtt sägs upp eller av annan anledning upphör att gälla. Tingsrätten vill därför i vart fall ifrågasätta om inte ersättningsrätten i detta fall begränsas till tomträttshavaren på samma sätt som i tidigare be-

handlade fall. Några gränsdragningsproblem skulle då inte kunna uppkomma.

Prop. 1992/93:6
Bil. 2

Stockholms kommun (fastighetskontoret):

Den nya formuleringen innebär att markägaren (upplåtaren) är berättigad till ersättning om intrånget medför att han inte kan uttaga lika stor avgäld som om intrånget ej skett. Tomträttshavaren är i sin tur berättigad till ersättning för den ytterligare värdeminskning som intrånget kan medföra och för de kostnader som han åsamkas. Detta är enligt kontorets mening skäligt.

Norrköpings kommun (fastighetsnämnden):

Fastighetsnämnden anser att det finns fog för föreslagen ändring mot bakgrund av bl.a. rättvisasppekter och praktiskt handhavande av frågan. Det är tomträttshavaren som har den omedelbara och huvudsakliga olägenheten av ett intrång från grannfastigheten. Nuvarande ordning att eventuellt beakta intrånget vid den regelbundet återkommande omprövningen av avgälden är inte tillfredsställande. Fastighetsnämnden finner därför i likhet med förslaget det rimligt att tomträttshavaren får möjlighet att vända sig direkt mot den inkräktande anläggningens ägare.

Fastighetsnämnden finner det även skäligt att i likhet med promemorian poängtera att det kan förekomma fall där fastighetsägaren bör vara bibehållen rätten till ersättning trots att fastigheten är upplåten med tomträtt. Föreslagen lydelse ger utrymme för att fastighetsägaren fortsärande kan erhålla ersättning för sin förlust i anledning av intrånget.

Villaägarnas Riksförbund:

Förbundet delar uppfattningen att starka skäl talar för att likställa tomtträttshavare med fastighetsägare vid tillämpningen av denna paragraf, främst därför att tomträttshavaren har den omedelbara och huvudsakliga olägenheten av ett intrång från grannfastigheten.

Ytterligare synpunkter

Villaägarnas Riksförbund:

Förbundet anser att tomtträttsinstitutet är otidsenligt och har spelat ut sin roll. Dess enda uttalade syfte numera tycks vara att förbehålla markvärdestegringen åt det allmänna.

Det finns enligt förbundets uppfattning överhuvudtaget inte något behov av ytterligare upplåtelser. Tvärtom bör dagens tomtträttshavare erbjudas möjligheter att på rimliga villkor friköpa marken. Möjligheten till friköp förekommer redan på vissa håll. Det krävs dock enhetliga regler för sådana friköp.

Förbundet har tidigare föreslagit att en utredning tillsätts för att se över möjligheterna till friköp samt föreslå regler för detta. I en sådan utredning bör en representant från förbundet ingå.

Förslag till Lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att 3 kap. 2, 3, 5 och 7 §§ jordabalken¹ skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

3 kap.

2 §

Tränger rot eller gren in på fastighet från område intill denna och medför detta olägenhet för fastighetens ägare, får denne taga bort roten eller grenen. Områdets ägare skall dock beredas tillfälle att själv utföra åtgärden, om denna kan befaras medföra skada av betydelse för honom.

Om en fastighet är upplåten med tomträtt, skall vad som i första stycket sägs om fastighetens eller områdets ägare i stället gälla tomträtts-havaren.

3 §²

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

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

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 *icke sträcker* nedanför vanligt källardjup, skall åtgärden bekostas av den angränsande markens ägare.

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 tomträtt, skall åtgärden i stället bekostas av tomträtts-havaren.*

¹ Balken omtryckt 1971:1209.

² Senaste lydelse 1986:226.

5 §³

Åtgärd för att förebygga skada till följd av grävning eller liknande arbete får *vidtagas* på annans mark, om det är nödvändigt för att undvika oskälig kostnad eller annan synnerlig olägenhet. Skada och intrång skall ersättas, *om markens ägare ej är skyldig att bekosta arbetet*. Om det *begäres*, skall säkerhet enligt vad som sägs i 2 kap. utsökningsbalken ställas hos länsstyrelsen för ersättningen innan arbetet börjar.

Åtgärder för att förebygga skada till följd av grävning eller liknande arbete får *vidtas* på annans mark, om det är nödvändigt för att undvika oskälig kostnad eller annan synnerlig olägenhet. Skada och intrång skall ersättas. *Den som enligt 3 § tredje stycket själv 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.

7 §⁴

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

Den angränsande markens ägare är berättigad till ersättning för det intrång som anläggningen medför.

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

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1993.

2. Har intrång som avses i 3 kap. 7 § inletts före ikraftträdandet, gäller äldre bestämmelser om rätten till ersättning.

³ Senaste lydelse 1981:784.

⁴ Senaste lydelse 1987:132.

Utdrag ur protokoll vid sammanträde 1992-06-03

Närvarande: justitierådet Bengt Rydin, regeringsrådet Stig von Bahr, justitierådet Inger Nyström.

Enligt protokoll vid regeringssammanträde den 27 maj 1992 har regeringen på hemställan av statsrådet Laurén beslutat inhämta lagrådets yttrande över förslag till lag om ändring i jordabalken.

Förslaget har inför lagrådet föredragits av hovrättsassessorn Sten Andersson.

Lagrådet lämnar förslaget utan erinran.

Innehåll

Prop. 1992/93:6

Propositionens huvudsakliga innehåll	1
Propositionens lagförslag	2
Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 11 juni 1992	4
1 Inledning	4
2 Gällande rätt	5
2.1 Tomträttsinstitutet	5
2.2 Tomträttshavarens ställning enligt 3 kap. jordabalken ..	6
2.3 Rättspraxis	8
3 Överväganden och förslag	9
4 Upprättat lagförslag m.m.	12
5 Specialmotivering	13
6 Hemställan	15
7 Beslut	15
Bilaga 1 Lagförslaget i departementspromemorian Ds 1991:69 ...	16
Bilaga 2 Sammanställning av remissyttranden	18
Bilaga 3 Lagrådsremissens lagförslag	22
Bilaga 4 Lagrådets yttrande	24

