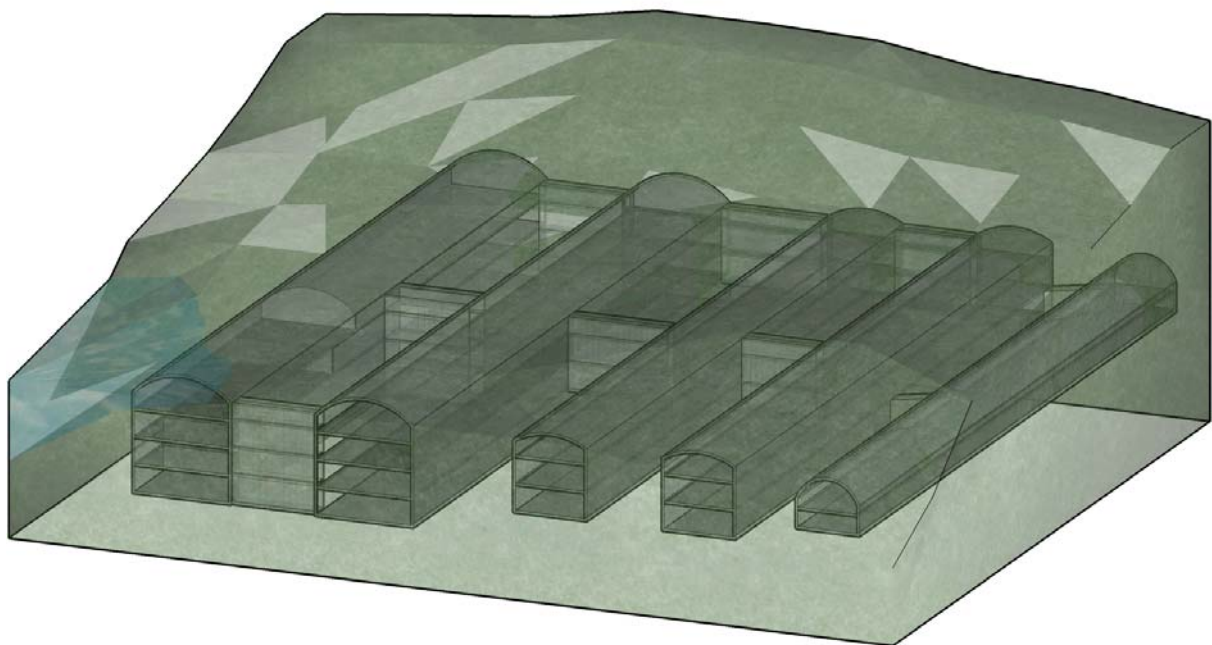


Tredimensionell fastighetsbildning - Liljeholmskajen

Henrik Falk

Patrik Renfors



EXAMENSARBETE

Tredimensionell fastighetsbildning - Liljeholmskajen

Sammanfattning

Med detta examensarbete vill vi belysa problematiken runt tredimensionell fastighetsbildning. Som objekt har vi använt oss av ett bergtrum på Liljeholmskajen i Stockholm. Byggföretagets intentioner är att en eller två tredimensionella fastigheter ska skapas av detta bergtrum där en av fastigheterna ska användas för kommersiell verksamhet och den andra, större fastigheten, för parkering till de som bor i närområdet. Om det endast blir en fastighet ska hela användas till parkering. I nära anslutning till detta bergtrum byggs det ca 3000 bostadsrättslägenheter fördelade på ett antal fastigheter. Dessa lägenheter behöver tillförsäkras parkeringsmöjligheter. Målet är att underlätta fastighetsägandet genom att dela upp olika typer av verksamheter på olika fastigheter.

I examensarbetet jämför vi olika varianter av gränsdragning runt bergtrumsfastigheter. Vi ska även se hur man ska knyta rätten för bostadsrättsföreningars medlemmar att parkera i bergtrummet. När det handlar om fastighetsbildning blir det naturligt att titta på frågor om servitut och gemensamhetsanläggningar. Genom diskussioner med sakkunniga och genom studier av relevant litteratur har vi kommit fram till våra slutsatser

Gränsdragning i bergtrum handlar om att säkerhetsställa att bergtrummet inte riskerar att skadas eller på annat sätt påverkas genom att angränsande fastighetsägare utför åtgärder eller andra företag på sina fastigheter. I de flesta fall läggs en skyddszon runt fastighetsgränsen genom att ett negativt servitut belastar angränsande fastigheter. Vi tycker dock att denna belastning ska ligga på den som innehar bergtrumsfastigheten, varför vi väljer att rekommendera att fastighetsgränsen läggs längre ut i berget så att denna skyddszon kan innefattas i bergtrumsfastigheten.

Antalet servitut och gemensamhetsanläggningar styrs mycket av hur man vill knyta bostadsrättsföreningarnas rätt att parkera i bergtrummet. För att säkerhetsställa rätten för de boende att parkera i bergtrummet kan man som exempel använda sig av avtalservitut. Detta ger en i tiden obunden rätt att parkera samtidigt som periodiska betalningar kan göras. Dock kan problem uppstå angående totalt ianspråktagande i händelse av en tvist.

Författare:	Henrik Falk, Patrik Renfors		
Examinator:	Peter Brynte		
Handledare:	Björn Hedlund och Gunnar Landing, JM AB		
Program:	Lantmätariingenjör 120 poäng		
Ämne:	3D-fastighetsbildning	Examensnivå:	Högskoleexamen
Datum:	2007-05-24	Rapportnummer:	2007:LA04
Nyckelord:	3D-fastighet, fastighetsbildning, servitut, gemensamhetsanläggning, bergtrum, parkeringsrätt		
Utgivare:	Högskolan Väst, Institutionen för teknik, matematik och datavetenskap, 461 86 Trollhättan Tel: 0520-22 30 00 Fax: 0520-22 32 99 Web: www.hv.se		

Multi-dimensional property formation - Liljeholmskajen

Summary

In this paper we take a look at problems that could appear when it comes to multi-dimensional property formation. As object we have used a rock shelter at Liljeholmskajen in Stockholm. The intentions of the construction company is that this rocks shelter is to be parted into one or two multi-dimensional real property units. One of these units will be used for commercial activity and the other, bigger one, will be used for parking. If only one real property unit is created it will be used for parking. Close to this rock shelter some 3000 tenant-owner flats is being built on different real property units. These tenant-owner flats will have to have some parking rights ensured. The goal is to make it easier for the owners of the real property units by dividing different types of activities to different units.

In this paper we compare different types of demarcation around rock shelter real property. We will also take a look at how to ensure the parking rights for the members of the tenantry to park in the rock shelter. When it comes to property formation it also becomes natural to look at easements and joint facilities. By discussions with experts in these areas and by studying relevant literature we have come to our conclusions.

Rock shelter demarcations is about ensuring that the rock shelter isn't in the danger zone of being damaged or in some other way being affected by activities on nearby real properties. In most cases there is a safety zone added on the outside of the demarcation of the real properties. This safety zone is protected by an easement owned by the rock shelter property and is preventing the owners of nearby real properties from taking action in that area. We are in the opinion that this strain should be affecting the real property that creates them which leads to that our recommendation in this case is that the demarcation is put as far in the rock so that the safety zone is within the rock shelter real property. The owner of the action-preventing easement should then be the nearby real property. The number of easements and joint facilities is very much affected by how you want to ensure the parking rights in the rock shelter for the members of the tenantry. To ensure the parking right one could use an agreement of easement. This will ensure the parking right for all time and at the same time periodic payment could be used. There could be a problem about the total claim of area in case of legal-dispute.

Author:	Henrik Falk, Patrik Renfors		
Examiner:	Peter Brynte		
Advisor:	Björn Hedlund och Gunnar Landing, JM AB		
Programme:	Land survey Engineering, 120 points		
Subject:	Land survey Engineering	Level:	University Diploma
Date:	May 24, 2007	Report Number:	2007:LA04
Keywords	multi-dimensional real property, property formation, easement, joint facilities, rock shelter, parking-rights		
Publisher:	University West, Department of Technology, Mathematics and Computer Science, S-461 86 Trollhättan, SWEDEN Phone: + 46 520 22 30 00 Fax: + 46 520 22 32 99 Web: www.hv.se		

Förord

Att framställa denna rapport har krävt genomgång av stora delar av de områden vi berört genom våra studier i kurser som markåtkomst och ersättning, fastighetsrätt, bygg- och miljö rätt och inte minst fastighetsbildningsteknik. Vi har inte varit rädda för att kontakta de som vi känt oss i behov av att kontakta och bemötandet har alltid varit positivt. Därför vill vi gärna varmt tacka de som hjälpt oss i arbetet att ta fram detta examensarbete.

Dock vill vi speciellt tacka våra handledare, Björn Hedlund och Gunnar Landing, båda JM samt vår examinator Peter Brynte, Högskolan Väst.

Tack

Henrik Falk

Patrik Renfors

Innehållsförteckning

Sammanfattning	i
Summary.....	ii
Förord.....	iii
Innehållsförteckning.....	iv
1 Bakgrund till examensarbetet	1
1.1 Syfte och mål	1
1.2 Våra förutsättningar.....	1
1.3 Avgränsningar.....	1
1.4 Metod.....	2
2 Detaljbeskrivning	2
2.1 Parkeringsresonemang	2
2.2 Bakgrund till 3D-lagstiftningen.....	3
2.2.1 Alternativt 3D-fastighetsutnyttjande	3
3 Fastighetsbildning och dess gränsdragning	5
3.1 Traditionella fastigheter.....	6
3.1.1 Planbestämmelser.....	8
3.2 3D-fastigheter och 3D-fastighetsutrymmen	8
3.2.1 Skyddsservitut	11
3.2.2 Grannelagsrättsliga regler	11
3.3 Liljeholmskajen.....	12
3.3.1 Variant med 3D-fastighet.....	12
3.3.2 Variant med 3D-fastighetsutrymmen.....	15
4 Servitut och gemensamhetsanläggningar	16
4.1 Servitut.....	17
4.1.1 Officialservitut	18
4.1.2 Avtalsservitut	18
4.1.3 Traditionella fastigheter.....	18
4.1.4 3D-fastigheter och 3D-fastighetsutrymmen.....	18
4.2 Gemensamhetsanläggning	19
4.3 Liljeholmskajen, servitut och GA.....	19
5 Rättigheter i annans fastighet	22
5.1 Parkeringsrätter i bergrummet	22
5.1.1 Gemensamhetsanläggning	22
5.1.2 servitut	23
5.1.3 3D-samfällighet.....	23
5.1.4 3D-fastighetsutrymme	24
5.1.5 Nyttjanderätt	24

6	Sammanfattning Liljeholmskajen.....	24
6.1	Gränsdragning.....	25
6.2	Parkeringsrättighet.....	25
6.3	Servitut och gemensamhetsanläggningar.....	27
7	Avslutande kommentarer.....	28
	Referenser.....	29

1 Bakgrund till examensarbetet

Det var genom en föreläsning på Högskolan Väst av Björn Hedlund från JM AB som vi fick information om bergrummet på Liljeholmskajen i Stockholm. Det framkom att detta utrymme skulle fastighetsbildas som minst en tredimensionell fastighet. Och eftersom vårt intresse för lagstiftningen och problematiken runt tredimensionell fastighetsbildning är stort diskuterade vi möjligheterna angående ett examensarbete med Björn. Det framkom då att det fanns tre områden som borde belysas i just detta fall, nämligen:

- Hur bestämmer man var fastighetsgränserna ska gå och på vilka premisser, i detta specifika fall?
- Vilka servitut och gemensamhetsanläggningar kan komma i fråga, med sikten att hålla antalet till ett minimum?
- Hur säkerhetsställer man, genom servitut, genom nyttjanderätt eller annat att medlemmarna i bostadsrättsföreningarna får parkera i detta bergrum?

Dessa tre punkter har då bildat frågeställningarna i detta examensarbete.

I fortsättning kallas tredimensionell, tredimensionella samt tredimensionellt kort och gott för 3D.

1.1 Syfte och mål

Syftet med examensarbetet har varit att utreda de ovanstående frågeställningarna kring 3D-fastighetsbildning av bergrummet på JM AB:s fastighet på Liljeholmskajen i Stockholm. Målet har varit att komma fram till förslag på lämplig lösning av de ovanstående frågeställningarna.

1.2 Våra förutsättningar

Utbildningen, som detta examensarbete är en sista del av, har berört mycket om fastighetsbildning och markåtkomst. Genom att vi arbetat med fall ur verkligheten har vi skaffat oss en grundläggande kunskap om lagarna och resonemangen runt dessa. Med denna kunskap i ryggen har vi bedömt oss kunna bemöta problematiken och frågeställningarna på ett bra sätt.

1.3 Avgränsningar

Inom ramen för detta examensarbete har vi berört var gränserna bör gå för 3D-fastigheter och 3D-fastighetsutrymmen och varför vi förespråkat just den valda varianten.

Vi har försökt belysa vilka servitutsupplåtelser som kan bli aktuella. När det handlar om gemensamhetsanläggningar riktade sig inte arbetet mot att redovisa vilka andelstal de olika

fastigheterna ska eller bör tilldelas. Att fördela andelstal ingår som en del av anläggningsförrättningen. Dock redovisar vi vilka gemensamhetsanläggningar som vi anser kommer att kunna bli aktuella i fallet med Liljeholmskajen.

När det gäller rätten att parkera har vi haft som målsättning att hitta ett förslag som är hållbart både i tiden och ur förvaltningshänseende. Även att hitta ett förslag som innebär enklare och smidigare förvaltning av bostadsrättsföreningarna har varit målet, vilket underlättar boendet.

1.4 Metod

Genom att dela upp arbetet i tre delar har vi inte påtvingat oss att ta ett helhetsperspektiv direkt utan har kunnat fokusera på varje del för sig. Under arbetets gång har dock olika områden berörts bitvis samtidigt och kontakt med sakkunniga har skett där litteraturen inte gett svar på våra frågor.

2 Detaljbeskrivning

JM AB:s område på Liljeholmskajen består idag bland annat av ett lagerutrymme i form av bergrum som Vin & Sprit tidigare nyttjat. Lagerutrymmet är avdelat i höjd i flera våningar och väggarna är behandlade med betong vilket innebär att man inte får intrycket att man befinner sig i ett bergrum. Målet med bergrummet är idag att skapa möjligheter för parkering och för kommersiell verksamhet. Parkering ska ske dels för de boende i bostadsrätterna i området och, i de övre planen, dels för de som använder sig av de kommersiella lokalerna. Stockholms Kommun har uttalat att det bör finnas runt 0,6 parkeringsplatser per lägenhet i innerstadsområde, och i ytterområden bör denna siffra närma sig 1,0¹. Liljeholmskajen är inget innerstadsområde idag, men kan tolkas dit när bebyggelsen är klar.

2.1 Parkeringsresonemang

Genom samtal med Mats Pemer, stadsbyggnadskontoret Stockholms Kommun, är ett riktmärke för antalet parkeringsplatser per lägenhet på 0,6 är nog att betrakta som rimligt i de centrala delarna av Stockholm. Detta på grund av att det finns goda parkeringsmöjligheter i befintliga parkeringshus och att behovet av eget fordon inte är stort i närheten av kommunikationscentrum. Är området att betrakta som innerstad ligger således parkeringsnormerna runt 0,6 parkeringsplatser/lägenhet och är området ett ytterstadsområde måste dessa siffror, som tidigare nämnt, höjas.

Liljeholmskajen ligger inte helt central varför ett något högre värde på parkeringskravet bör

¹ Efter samtal med Mats Pemer, stadsbyggnadskontoret Stockholm. 070411

ställas. Kravet bör givetvis också vägas mot de kostnader som kravet medför. En viss spänning i parkeringsbehovet är att betrakta som normalt eftersom det inte är ekonomiskt försvarbart att inneha överkapacitet. En undersökning gjord av JM AB visar att parkeringsbehovet i liknande områden ligger strax under 0,8 platser/lägenhet². För området på Liljeholmskajen, etapp 1, finns det en detaljplan som talar om vilken parkeringsnorm som ska uppnås³. Denna detaljplan föreskriver ca 0,7 platser/ lägenhet. Detta beror på hur många rum lägenheterna består av. Detaljplanen uppger 0,18 parkeringsplatser/ rumsenhet. Detta innebär att en trerumslägenhet genererar i snitt ett parkeringsbehov på 0,54 parkeringsplatser och en fyrrumslägenhet ett parkeringsbehov på 0,72 platser/ lägenhet. Områdets bergrum ger möjlighet för att täcka det behov som uppstår för de närmaste bostadsrättsföreningarna i området. Dock är inte önskemålet att bostadsrättsföreningarna gemensamt ska driva verksamheten med parkering. I stället är målet att denna drift sköts av en specialiserad fastighetsägare i form av parkeringsbolag. Anledningen till detta är att få en effektiv förvaltning genom renodling av ägandet, samt att ge ett så enkelt boende som möjligt. Genom att knyta rättighet för bostadsrättsföreningarna så att dess medlemmar kan parkera i bergrummen når man kravet på antalet parkeringsplatser. Hur man knyter denna rättighet går vi närmare in på i kapitel 5.1.

2.2 Bakgrund till 3D-lagstiftningen

Sedan januari 2004 har det varit möjligt att skapa 3D-fastigheter. Om detta har man hunnit skriva en hel del litteratur. Marknaden förväntades jubla över denna nya möjlighet men osäkerheten över hur smidigt det blir har visat sig hålla ner antalet genomförda förrättningar med denna inriktning. I skrivande stund finns det 139 3D-fastigheter eller fastigheter med 3D-fastighetsutrymme i Sverige, varav 31 av dessa finns i Stockholm. Efter en tveksam start har efterfrågan sakta men säkert ökat. I Stockholmsregionen finns det många planärenden med kommande 3D på gång⁴.

2.2.1 Alternativt 3D-fastighetsutnyttjande

Innan möjligheten till 3D-fastighetsbildning kom till har man använt sig av så kallat 3D-fastighetsutnyttjande. Dvs. att olika delar av fastigheten förvaltas av olika aktörer med hjälp av rättigheter. Som exempel på detta kan nämnas en fastighet med en byggnad som består av butiker i bottenplanet och bostadsrätter i de övriga planen. Tidigare har detta skett, och sker fortfarande där 3D-lagstiftningen inte kan användas, med hjälp av servitut, ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar och nyttjanderätter. Vi nämner nedan något om

² Uppgift från Gunnar Landing, JM 070417

³ Detaljplan Liljeholmskajen etapp 1, se källförteckning.

⁴ Uppgift från Olof Sjöblom, Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun 070424

dessa sätt⁵ och deras förhållande motställt ett enskilt 3D-fastighetsägande.

2.2.1.1 Servitut

Servitut tillkommer antingen genom avtal (avtalservitut) eller genom myndighetsbeslut (officialservitut). Servitutet kan avse ett 3D-avgränsat utrymme, t.ex. en tunnel. Ett servitut är rättsligt knutet till den härskande fastigheten och en anläggning som uppförs på den tjänande fastigheten med stöd av servitutet blir tillbehör till den härskande fastigheten. Detta ger möjlighet att utnyttja det kreditvärde som utrymmet kan ha, nämligen genom pantsättning av den härskande fastigheten. Genom servitut kan man därför åstadkomma många av de rättsliga lösningar som krävs för ett ändamålsenligt 3D-fastighetsutnyttjande. Att lösa detta med servitut är dock endast möjlig när man kan knyta servitutsrätten till en annan fastighet. Kan man inte knyta servitutsrätten till någon fastighet kan man ju inte skapa någon självständig bruksenhet. Ett annat problem är också att servitut inte får betyda ett totalt ianspråktagande av den tjänande fastigheten, eller del av denna. När det gäller avtalservitut kan dessa sluta att gälla av några anledningar och då förloras rätten. Som anledning till att avtalservitut upphör att gälla kan nämnas att servitutet inte förbehålls vid en fastighetsbildningsåtgärd. En annan anledning kan vara att avtalservitutet inte är inskrivet i fastighetsregistret vilket leder till att det inte syns vid ett ägarbyte. Officialservitut har ett starkare sakrättsligt skydd än avtalservitut, men om parterna är överens går det att söka om fastighetsreglering för att få ett officialservitut att upphöra. Vidare ska ett officialservitut vara av väsentlig betydelse för den härskande fastigheten. Detta väsentlighetskrav gäller endast officialservitut, och behöver därmed inte beaktas när det gäller avtalservitut. Som exempel på servitut för 3D-fastighetsutnyttjande kan nämnas en tunnel. All mark som inte innefattas i servitutet kan fastighetsägaren nyttja som han vill.

2.2.1.2 Ledningsrätt

Ledningsrätt är en stark rätt som även den kan pantsättas genom att den utgör ett tillbehör till en härskande fastighet. Alternativt kan ledningsrätt vara till förmån för juridisk person vilket underlättar vid försäljning. Där ledningsrätt är möjlig att använda ska den användas. Problemet är dock att ledningsrätt endast kan användas till vissa ledningar nämligen de ledningar som beskrivs i 2 § ledningsrättslagen. 3D-fastighetsutnyttjandet innebär att ledningsgraven marken under och luften ovanför kan nyttjas av fastighetsägaren. Det är dock vanligt med begränsningar i den rätten för att skydda ledningarna.

2.2.1.3 Gemensamhetsanläggning

Lämpligheten att använda sig av anläggningslagens möjligheter för att säkerhetsställa ett 3D-fastighetsutnyttjande är beroende av syftet. Visserligen påverkar en gemensamhetsanläggning fastighetsvärdena på de ingående fastigheterna vilket innebär en ökad panträtt. Visserligen innehar en gemensamhetsanläggningen ett starkt rättsligt skydd

⁵ Se Prop. 2002/03:116 s. 27-29.

och kan inrättas på obegränsad tid, men det krävs samtidigt att gemensamhetsanläggningen kan knytas till minst två enskilda fastigheter. Och givetvis är ett enskilt ägande enklare i beslutssituationer än ett gemensamt ägande. En parkeringsbyggnad skulle kunna utgöra en gemensamhetsanläggning med 3D-fastighetsutnyttjande. Som i fallen med servitut och ledningsrätt är det övriga fastighetsutrymmet fritt att nyttja.

2.2.1.4 Nyttjanderätt

Med en nyttjanderätt kan man inte nå en ägandeposition. En nyttjanderätt ger inte någon panträtt eller en, i tiden, obegränsad rätt att nyttja 3D-utrymmet. Avtalen gäller så länge som de inte sägs upp av någon av parterna och i fallet med hyra har hyresgästen besittningsskydd vilket ger ett starkt skydd mot att hyresvärden säger upp kontraktet. Vid arrende förnyas avtalet om det inte sägs upp. Inom detaljplan gäller en nyttjanderätt i max 25 år (utom detaljplan och vid hyra är det max 50 år). Genom nyttjanderätter som arrende och hyra åstadkommer man ett 3D-utrymme, men uppnår aldrig en ägandeposition. Fördelen med att använda dessa varianter är att de är mycket flexibla vilket ger möjlighet till ett dynamiskt förhållande mellan parterna. En vanlig hyreslägenhet är ett exempel på nyttjanderätt som nyttjas som ett 3D-fastighetsutrymme.

3 Fastighetsbildning och dess gränsdragning

Begreppet fastighet är i det här sammanhanget förknippat med ägandet av mark med tillhörighet eller en avgränsad volym innehållande anläggning. Vad innebär det att göra en fastighetsbildning och vilka skillnader finns det mellan fastighetsbildning av traditionella fastigheter och 3D-fastigheter samt 3D-fastighetsutrymme?

Att genomföra en fastighetsbildning kan innebära en mängd saker. Det kan dels handla om att ändra i befintliga eller skapa nya fastigheter, dvs. att fastighetsindelningen ändras. Dels kan det handla om att bilda, ändra eller upphäva servitut. Vidare kan fastighetsbildning handla om att överföra ägandet av byggnader eller anläggningar från en fastighet till en annan.

I och med den nya möjligheten med 3D-fastighetsindelning var en del ändringar i lagen nödvändiga. En ändring var den i Jordabalkens 1 kap 1 § att en fastighet även kan avgränsas i horisontalplanet. Tittar man ur ett rent fastighetsbildningsperspektiv har en del ändringar tillkommit även i fastighetsbildningslagen. Det är framförallt ändringar i det tredje kapitlet. Dessa hanteras senare i rapporten.

Det ska i själva verket inte göra någon större skillnad vid förrättningen om det är en traditionell fastighet eller dess nya syskonvarianter. Hanteringen blir densamma förutom att några extra saker finns att beakta i 3D-fallen. Har man kommit fram till att det är en 3D-fastighet som ska bildas ska hanteringen vara likställd med en vanlig fastighetsbildningsåtgärd. Det som annars skiljer fastighetsvarianterna är gränsdragningen och vi belyser nedan olika typer av gränsdragningar. I det specifika fallet med

Liljeholmskajen handlar det om bergrum och det finns helt klart en del frågeställningar om hur man bör dra gränserna i ett sådant fall.

3.1 Traditionella fastigheter

Jordabalken 1 kap. 1 § första stycket ger oss: "*Fast egendom är jord. Denna indelas i fastigheter. En fastighet avgränsas antingen horisontellt eller både horisontellt och vertikalt. Om fastighetsbildning finns särskilda bestämmelser.*" Den traditionella fastigheten har bara avgränsningar vertikalt vilket innebär rent principiellt att fastighetsgränserna går ända ner till jordens mitt och oändligt långt ut i rymden och skulle således kunna liknas vid en upp och ner vänd kon. En vanlig uppfattning är dock att fastighetsgränserna inte riktigt går ner till jordens mitt eller oändligt långt ut i rymden. Snarare är fastigheten det utrymme som fastighetsägaren kan utnyttja⁶.

Fastigheter ägs av antingen en eller flera personer. Om flera personer äger en fastighet tillsammans kallas det att fastigheten samägs. Även juridiska personer, som bolag, kan äga fastigheter. Fastigheter är fast egendom och har mycket högt kreditvärde. Till fastigheter hör tillbehör som byggnad och andra föremål anbringade för stadigvarande bruk. Till fastigheter kan även knytas rätt att nyttja utrymmen på andra fastigheter genom servitut. En fastighet kan också vara deltagare i en gemensamhetsanläggning t.ex. väg. Fastigheten blir då tilldelad andelstal som används för att fördela kostnader för byggnation och drift. En fastighet kan alltså vara bärare av olika nyttor och skyldigheter som direkt är knutna till fastigheten. Dessa följer med vid eventuell försäljning om det inte handlar om rättigheter som måste bevakas för att de ska stå kvar efter en fastighetsbildningsåtgärd. Det handlar om rättigheter som inte är inskrivna eller som på annat sätt måste beslutas att bestå vid en eventuell överlåtelse eller ändring av fastigheten. Vi tar upp avtalsservitut senare, som är en sådan rätt som måste bevakas eller skrivas in. Andra typer av nyttjanderätter behandlas inte i detta arbete mer än i förbigående.

Fastighetsbildning i Sverige sköts av Lantmäterimyndigheterna, antingen de kommunala eller de statliga, men förändringar i fastighetsindelningen och i rättigheter i fastigheter kan i vissa fall, vid t.ex. expropriation och inlösen, även ske genom beslut av domstol. Viss markåtkomst kan ske vid så kallade expropriativa åtgärder genom t.ex. väglagen.

En traditionell fastighet har, som vi skrivit tidigare, endast avgränsningar på markplanet. Fastighet kan bestå av en eller flera markområden eller vattenområden. För att en fastighetsbildning ska kunna komma till stånd krävs det att det avsedda utrymmet uppfyller vissa krav. Dessa krav finner vi i fastighetsbildningslagens tredje kapitel. Fastighetsbildning skall ske så, att varje fastighet som nybildas eller ombildas blir med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar varaktigt lämpad för sitt ändamål⁷. Fastigheten ska efter åtgärd bli lämplig, om det skulle saknas sådana kriterier t.ex. att en brunn behöver borraras

⁶ Se Julstad & Sjödin (2005) s. 20.

⁷ FBL 3Kap.1§ 1st

ska detta kunna förutsättas ske inom snar framtid, annars ska inte fastighetsbildning medges. Fastighetsbildning ska inte heller medges om ändamålet, med hänsyn till sin art och övriga omständigheter, bör tillgodoses på annat sätt⁸. Inom områden med detaljplan, fastighetsplan eller områdesbestämmelser måste fastighetsbildningen ske så att planen eller bestämmelserna inte motverkas, dock kan mindre avvikelser göras⁹. Inom områden som inte omfattas av detaljplan får inte fastighetsbildningen försvåra områdets ändamålsenliga användning, föranleda olämplig bebyggelse eller motverka lämplig planläggning¹⁰. Det finns situationer när en fastighetsbildning kan komma till stånd fastän den ny- eller ombildade fastigheten inte blir varaktig lämpad för sitt ändamål, nämligen när fastighetsindelningen förbättras och en mer ändamålsenlig indelning inte motverkas¹¹.

Gränsdragningen redovisas på karta och i fastighetsregistret. Det har dock varit, och är fortfarande, markeringarna på marken som är de som i första hand gäller som gräns. Detta kan utläsas ur Jordabalken 1 kap 3 §: "*Gräns som blivit lagligen bestämd har den sträckning som utmärkts på marken i laga ordning. Kan utmärkningen ej längre fastställas med säkerhet, har gränsen den sträckning som med ledning av förrättningskarta jämte handlingar, innehav och andra omständigheter kan antagas ha varit åsyftad. Om gränsens sträckning ej utmärkts på marken i laga ordning, har gränsen den sträckning som framgår av karta och handlingar.*"¹² Vid fortsatt läsning får vi svar på frågan vad som gäller om gränsen inte blivit lagligt bestämd: "4 § *Har gräns ej blivit lagligen bestämd, gäller de rå och rör eller andra märken som av ålder ansetts utmärka gränsen.*"¹³ Fastighetsbildningslagen ger oss handledning i förrättningsfrågor när det handlar om gränser: FBL 4 kap 27 § "*Gränser som tillkommer genom fastighetsbildningen skall utstakas och utmärkas i behövlig omfattning. Sträckningen av utstakad gräns skall överensstämma med fastighetsbildningsbeslutet. Utstakning som endast i mindre mån avviker från beslutet får dock läggas till grund för utmärkningen, om rättelse av utstakningen skulle medföra kostnad som inte står i skälighet förhållande till den betydelse det kan ha för sakägare att fastighetsbildningen genomförs i full överensstämmelse med beslutet.*"¹⁴ Andra stycket i paragrafen tar upp att verkställigheten av gränsens utmärkning kan ske efter förrättnings avslutande. Tredje stycket FBL 4 kap. 27 § medger att utmärkning inte alltid behöver göras: "*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.*"¹⁵ Speciella regler gäller för fastigheters

⁸ FBL 3 Kap 1 § 2 st.

⁹ FBL 3 Kap 2 §

¹⁰ FBL 3 Kap 3 §

¹¹ FBL 3 Kap 9 §

¹² JB 1 kap. 3 §

¹³ JB 1 kap. 4 §

¹⁴ FBL 4 kap. 27 § 1 st

¹⁵ FBL 4 kap. 27 § 3 st

gränser mot allmänt vattenområde¹⁶.

3.1.1 Planbestämmelser

I Sverige är det kommunerna som har ansvaret att bestämma hur mark och vattenområden ska användas. Planmonopolet finns för att främja en god och hållbar samhällsutveckling. Detaljnivån på detaljplaner kan vara av olika omfattning, från planer som endast har med de anvisningar som lagen kräver¹⁷, till de som använder lagens fulla möjlighet att redan i planen detaljstyra den tänkta markanvändningen¹⁸. Detaljplaner används som underlag för att ge bygglov, det finns även en möjlighet att kommunen gör en detaljplan befriad från bygglovsplikt.¹⁹ Dock används denna möjlighet mycket sparsamt.

Att mark blir planlagt innebär att fastighetsbildningsåtgärder inte ska strida mot planen. Skulle marken inte vara planlagd, vilket ofta är fallet utanför tätbebyggt område, ska fastighetsbildningen inte motverka en framtida planläggning²⁰. En detaljplan definierar inte några gränser utan bara gränsförslag, placering av vägar, ledningar och ofta ytor för bebyggelse. Detaljplanens syfte är att reglera markanvändningen och inte hur fastighetsägandet ska se ut. Detta medför att något hinder att skapa 3D-fastigheter inte ska uppstå så länge det inte strider mot planbestämmelserna. Problemet som kan uppstå är när markområde i planen är utlagt med olika användningssätt och det ska tillskapas en 3D-fastighet som tar i anspråk utrymme inom dessa områden som ska ha olika användningssätt. I planprocessen bör det tas hänsyn till om det skulle uppstå sådana situationer så att man redan då särskiljer markanvändningen tredimensionellt. Möjligheten att lägga ut markanvändning i tre dimensioner har även tidigare funnits. Mark kan till exempel vara utlagd för bostad- och handelsändamål inom samma område. Hur fastigheten sedan används är upp till fastighetsägaren.

3.2 3D-fastigheter och 3D-fastighetsutrymmen

En 3D-fastighet är en fastighet som är avgränsad vertikalt och horisontellt, fastigheten skall alltså befinna sig helt inom ett slutet utrymme. De fastigheter i vilka 3D-fastigheten befinner sig blir urholkade traditionella fastigheter eller urholkade 3D-fastigheter. FBL 1 a § ger oss att: "*Fastighetsbildning som medför att en tredimensionell fastighet nybildas eller ombildas får ske endast om fastigheten avses rymma en byggnad eller annan anläggning eller en del av en sådan.*" En 3D-fastighet skall uppfylla alla de lämplighetsvillkoren som ställs på en traditionell fastighet, men det ställs även krav att den ska innehålla en anläggning eller byggnad. En sluten volym

¹⁶ JB 3 kap. 2 §

¹⁷ PBL 5 kap. 3 §

¹⁸ PBL 5 kap. 7 §

¹⁹ PBL 8 kap. 5 §

²⁰ FBL 3 kap. 2 §

kan alltså vara 3D-fastighetsutrymme när det ingår i en traditionell fastighet, men blir en 3D-fastighet om utrymmet skulle styckas av.²¹

Kravet när man ska fastighetsbilda en 3D-fastighet är att den ska inrymma en byggnad eller anläggning. Anläggning i fallet Liljeholmskajen inbegriper bergrum. 3D-fastigheten ska alltså ha en byggnad eller anläggning som till huvudsak utgör kärnan i 3D-fastigheten. Men inom gränsen får det även tas med utrymme som krävs av säkerhetsskäl eller som syftar till att möjliggöra underhåll. Man ska alltså se till att det finns ett utrymme omkring fastigheten som innesluter all utrustning och möjliggör ett effektivt ägande av fastigheten. Detta utrymme ska inte överdrivas till storlek då kravet på att utrymmet ska innehålla en anläggning kan bli alltför uttunnat. Vad som kan tänkas inrymmas är balkong, skorsten, antenner mm. När det gäller bergrum kan det t.ex. handla om bergsbult eller annan förstärkning av berget och diverse ledningar. Säkerhetszonen är också mycket aktuell i fallet bergrum då berget kan påverkas mycket negativt av sprängning, grävning mm.

För 3D-fastigheter och 3D-fastighetsutrymmen finns det en del ytterligare regler att beakta för att dessa ska få bildas. De allmänna kraven för fastighetsbildning utökas, för 3D-fastigheter och 3D-fastighetsutrymmen, med att endast tillåtas om det står klart att åtgärden är klart lämpligare än andra åtgärder för att tillgodose det avsedda ändamålet²². Det sätt som man vanligen tidigare använt sig av är att säkerhetsställa utrymmet med hjälp av servitut. I fastighetsbildningslagen (FBL) 3 kap 1a § följer sedan kraven om att utrymmet ska innehålla en byggnad eller del av byggnad²³ och de rättigheter som antas behövas för ändamålsenlig användning kan tillförsäkras fastigheten. Vidare krävs det att det står klart att åtgärden är motiverad med hänsyn till anläggningen konstruktion och användning samt att åtgärden är ämnad att leda till en mera ändamålsenlig förvaltning av anläggningen. Förutom dessa extra bestämmelser finns ju kravet på minst fem lägenheter om det handlar om fastighet för bostadsändamål. Ett skäl till att 3D-fastighetsbildning endast ska väljas där detta är klart lämpligare alternativ än andra åtgärder är att inte bestämmelserna om 3D-fastighetsbildning ska leda till en minskad ordning och överskådlighet i fastighetsindelningen. Att i onödan dela upp fastigheterna anses kunna leda till väsentligt ökade kostnader för samhället²⁴.

Hur definierar man en gräns som inte finns på marken? Den traditionella utstakning och utmärkningen av gränser med hjälp av gränsrör eller liknande torde inte ofta vara tillämpligt på dessa fastighetstyper då de ofta befinner sig en bit ovan marken eller en bit under marknivå. När det gäller bergrum skulle man kunna tänka sig att markera gränserna på marken med en relationsangivelse. Med detta menas att markeringen inte befinner sig

²¹ Se Julstad & Sjödin (2005) s. 25-26.

²² FBL 3 Kap 1§ 3 st

²³ Eller att den inom en nära framtid innehåller en byggnad. Detta på grund av att byggnationens finansiering kan vara beroende av att fastighetsbildningen blir av.

²⁴ Se Prop. 2002/03:116 s. 52.

direkt i en brytpunkt på fastighetsgränsen utan istället anger hur gränsen förhåller sig till markeringen. T.ex. att en gränspunkt befinner sig x meter under eller ovan den aktuella markeringen. Denna typ av markeringar brukar kallas för *excentrisk* markering. Dvs. markering som inte markerar den faktiska gränsen, utan istället markerar en relation till denna gräns. När det handlar om 3D-fastigheter och 3D-fastighetsutrymmen kan man ofta använda sig av väggar och liknande som "naturliga gränser" där markering inte är möjlig. Detta betyder att vid denna typ av fastighetsbildning kan den egna byggnaden utgöra norm för fastighetsgränsernas lägen. Om det inte finns möjlighet att staka ut och markera gränser och det saknas lämpliga naturliga gränser kan man använda sig av koordinater (x,y,z) i ett lämpligt koordinatsystem²⁵. Att använda sig av koordinater är en lämplig metod för att markera fastighetsgränser för fastigheter som befinner sig under jord.

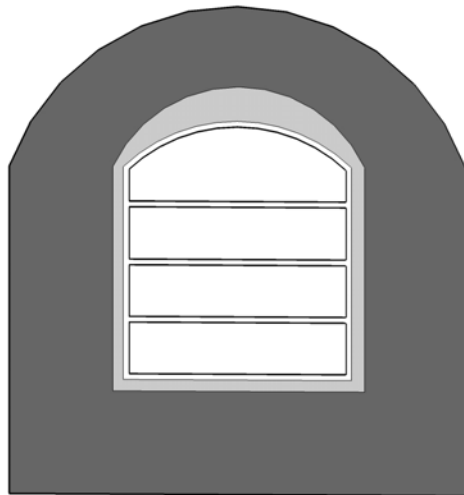
Det finns flera olika varianter till var man kan lägga gränserna. De förrättningar som utfört hittills i landet, som har innefattat berggrum, har innehållit i huvudsak två varianter. Den första varianten är att lägga fastighetsgränserna strax innanför bergväggen, så att möjlighet för upphängning av armaturer och liknande tillbehör kan göras inom den egna fastigheten. Utanför denna fastighetsgräns har man sedan lagt en skyddszon med hjälp av ett negativt servitut som belastar grannfastigheterna (tjänande). Detta för att förhindra att grannarnas fastighetsutnyttjande äventyrar berggrummets säkerhet.

Det andra vanliga alternativet att lägga fastighetsgränserna är att lägga gränserna så att bergväggen tillhör berggrumsfastigheten med tillräcklig tjocklek ur säkerhetshänseende. På detta sätt behöver man inte onödigtvis belasta angränsande fastigheter med negativa servitut. Dock uppstår problem om fastighetsägaren får för sig att expandera sitt berggrum. Vad händer då med berggrummets säkerhet? Fastigheten kommer inte att breda ut sig och ta över delar av de angränsande fastigheterna, men samtidigt äventyras säkerheten med berggrummet. Alla åtgärder kräver inte bygglov varför det inte alltid går att genom myndighetens försorg kontrollera att det tas hänsyn till skyddszoner. Vi finner dock att berggrum, av den variant det är frågan om på Liljeholmskajen, innefattas i bygglovskravet²⁶.

En bättre variant skulle vara att man lägger ett negativt servitut på berggrumsfastigheten, till förmån för de angränsande fastigheterna, för att förhindra expansion av berggrummet. Servitut behandlas senare, men ett grundkrav är att det ska vara väsentligt för den härskande fastigheten.

²⁵ Se Julstad & Sjödin (2005) s.83.

²⁶ PBL 8Kap 2§ punkt 3.



Figur 1. Vit: Betong, Ljusgrå: bergankare, Mörkgrå: injekteringszon

Eventuellt kan man lägga området runt bergrummet fram till fastighetsgränsen som prickat område, vilket skulle innebära att fastighetsägaren inte kan utföra anläggningsåtgärder där som motverkar planen. En plan har dock en begränsad livslängd och om det inte tas hänsyn till bergrummets skyddszone i framtida planläggning riskerar skyddszone att försvinna.

Det finns dock ett visst skydd. Genom att man inte får utföra byggnadsåtgärder närmare än fyra meter från fastighetsgränsen medför detta att vi rent teoretiskt skulle få minst en bergstjocklek på åtta meter i ytterkanterna, i golv samt i tak.

3.2.1 Skyddsservitut

Med skyddsservitut menar vi ett servitut på en fastighet med avsikt att förhindra fastighetsägaren till den tjänande fastigheten att vidta åtgärder som kan vålla skada eller men för den härskande fastigheten. Det negativa servitutet har till syfte att just förhindra den tjänande fastighetens användning i ett visst hänseende. I fallet med bergrum är syftet att förhindra ägaren till den tjänande fastigheten att påverka bergrummets hållbarhet eller storlek genom att gräva eller spränga bort bergsmassor från sin fastighet.

3.2.2 Grannelagsrättsliga regler

De grannelagsrättsliga reglerna siktar på att underlätta fastighetsägandet när det uppstår problem mellan två eller flera fastighetsägare. Men de styr också vilken hänsyn man ska ta till övrig omgivning. De grannelagsrättsliga reglerna hittar vi i jordabalkens tredje kapitel. I detta kapitel finner vi att skälig hänsyn till omgivningen ska tas vid nyttjande av egen eller någon annans fasta egendom²⁷. Vidare ska den som avser att utföra grävning eller liknande

²⁷ JB 3Kap 1§ 1 st.

arbete på sin fastighet vidta sådan skyddsåtgärder som anses nödvändig för att förhindra skada på angränsande fastigheter. Om dessa skyddsåtgärder medför uppenbart högre kostnad än den skada de avser att skydda mot får skyddsåtgärderna underlåtas. Dock ska skadan ersättas²⁸. 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 ägare²⁹. Dessa skyddsåtgärder får även utföras på annans fastighet om det är nödvändigt för att undvika oskälig kostnad eller annan synnerlig olägenhet³⁰. Denna rätt ges tydligt i JB 3Kap 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 behovet av tillträde klart överväger den skada och olägenhet som tillträdet kan antas medföra.” De byggnader och andra anläggningar som avses är de anläggningar där olika delar av anläggningen hör till skilda fastigheter och minst en del av anläggningen hör till en 3D-fastighet eller ett 3D-fastighetsutrymme³¹.

3.3 Liljeholmskajen

Som beskrivits tidigare finns det en massa regler och krav som ska vara uppfyllda för att få bilda 3D-fastigheter. I fallet med bergrummet på Liljeholmskajen borde samtliga krav kunna uppfyllas.

Liljeholmskajen är ett synnerligen stort bergrum. Ambitionen är att detta bergrum ska delas upp i ett par 3D-fastigheter. Eftersom bergrummet är indelat i upp till fyra olika plan med hjälp av betong innebär detta, med den tänkta fastighetsindelningen, att en gränsdragning mellan fastigheterna kommer att ske i betongen. Det är vanligt att, man i fall med fastighetsgräns i bjälklag mellan våningar, har inrättat stommen och fasad, tak etc. som gemensamhetsanläggning. Det förekommer även att man väljer att inte inrätta en gemensamhetsanläggning för dessa detaljer då det kan anses att de eventuella problem som kan uppstå med ansvar mellan fastighetsägare täcks in av de grannelagsrättsliga reglerna i Jordabalkens tredje kapitel.

3.3.1 Variant med 3D-fastighet

Den stora fördelen med bergrummet på Liljeholmskajen är att det är befintligt, ingen ”luftfastighet” behöver skapas för att kunna utföra anläggningen. Bergrummet kommer att kunna vara en utgångspunkt för hur resten av området ska planläggas vilket ger utmärkta

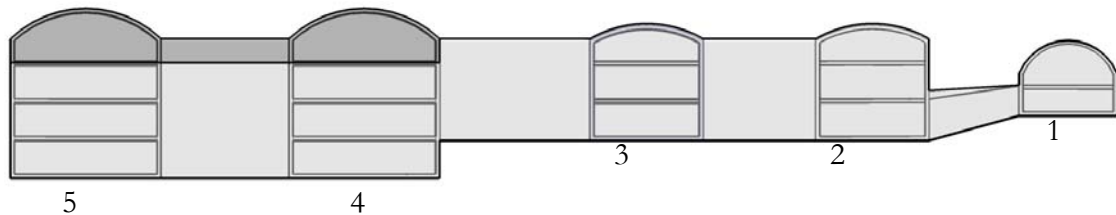
²⁸ JB 3Kap 1§ 2 st.

²⁹ JB 3Kap 1§ 3 st.

³⁰ JB 3Kap 4§

³¹ JB 3Kap 5§.

möjligheter att redan i planprocessen se till att inga hinder skapas mot en effektiv 3D-fastighetsbildning. Med dessa förutsättningar kommer det inte att behöva uppstå några hinder mot fastighetsbildningen. Önskemålet är att bergrummet ska bestå av två fastigheter varav den största av dessa kommer att vara avsett för parkeringsändamål. Parkeringen ska tjäna de boende i området till stor del och en mindre del kommer att hyras ut till andra. Önskemålet är att en 3D-fastighet ska bildas för kommersiell verksamhet. Denna fastighet kommer att befinna sig överst i bergrum fyra och fem (se fig.2).



Figur 2. Fastighetsindelning av bergrummet. Det översta planet i bergrum 4 och 5 skulle kunna utgöra en egen 3D-fastighet (mörkgrå) och resterande utrymme en andra 3D-fastighet (ljusgrå).

För att underlätta fastighetsägandet kommer fastigheten bli försörjd med el, vatten, ventilation och avlopp utan att dessa blir gemensamt ägda med den andra 3D-fastigheten. Den andra 3D-fastigheten kommer att inrymma uteslutande parkering. Eventuellt kan det bli aktuellt med någon mindre verksamhet som biltvätt, biluthyrning eller magasin i de utrymmen som tidigare var vinlager. Fastigheten kommer likt den första bli försörjd med el, vatten och avlopp enskilt. Fastighetsbildningen kommer inte att vara svår att utföra enligt gällande lag utan svårigheten ligger istället i att för framtiden göra ägandet enkelt. Mycken eftertanke bör läggas på hur de gemensamma behoven ska organiseras, vilket belyses i avsnittet om gemensamhetsanläggningar, kapitel 4.2.

3.3.1.1 Gränser

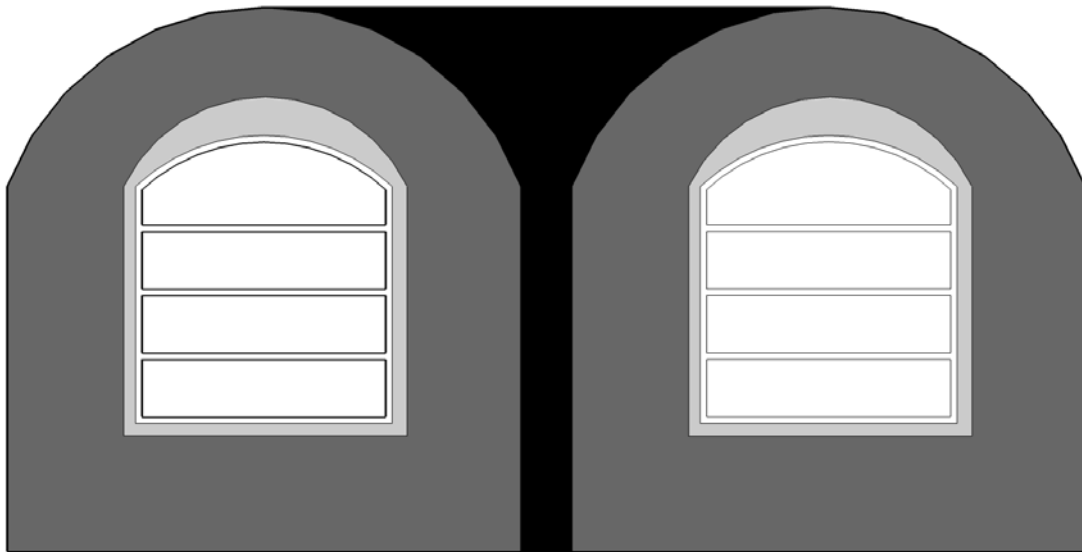
Bergrummet är alltså tänkt att delas upp i två 3D-fastigheter. Viktigt att tänka på är att en 3D-fastighet bör följa brandcellerna. En av fastigheterna är tänkt att bestå av det översta planet i bergrum fyra och fem. Denna fastighet är avsedd att användas till kommersiell verksamhet. Den andra fastigheten ska således bestå av resterande bergutrymme, dvs. parkering i bergrum ett, två och tre samt upp till det översta planet i bergrum fyra och fem.

Enligt de alternativ som vi beskrivit ovan anser vi att hela skyddszonen bör ingå i fastigheten. Detta på grund av att fastighetsägaren ska kunna förstärka och tätta väggar, tak och golv efter behov, utan att behöva involvera grannar.

En 3D-fastighet ska bestå helt eller delvis av en anläggning. Vårt resonemang är att bergbulten och berginjekteringen är en del av berggrumsanläggningen. Detta bergrum kan inte byggas ut utan att bygglov medgivits men för att förstärka skyddet mot att bergrummet byggs ut kan ett negativt servitut belasta berggrumsfastigheten till förmån för de

angränsande fastigheterna. Detta servitut innebär i så fall ett förbud mot utvidgande av bergrummet. På detta sätt renodlas fastighetsägandet så att endast bergsumfastigheten blir belastad, men det underlättar ändå förvaltningen genom att underhåll får ske utan tillstånd från angränsande fastigheter.

Genom kontakt med sakkunnig³² inom bergteknik borras bergsbult in ca fyra meter i taket. Längderna minskas sedan ju närmare golvet man kommer där längder på en meter används.(se fig 3) Vid risk för grundvatteninträning tätas berget med injektering av tätningsmassa. Denna injektering kan beroende på bergets sprickbildning vara upp till 20 meter djup. För att fortsätta resonemanget med att dessa element (bergsbult och injektering) är en del av anläggningen och ska inrymmas i fastigheten förespråkar vi i fallet med Liljeholmskajen att gränsen ska läggas så långt ut som dessa element når. Finns inget tekniskt underlag för dessa element bör gränsen läggas så att förstärkning och tätning kan ske utan risk för att tränga in i en angränsande fastighet. För bergsummet vid Liljeholmskajen finns inga tekniska underlag för vilken typ av förstärkning som är gjord³³. Efter undersökning kan eventuellt en servitutsrätt medges för den urholkade fastigheten där bergsmassans tjocklek inte tillåter att fastigheternas ledningar kan dras på den egna fastigheten t.ex. vid tunnelöppningar.



Figur 3. Betong (vit). Bergbult (ljusgrå). Säkerhetszon (mörkgrå). Eventuell "luftfastighet" (svart).

Mellan bergsummen finns det stora bergsmassor som innehåller tunnlar för gång och biltrafik. Dessa tunnlar och gångar ska givetvis ingå i fastigheten för att bidra till en lämpligare fastighetsindelning. Dock är bergsmassorna så stora att de skulle kunna upplevas

³² Bergsprängare Melki Nygren

³³ Enl. e-brev från Jessica Öhr-hellman, WSP Group 2007-05-08

som en ”luftfastighet” på grund av sin tjocklek se fig.3. Lagen är gjord så att man inte får skapa en 3D-fastighet som i framtiden kan byggas ut inom sina gränser utan att en fastighetsreglering av utrymme sker borde denna bergsmassa på något sätt skyddas mot exploatering. Hur detta kan ske med hjälp av servitut är svårt att se på grund av att ett servitut ska vara till väsentlig nytta för någon fastighet. I detta fall kan man således inte knyta detta negativa servitut till någon annan fastighet. Det kommer alltså inte finnas något skydd mot att ägaren av fastigheten river skiljeväggen mellan bergutrymmena. Ska då detta faktum att fastighetsägaren skulle ha en teoretisk möjlighet att utvidga den öppna volymen inom sin fastighet hindra att dessa skiljeväggar ska ingå i 3D-fastigheten? Spelar det någon roll för fastighetsindelningen om utrymmet består av berg eller luft? Det är ju så att bergsmassan redan idag består av förstärkning och injektering, vilket vi konstaterat tidigare bör anses som en del av anläggningen. Dessa element tar redan i dag upp en stor del av detta utrymme, och bergsmassan finns också där för att hålla upp resterande del av berget.

Finns det något som hindrar en fastighetsägare att inom sin fastighet ändra utseendet på sin anläggning efter fastighetsbildningen? Ja visst finns det krav att bygglov skall sökas för att utvidga ett bergsutrymme, men om byggnadsnämnden skulle kunna konstatera att det inte kommer att påverka intilliggande fastigheter eller dess säkerhet och utvidgningen kan ske inom fastighetens gränser borde inget hinder finnas för att så kan ske.

Skulle det nu vara så att det återstår så mycket berg att det skulle gå under epitetet ”luftfastighet” ger propositionen en viss frihet när den nämner att fastigheten ska bestå av en kärna av en anläggning. Ett visst utrymme ska alltså tillåtas utöver vad som är anläggningen. I fallet med bergsmassan mellan bergrummen skulle det till och med anses som olämplig fastighetsindelning om detta skulle tillhöra den urholkade fastigheten.

Gränsdragningen mellan de båda 3D-fastigheterna bör läggas mitt i betongen mellan plan ett och plan två. I förlängningen går gränsen ut i berget. Med en sådan gränsdragning ges fastighetsägarna fri möjlighet till uppfästning av anordningar och att fritt underhålla golv och tak utan inverkan från grannen.

3.3.2 Variant med 3D-fastighetsutrymmen

Om det blir aktuellt med ett eller flera fastighetsutrymmen inom bergrummet ska dessa vara av väsentlig betydelse för de fastigheter i vilka de ska ingå. Detta skulle kunna vara aktuellt om man vill kunna knyta rätten till ett visst antal parkeringar för en traditionell fastighet där det uppförts en byggnad innehållande bostadsrätter.

Det som talar emot en sådan uppdelning är att 3D-fastighetsbildning inte får dela upp en fastighet i för många små delar, vilket skulle göra fastighetsregistret omfattande och svårbegripligt. Det kanske inte blir så i detta fall när det handlar om 13 utrymmen. Lagen talar även emot användningen av 3D-fastighetsbildning när andra lagar är mer lämpliga, i detta fall skulle nog anläggningslagen, med möjligheten att inrätta gemensamhetsanläggningar, eller ett servitutsavtal som ger rätt att använda fastighetens parkeringsmöjligheter vara starka konkurrenter. Ett tredje argument mot 3D-

fastighetsutrymmen är att dessa bör delas in efter hur brandzonerna ser ut. Gränser ska då helst läggas där det finns en brandzon för att varje fastighet med sin anläggning ska vara brandsäkrade mot nästa fastighet³⁴. Reglerna om brandskydd finns av två anledningar där det primära är personskydd och det sekundära egendomsskydd. En byggnad ska vara indelad i brandzoner så att skilda verksamheter är i olika brandzoner.³⁵ Fastigheten kommer att vara avsedd för parkering så det kommer inte att vara skilda verksamheter utan de krav som ställs på byggnaden räcker för det personliga skyddet, det behövs inga brandzoner mellan varje fastighetsutrymme i detta fall. Vad gäller den sekundära anledningen med egendomsskydd så kanske det kan vara så att ett gemensamt sprinklersystem kan åtgärda detta? Inom Stockholms Kommun är det norm att acceptera ett bra sprinklersystem för att kunna nå tillräcklig skyddsnivå utan att gränserna följer brandcellerna³⁶.

Den fördel med användandet av 3D-fastighetsutrymmen som vi kan se är att varje fastighet tillgodoser sina parkeringsbehov inom den egna fastigheten utan att behöva förvalta dessa gemensamt med andra fastigheter. Men varje fastighet måste ha tillgång till utfartsväg, vilket innebär att en hel del utrymmen skulle ändå behöva förvaltas gemensamt. Detta skulle dock kunna bli ett mindre problem eftersom det finns möjligheter för bostadsrättsföreningen att i form av fastighetsägare teckna ett avtal med ägaren av den resterande 3D-fastigheten, företrädesvis ett parkeringsbolag, om att denna sköter förvaltningen av utrymmet och ombesörjer uthyrningen av parkeringsplatser till medlemmarna i föreningen. Ett sådant ansvarskontrakt skulle lämpligen upprättas mellan ägarna till respektive 3D-fastighetsutrymme och parkeringsbolaget samt vara av långsiktig karaktär för att ge säkerhet åt parkeringsbolaget.

När det handlar om gränsdragningarna i fallet med 3D-fastighetsutrymmen varierar dessa beroende på vilket fastighetsutrymme det handlar om. Själva gränsdragningen är samma som den som gäller för all annan fastighetsbildning. De fastighetsutrymmen som ligger ytterst borde då infatta den ovan nämnda skydds-zonen.

4 Servitut och gemensamhetsanläggningar

I många fall av fastighetsbildning krävs det att man skapar rättigheter för fastigheter i en annan fastighet. Även ett beslut om en gemensam förvaltning för diverse anläggningar kan komma i fråga. Den gemensamma förvaltningen är särskilt nödvändig i fall där kommunen inte är huvudman för allmän plats.

³⁴ Se Julstad & Sjödin (2005) s.97.

³⁵ BBR 5:61

³⁶ Enligt uppgift från Olof Sjöblom, lantmäteriet Stockholms Kommun

4.1 Servitut

Servitut är ett rättsförhållande mellan två fastigheter, det kan upprättas om det behövs för att en av fastigheterna ska bli mer lämplig för sitt ändamål. Det finns två olika typer av servitut, nämligen avtalsservitut och officialservitut. Dessa har olika rättsliga verkningar som vi nedan beskriver. Den rättsliga styrkan är störst för servitut som tillkommit genom myndighetsbeslut.

I Jordabalken (JB) hittar vi servitutsbestämmelser. Dessa ligger som grund för alla typer av servitut, alltså både avtalsservitut och officialservitut. Dessa bestämmelser hittar vi i JB 14 kap. där den första paragrafen är grundläggande: ”*Om det är ägnat att främja en ändamålsenlig markanvändning, får i fastighet (den tjänande fastigheten) upplåtas rätt för ägaren av annan fastighet (den härskande fastigheten) att i visst hänseende nyttja eller på annat sätt taga i anspråk den tjänande fastigheten eller byggnad eller annan anläggning som hör till denna eller att råda över den tjänande fastigheten i fråga om dess användning i visst hänseende (servitut).*”

Servitut får avse endast ändamål som är av stadigvarande betydelse för den härskande fastigheten och får icke förenas med skyldighet för ägaren av den tjänande fastigheten att fullgöra annat än underhåll av väg, byggnad eller annan anläggning som avses med servitutet.”

Servitut får heller inte överlåtas särskilt utan är förenad med äganderätten till den härskande fastigheten³⁷. Den tjänande fastigheten kan inte bli skyldig till något mer än underhåll av väg, byggnad eller annan anläggning. Ägaren till den tjänande fastigheten kan dock godkänna mer underhåll.

Ersättningen för ett officialservitut ska erläggas som en engångssumma på hela beloppet, alltså ska eventuella ersättningar för underhåll ersättas vid upplåtelsen av servitutet. Men genom ett avtalsservitut kan man avtala om att ersättningen skall göras periodisk, servitutet blir då beroende av att ersättningen erläggs.

Servitut kan delas in i ytterligare två underkategorier, positiva och negativa servitut. Positiva kallas de servitut som tillåter den härskande fastigheten att nyttja den tjänande fastigheten på något sätt t.ex. använda dess brunn eller väg. Viktigt att tänka på i samband med servitut är att man aldrig får totalt ta i anspråk den tjänande fastigheten. Negativa servitut innebär att den härskande fastighetens ägare, inom servitutets ramar, kan bestämma hur den tjänande fastigheten ska användas. Ett vanlig sådant är utsiktsservitut där den tjänande inte får bebygga så att det stör utsikten för den härskande. För att klassas som servitut måste det vara till nytta för fastigheten som sådan, inte för ett personligt behov för den som bor där just nu. Vidare ska servitutet vara skriftligt och upprättas av den tjänande fastigheten. I servitutshandlingen ska den härskande och den tjänande fastigheten anges samt ändamålet med upplåtelsen³⁸.

³⁷ JB 14 Kap. 3§

³⁸ JB 14 kap. 5 §

4.1.1 Officialservitut

Officialservitut tillkommer genom myndighetsbeslut. Det är Lantmäterimyndigheten, antingen det kommunala eller statliga, som skapar dessa servitut. Besluten kan överklagas och ändras genom beslut i domstol. Fördelen med officialservitut är att de har ett starkt skydd vid fastighetsreglering. Blir en fastighet t.ex. exproprierad försvinner inte servitutet automatiskt utan det måste också exproprieras. En annan fördel med officialservitut, för den som söker förrättningen, är att det kan ske med tvång vilket innebär att en fastighetsförbättring kan ske mot någon av de inblandades vilja. Tvånget skall givetvis vägas mot nyttan enligt kraven i FBL.

4.1.2 Avtalsservitut

Avtalsservitut kan upphöra att gälla mot ny ägare om de inte är inskrivna, de nya ägarna inte känner till servituten eller om det inte särskilt förbehålls vid en avstyckning att de ska fortsätta gälla i den avstyckade delen. Avtalsservitut kan alltså upprättas mellan två fastigheter av fastighetsägarna och gäller sedan för all framtid eller tills det avtalas bort av berörda fastighetsägare. Möjligheten att tidsbegränsa servitutet finns och det gäller då endast under viss tid. Om servitutet blir inskrivet i fastighetsregistret blir det gällande mot ny ägare. När man förbehåller om att servitutet ska bestå vid en förrättning måste lantmätaren avgöra om det är lämpligt. Normalt ska det beslutas om att rättigheten ska bestå, om sakägarna är överens om det. Detta om det inte åtgärden är olämplig från allmän synpunkt. Om sakägarna inte är överens är det sällan rättigheten kan bestå. Dock krävs det att invändningen mot att rättigheten består är sakligt grundade. Som en fingervisning kan man tänka att om en rättighet skulle kunna säkerhetsställas med hjälp av ledningsrätt eller annat tvångsförfarande kan ett förordnande om att rättigheten ska bestå vara lämplig. Givetvis ska inte fastighetsregleringen motverkas genom att rättigheten består.

4.1.3 Traditionella fastigheter

Innan 3D-fastighetsbildning möjliggjordes fick man lösa rättigheter, att ta annans mark i anspråk, med hjälp av servitut. Till exempel kan nämnas att servitut för tunnelbana varit tillåtet även om den härskande fastigheten inte låg i samma stadsdel. Anledningen till att servitutet godkändes, i Högsta Domstolen, var att alla delar av tunnelbanenätet var av väsentlig betydelse för den härskande fastigheten³⁹. Att åberopa totalt ianspråktagande låter sig heller inte göras då det fortfarande, i fall med tunnlar, går att bebygga och nyttja markytan.

4.1.4 3D-fastigheter och 3D-fastighetsutrymmen

Med möjlighet till 3D-fastighetsbildning kan liknande problem som med ovanstående rättsfall undvikas. Tunnelbanenätet kan utgöra en egen fastighet och belastande servitut på andra fastigheter behöver inte skapas. Detta innebära ett renodlat ägande och underlättar

³⁹ NJA I 1978 s.57.

förvaltningen av berörda fastigheter.

4.2 Gemensamhetsanläggning

Anläggningslagen 1 § uppger: ”Enligt denna lag kan inrättas anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse för dem (gemensambetsanläggning). Fråga om gemensambetsanläggning prövas vid förrättning.” Med anläggningar i denna lag menas t.ex. gemensamma vägar, vatten och avloppsnät men det kan innebära i stort sett vad som kan tänkas krävas för fastigheternas behov. När en byggnad blir uppdelad på flera fastigheter kommer det att uppstå ett behov av gemensamhetsanläggningar som består av gemensamma utrymmen som trapphus, hissar, ledningar mm. En gemensamhetsanläggning inrättas genom ett anläggningsbeslut vid en förrättning. Beslutet får inte strida mot gällande planer eller områdesbestämmelser. Detta beslut ska innehålla uppgifter om anläggningens art samt dess utformning och läge. Förrättningen ska klargöra att anläggningen är av stadigvarande betydelse för fastigheterna som ska vara delaktiga, att det är en lämplig lösning som uppfyller båtnadsvillkoret och att det är av väsentlig betydelse för den fastighet som tvångsvis blir ansluten. Anläggningen ska sedan utföras av de ingående fastigheterna gemensamt.

Fördelningen av kostnader ska göras enligt de andelstal för utförandet som fastslagits vid anläggningsförrättningen genom beslut om andelstal. Kostnaden för driften och underhållet ska sedan fördelas efter de andelstal för drift som varje fastighet blivit tilldelad. Utöver uttag av kostnader grundade på andelstal kan kostnader för t.ex. förbrukning tas ut. Detta tillämpas ofta när man har gemensamt vatten och avlopp. Lagstiftningen finns för att kunna tillgodose de behov som uppstår mellan fastigheter av gemensamma anordningar, det är alltså fastigheten som är medlem i gemensamhetsanläggningen oberoende vem som äger den⁴⁰.

Lagen om förvaltning av samfälligheter ger: 4 § ”Samfällighet förvaltas antingen direkt av delägarna (delägarförvaltning) eller av särskilt bildad samfällighetsförening (föreningsförvaltning)”. Förvaltningen av dessa anläggningar kan ordnas på två sätt. Antingen kan man förvalta den med delägarförvaltning eller så kan man bilda en samfällighetsförening och förvalta anläggningen med föreningsförvaltning. Delägarförvaltning används endast då det är få medlemmar och man kan anta att dessa kommer att kunna komma överens, eftersom alla beslut måste tas i samförstånd. Föreningsförvaltning är att föredra i de fall där många är medlemmar eller där man kan tänka att beslutsprocessen kommer att bli problematisk.

4.3 Liljeholmskajen, servitut och GA

3D-fastighetsbildning av bergrummet på Liljeholmskajen innebär ett ställningstagande i

⁴⁰ Se Julstad & Sjödin (2005) s44f. samt Julstad (2005) s.140f

frågor rörande gemensamhetsanläggningar och servitut. Bergrummet innehåller detaljer som flera fastigheter behöver förvalta gemensamt. Det finns även delar som endast en fastighetsägare har nytta av men som löper genom angränsande fastigheter. Att försöka ta reda på vilka tekniska försörjningar av olika art och utrymmen som ska vara enskilt ägda och säkerhetsställas med servitut och vilka som ska vara gemensamt ägda är en viktig och tidskrävande del av förrättningsarbetet. Att förvaltningen av dessa tekniska försörjningar av olika art och utrymmen ska vara så enkelt som möjligt är målet. Vi ska nedan beröra några tekniska försörjningar och anläggningar som är aktuella i bergrummen på Liljeholmskajen. Vi börjar med att försöka förstå vilka tekniska försörjningar av olika art och utrymmen som borde bli gemensamma och vilka som borde generera en enskild förvaltning.

Väggarna kan inrättas som en gemensamhetsanläggning för att säkerhetsställa att en möjlighet till kontroll ges för standard av bärande konstruktioner. I några fall har man undvikigt att inrätta gemensamhetsanläggning för att de grannelagsrättsliga reglerna ger rätt för behövande fastighetsägare att komma åt och åtgärda brister som kan vålla skada på den egna fastigheten. Problemet med att lita på de grannelagsrättsliga reglerna är att de faller under de civilrättsliga reglerna och vid eventuella problem ska man stämma till domstol. Detta är en kostnads- och tidskrävande lösning och främjar inte fastighetsförvaltandet, men även om man väljer gemensamhetsanläggning kan hanteringen, när problem uppstår, ta lång tid.

I bergrummet finns det flera trapphus som går från de nedersta våningarna till de översta. Dessa trapphus är nödvändig i utrymningshänseende men det räcker inte som anledning för att inrätta en gemensamhetsanläggning för trapporna. Rätten att använda trapporna som utrymningsväg bör istället säkerhetsställas med hjälp av en servitutslösning. Anledningen till detta är att en gemensamhetsanläggning ska förvaltas, antingen genom föreningsförvaltning eller genom delägarförvaltning. Genom att lösa problemet med ett utrymningsservitut har inget gemensamt förvaltningsbehov uppstått.

Brandlarmet bör rimligen skötas genom en gemensamhetsanläggning eftersom det är synnerligen väsentligt för båda fastighetsägarna att kunna reagera snabbt och rätt i händelse av brand, eller rökutveckling. En gemensam brandtablå ger räddningspersonalen snabb information om situationen vilket leder till en effektivare insatts.

Med tanke på brandsäkerheten bör sprinklersystemet omfatta hela bergrummet och vara anslutna till det gemensamma brandlarmet. Fördelen med detta är att ett gemensamt brandsystem ger ökad säkerhet.

I bergrummet finns det, förutom trappor, flera hissar. En hiss är placerad i anslutning till den kommersiella fastigheten. Denna går från de nedersta våningsplanen upp till de översta planerna. Den nytta som den kommersiella fastigheten kan tänkas komma få av denna hiss är svår att se, om inte det kan handla om varutransporter eller transport av sopor. Den kommersiella fastigheten kan å andra sidan hantera sina eventuella sop- och varutransport via parkeringsfastigheten i bergrum 2 och 3, så lämpligt är nog att samtliga hissar ingår i parkeringsfastigheten och ingen nyttjanderätt eller gemensamhetsanläggning inrättas för

dessa. Nyttan med hissarna för parkeringsfastigheten består i att personer kan ta sig från ett parkeringsplan till ett annat på ett enkelt sätt. Hissar är inte lämpliga att använda vid utrymning, varför detta inte kan antas vara ett skäl till att skapa en gemensamhetsanläggning innefattande den kommersiella fastigheten.

JM AB:s plan är att varje fastighet ska tillgodoses med teknisk försörjning inom den egna fastighetens gränser. Dessa ska försörjas med el och telefon utan att detta blir en gemensam angelägenhet. Inga större hinder finns mot att varje fastighet blir tillgodosedd separat med dessa nyttor.

Bergrummet kommer att bli utrustat med slavsändare för mobiltelefonnät. Att ha möjlighet att kunna använda sin mobiltelefon i ett parkeringsutrymme är av stor vikt i dagens samhälle. Detta inte bara av säkerhetsskäl utan många nya tjänster för att kunna ta betalt för parkering grundar sig på ett väl fungerande mobilnät. Nätet bör upprättas gemensamt inom hela bergrummet i fastighetsägarnas regi och då företrädesvis ingå i den samfällighet som kommer att bildas. Föreningen kan sedan se till att signalerna distribueras till alla aktuella mobiltelefonföretag som finns på marknaden. Alternativt kan plats för sändare upplåtas för något av bolagen som även ser till att vidarebefordra alla andra operatörers samtal. Denna upplåtelse kan ske genom ledningsrätt enligt ledningsrättslagen.

Grundtanken med vatten och avlopp är att ledningarna ska vara separerade mellan fastigheterna men om de skulle behöva dras över den intilliggande fastigheten ska detta tillgodoses via servitut. Tanken är ju minimera den administrativa belastningen för de ingående fastighetsägarna.

Vägar för bil och gångtrafik kommer att finnas inom båda de tilltänkta fastigheterna men inga av dessa kommer att bli aktuella för gemensamt nyttjande. Dock kommer utfarter från bergrummet att ske till omkringliggande fastigheter. En av dessa kommer att ske genom ett bostadshus. Rätten till det kan erhållas genom att 3D-fastighetens gränser sträcker sig ut till tillfartsvägen. Men som vi har konstaterat tidigare ska man använda de lagar som är bäst lämpade för ändamålet och i det här fallet måste vi konstatera att det mest lämpliga vore att inrätta ett servitut till förmån för 3D-fastigheten. Detta stärks också av att fastighetsindelningen blir lämpligare med utfarten säkrad med hjälp av servitut.

Inga portar kommer att bli gemensamt ägda. Vissa portar kan komma att bli aktuella för utrymning men då bör rätten för det säkras genom servitut.

Rätt till parkering ska finnas för ett antal bostadsrättsföreningar. Denna rätt ska behandlas i kapitel 5.1. Fastigheten ska även innehålla parkering som skall hyras ut till övriga intresserade t.ex. boende som vill ha möjlighet att parkera ytterligare en bil. Denna rätt till parkering kan möjligen tillgodoses genom ett hyresavtal.

Ventilationen bör kunna hanteras på den egna fastigheten, varför denna också separeras mellan fastigheterna.

5 Rättigheter i annans fastighet

Andra rättigheter, utöver servitut, som kan upplåtas i fastigheter är nyttjanderätter⁴¹. En nyttjanderätt är en rätt till förmån för en person att använda en fastighet eller del av denna. Villkoren för hur en nyttjanderätt får se ut finns i jordabalken Kap.8-13. De olika formerna är Arrende, hyra och tomträtt. Arrende delas upp i jordbruksarrende, bostadsarrende, anläggningsarrende och lägenhetsarrende. De nyttjanderätter vi kommer att beröra är olika former av hyra.

Hyra är definierat i Jb12: 1. Hyresavtal delas upp i lägenhet och lokal, men begreppet lägenhet som det används i lagtexten innebär ”*hyresobjekt enligt avtal*”⁴². Enligt denna definition kan t.ex. en parkeringsplats eller redskapsskjul vara en lägenhet. Viktigt att hålla i åtanke är att det inte har någon rättsverkan vad man kallar avtalet, det är dess innehåll som är av betydelse. Detta kan få stora konsekvenser om det senare skulle uppstå tvist om avtalet. I objektet Liljeholmskajen handlar det om bostadsrättsföreningarnas rätt att parkera i bergrummet. D.v.s. rätt att parkera på annans fastighet. Hur knyts denna rätt lämpligast och vilka varianter finns det? Målet är att, om möjligt, undvika gemensamhetsanläggning för att säkerhetsställa parkeringsrätten.

5.1 Parkeringsrätter i bergrummet

Som nämnts ovan finns det olika varianter att betrakta för att lösa parkeringsrätten. Dels kan man inrätta en gemensamhetsanläggning för fastigheterna med bostadsrätter. Dels kan man knyta rättigheterna med ett officialservitut, avtalsservitut eller med någon typ av arrende eller hyreskontrakt. Vad är lämpligast och varför är två frågor vi har försökt besvara nedan.

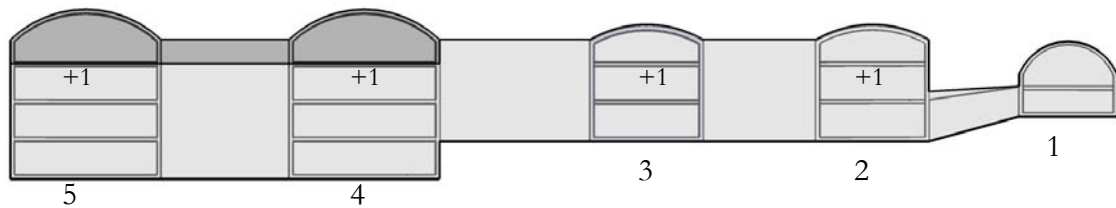
5.1.1 Gemensamhetsanläggning

Det är möjligt att genom gemensamhetsanläggning få till en säkerhetsställd rätt för bostadsrättsföreningarnas medlemmar att parkera i bergrummet. Parkeringsbolaget skulle i detta fall endast sköta förvaltningen och uthyrningen av parkeringsplatserna åt samfällighetsföreningen. En fördel med denna variant är att rätten till parkering är säkrad, men samtidigt har man ett ansvar som deltagare i gemensamhetsanläggningen att förvalta den. Även om man köper denna förvaltning av ett parkeringsbolag blir det inte ett helt problemfritt boende.

De delar som skulle innefattas av gemensamhetsanläggningen skulle i så fall bli bergrum 1 och bergrum 2-5 upp till och med plan +1 (Figur 4). De översta planen i bergrum 2 och 3 skulle därmed vara parkeringsbolagets enskilt ägda för egen uthyrning till parkering för den kommersiella fastigheten samt besökande till bostadsrättsföreningarna.

⁴¹ Se Julstad (2005) s42.

⁴² Se Grauers (2005) 23-24.



Figur 4 beskrivning av plan +1

5.1.2 servitut

Tittar vi sedan på möjligheten att, genom servitut, säkerhetsställa rätten för parkering för bostadsrättsföreningarnas medlemmar får vi först beakta att det finns två typer av servitut, avtalsservitut och officialservitut. Oavsett vilket servitut man intresserar sig för måste man titta på frågan om totalt ianspråktagande. I rättsfall framgår det att när ett tillträde till området inte är möjligt har det lett till att möjligheten att skapa servitut inte funnits⁴³. Problemet, när det handlar om officialservitut, blir istället hur man säkerhetsställer att parkeringsbolaget får ersättning för skötsel av parkeringen. Genom att skriva ett långsiktigt sidoavtal där parkeringsfastigheten bara tar på sig den löpande driften av bergrummet samt att parkeringsbolaget och bostadsrättsföreningarna i detta sidoavtal även avtalar om att parkeringsbolaget har rätt att hantera uthyrningen av platserna till föreningarnas medlemmar, mot att parkeringsbolaget erhåller hyresavgifterna, så kanske det skulle gå. Rätten att parkera för bostadsrättsföreningarna säkerhetsställs förvisso i detta fall medan parkeringsbolagets rätt på sikt är något osäkrare. Kommer man överens om ett avtalsservitut så kan man ha periodiska betalningar. Är man inte överens så kan man inte skriva något avtalsservitut.

Man skulle även kunna tänka sig att varje bostadsrättsförening tecknar ett avtalsservitut med parkeringsbolaget. På detta sätt kommer man även åt periodiska betalningar för parkeringsrätten. Genom detta stärks även parkeringsbolagets ställning i och med att om betalning inte erläggs kan avtalet hävas. Med denna variant får föreningarna själva sköta uthyrning till sina medlemmar eller lägga ut den på parkeringsbolaget tillsammans med förvaltningen.

5.1.3 3D-samfällighet

Skulle man istället välja att inrätta det tilltänkta utrymmet som en tredimensionell samfällighet som då skulle ingå i de traditionella fastigheterna samfällt skulle man behöva hyra förvaltning av parkeringsbolaget.

Fördelning av andelar styrs av antalet platser per andelsägande bostadsrättsförening. Förening kan låta parkeringsbolaget sköta förvaltning och uthyrning till bostadsrättsägarna. En nackdel med denna variant är att det skulle behöva inrättas fler

⁴³ Se NJA I s.1996: 776

gemensamhetsanläggningar inom fastigheten. T.ex. för vatten, utfart etc. På möten måste en från varje fastighet vara med för rösträtt, eller fullmakt. Stark rätt uppnås genom ägande. Långsiktigt kontrakt för uthyrning av parkeringsplatser till förmån för parkeringsbolaget ger ett långsiktigt säkerställt förvaltande.

5.1.4 3D-fastighetsutrymme

Varje bostadsfastighet får ett eget 3D-fastighetsutrymme i parkeringsgaraget. Detta skulle leda till att det måste inrättas många gemensamhetsanläggningar och det skulle komplicera förvaltandet. Fastighetsindelning skulle inte kunna följa brandcellerna vilket leder till ett förhållandevis sämre brandskydd mellan varje fastighet. Detta skulle dock kunna avhjälpas med ett gemensamt sprinklersystem. Eftersom det blir många fastighetsgränser inom samma anläggning skulle det behöva upprättas många servitut för gång och biltrafik. Att dela upp en fastighet i många mindre delar skulle också öka fragmentisering av fastighetsregistret vilket anses ge merkostnader för samhället. Rätten till parkering blir dock stark genom att 3D-fastighetsutrymmena ägs av de som ska parkera.

5.1.5 Nyttjanderätt

Parkeringsbolaget äger 3D-fastigheten och hyr ut en parkeringsrätt till enskilda bostadsrättsägare. Parkeringsbolaget kan skriva ett långsiktigt kontrakt för uthyrning till bostadsrättsföreningarna för de platser som krävs enligt parkeringsrekommendationen. Enligt Svante Dolff på lantmäteriet, som tidigare varit delägare i ett parkeringsbolag, är detta förmodligen den vanligaste lösningen, men det säkerhetsställer inte parkeringsrätten för bostadsrättsföreningens medlemmar annat än för överskådlig tid.

6 Sammanfattning Liljeholmskajen

Vi har ovan gått igenom olika sätt att angripa de ursprungliga frågeställningarna som bildade grunden i detta examensarbete:

- Hur bestämmer man var fastighetsgränserna ska gå och på vilka premisser, i detta specifika fall?
- Vilka servitut och gemensamhetsanläggningar kan komma i fråga, med siktet att hålla antalet till ett minimum?
- Hur säkerhetsställer man, genom servitut, nyttjanderätt eller annat att bostadsrättsmedlemmarna får parkera i detta bergtrum?

Detta kapitel ska ses som en avslutning där vi tar fram vilken den lämpligaste lösningen på gränsdragningsproblematiken är. Vi tar även ställning i frågan om servitut och gemensamhetsanläggningar med utgångspunkt i vilken typ av lösning av parkeringsrätten som valet föll på. Kapitlet syftar till att ge en relativt snabb överblick över fördelar och nackdelar som man brottas med när val ska göras i dessa frågor. Att vi valt en variant innebär inte att de andra möjligheterna är direkt olämpliga. Vi har helt enkelt försökt att

välja den, i våra ögon, mest lämpliga varianten.

6.1 Gränsdragning

När det kommer till gränsdragning har vi funnit följande möjligheter:

- Gränsen läggs strax innanför själva bergväggen så att fastighetsägaren kan installera armaturer och andra mindre tillbehör på den egna fastigheten. Genom att lägga ett negativt servitut på de angränsande fastigheterna skyddas bergrummets hållbarheten.
- Ett annat alternativ är att lägga fastighetsgränserna så att den eventuella skyddszonen innefattas i den egna fastigheten vilket skulle innebära att fastighetsgränsen läggs någonstans mellan 10-20 meter in i väggen. Dock ger detta inget långsiktigt skydd för de omkringliggande fastigheterna.
- Ytterligare ett alternativ är att lägga fastighetsgränserna så att den eventuella skyddszonen innefattas i den egna fastigheten vilket skulle innebära att fastighetsgränsen läggs någonstans mellan 10-20 meter in i väggen och att ett negativt servitut, till förmån för de angränsande fastigheterna, belastar bergrumsfastigheten.

Av dessa alternativ måste alternativet med ett negativt servitut på bergrumsfastigheten vara den lämpligaste lösningen. Anledningen till detta är att eventuella bergbultar och injekteringar kan anses vara tillbehör till fastigheten. Att dessa innefattas i den egna fastigheten kan vi bara se som positivt eftersom de inblandade parterna skyddas. Bergrumsfastigheten får sin skyddszon och de omkringliggande fastigheterna får ett långsiktigt skydd mot ett utvidgande av bergrummet. En annan fördel är att belastningen på angränsande fastigheter i form av servitut minimeras. Även nedåt ska man ta med skyddszon i beräkningen. Givetvis går det att bygga ut bergrum nedåt varför säkerhetsställandet av bergrummets hållbarhet är intressant även i den riktningen. Även här anser vi att skyddsservitutet ska belasta bergrumsfastigheten. Detta för att den traditionella fastigheten kan nyttja grundvatten för t.ex. bergvärme eller vatten reservoar. Att förhindra en utbyggnad av bergrummet säkrar grundvattnet från negativa konsekvenser.

Gränsen mellan de båda 3D-fastigheterna bör gå i betongkonstruktionens mitt. I väggen mellan bergrum tre och fyra bör gränsen gå så att eventuella förstärkningar innefattas i den egna fastigheten.

6.2 Parkeringsrättighet

För att kunna redovisa servitut och gemensamhetsanläggningar behöver vi välja en lösning på parkeringsrättsfrågan. Den ursprungliga frågan var hur man säkerhetsställer att bostadsrättsföreningarnas medlemmar kommer att ha rätt att parkera i bergrummet. Denna parkeringsrätt bör även bestå under en längre tid.

Att knyta en parkeringsrätt för bostadsrättsföreningarna till bergrumsfastigheten låter sig inte utan vidare göras. Det finns dock en hel del alternativ att välja bland. Dessa gick vi igenom i kapitel 5.1 och ska kort sammanfattas nedan.

- En enkel lösning på parkeringsproblemet är att inrätta bergrummet som en gemensamhetsanläggning med bostadsrättsfastigheterna som deltagare. Förvaltningen köps sedan av ett parkeringsbolag som då även kan hantera uthyrning till bostadsrättsföreningarnas medlemmar. Med denna variant har medlemmarnas parkeringsrätt säkrats för all framtid.
- Att lösa parkeringsproblemet med hjälp av servitut låter sig inte utan vidare göras då man kommer in på frågan om totalt ianspråktagande, eller som det beskrivs i JB 14 kap 1 §: att ”i visst hänseende nyttja”. Visserligen skulle betalning kunna ske periodiskt men då kan man endast använda sig av avtalsservitut. Vi anser dock att en lösning med avtalsservitut inte skulle motverka ett ändamålsenligt fastighetsutnyttjande och att detta med "totalt ianspråktagande" bör utredas närmare, varför inte i ett annat examensarbete. Ett servitut är obegränsat i tiden vilket betyder att om man löser parkeringen med t.ex. ett avtalsservitut är parkeringsfastigheten belastad med detta servitut tills avtalet upphör. Detta kan leda till problem den dag som parkeringsbolaget vill sälja sin fastighet. Avtalet kan endast upphöra att gälla om man är överens eller om avtalsbrott förekommit. Som exempel på avtalsbrott kan nämnas att betalning inte skett inom utsatt tid.
- Nyttjanderätt är ett tredje alternativ som innebär att parkeringsbolaget äger bergrumsfastigheten och bostadsrättsföreningarna innehar ett långsiktigt nyttjanderättsavtal för parkeringen. Denna ger ingen, i tiden, obegränsad rätt för bostadsrättsföreningarnas medlemmar att parkera i bergrummet. Genom att lösa parkeringsbehovet på detta sätt blir försäljningen av bergrummet förmodligen lättare och eftersom att det är svårt att veta hur parkeringsbehovet ser ut i framtiden finns det ingen anledning att ha en rätt obegränsad i tiden. Det viktigaste är att parkeringsrätten är stark under tiden man har den.
- Det sista alternativet vi väljer att påvisa är 3D-fastighetsutrymme. Med detta menas att varje bostadsrättsförening äger ett lämpligt avgränsat 3D-utrymme som parkeringsbolaget, genom avtal, förvaltar och hyr ut till bostadsrättsföreningens medlemmar. Det måste framhåvas att det är tveksamt om varianten med 3D-fastighetsutrymmen är genomförbar då den möjligen faller på att andra lösningar är lämpligare.

Den parkeringsrätt vi anser bör prövas är att bostadsrättsföreningarnas parkeringsrätt säkerhetsställs med hjälp av avtalsservitut. Parkeringsbolaget sköter sedan uthyrningen till medlemmarna mot periodisk ersättning. Det översta planet i bergrum två och tre kan parkeringsbolaget hyra ut till vem man vill enligt timtaxa. Här blir det troligen besökarna till de boende i bostadsrätterna, samt besökande till den kommersiella fastigheten, som parkerar.

Varför vi tycker att denna lösning bör prövas är att den är mycket flexibel, vilket ger de berörda parterna möjlighet att förhandla om villkoren utan inblandning av myndighet. Stockholms kommun ställer krav på att det ska finnas visst antal parkeringsplatser för att bygglov ska medges. Skulle då denna handlingsfrihet som avtalservitut ger vara en för svag lösning vad gäller kommunens krav? Nej, bostadsrättsföreningarna måste få tillgång till det antal parkeringar som behövs för att få bygga. Skulle då parkeringsfastighetens ägare ställa orimliga krav, har bostadsrättsföreningarna möjligheten att bilda en gemensamhetsanläggning. Det kan visserligen vara komplicerat när nästan hela fastigheten blir ianspråktagen, men som situationen ser ut tror vi inte att det skulle vara något stort problem att få till ett rättvist avtalservitut.

De rättsfall vi sett handlar om traditionella fastigheter så något fall där en eller flera 3D-fastigheter varit inblandade har vi inte kommit över. Servitut handlar i många fall om vägar. De möter inget direkt hinder när det kommer till totalt inanspråktagande, även om det är sällan marken under eller luften ovanför används till något annat av markägaren. Det servitut vi tycker är lämpligt gäller en sluten volym, vars syfte är parkering.

Vad skulle då hända om detta servitut blev prövat i rätten och det befinns ogiltigt? Vilken rätt har då bostadsrättsföreningarna? Det mest troliga är att avtalet skulle anses som ett hyreskontrakt och då löpa vidare som ett sådant. Skulle föreningen anses som hyresgäst till ett större antal platser skulle det anses som lokalhyra med de regler som gäller för det. Skulle varje plats anses som hyrd av dess innehavare blir det fråga om lägenhetshyra. Visst har dessa former ett något svagare skydd för framtiden men besittningsskyddet är inte lätt att bryta. Denna möjlighet skulle underlätta fastighetsägandet för föreningarna, med en mycket liten risk för framtida komplikationer.

6.3 Servitut och gemensamhetsanläggningar

Beroende på vilken typ av fastighetsindelning det kommer att bli ser servitutssituationen lite varierande ut. Det samma gäller situationen med gemensamhetsanläggningar. Fastighetsbildningen i sin tur beror på hur man knyter bostadsrättsföreningarnas parkeringsrätt till bergrumsfastigheten. I kapitlet ovan har vi tagit ställning till hur parkeringsrätten, på ett bra sätt för alla parter, kan knytas till bergrummet. Vår slutsats om vilka servitut och gemensamhetsanläggningar som behöver skapas och inrättas följer av valet av parkeringsrätt. Först ska vi dock kort sammanfatta vilka typer av servitut som generellt kan uppstå i liknande fall.

I anslutning till bergrummet finns det hissar och trappor. Om flera fastighetsägare berörs av dessa och har behov av att nyttja dessa uppstår situationen att en gemensamhetsanläggning för hissar och trappor behöver inrättas. Som alternativ kan någon fastighetsägare få tillgång genom ett servitut.

Det finns även vägar som används för in- och utfart till bergrummen. Dessa vägar löper endast till den egna fastigheten så i dessa fall behövs ingen gemensamhetsanläggning,

endast servitut behövs för vägen genom den omkringliggande fastigheten. Skulle däremot någon annan variant för parkeringsrättigheter väljas, t.ex. flera 3D-fastighetsutrymmen skulle det innebära att flera gemensamhetsanläggningar skulle behöva inrättas och att behov av servitut med rätt att ta väg över annans fastighet skulle uppstå.

7 Avslutande kommentarer

Det har genom det fortlöpande arbetet med detta examensarbete uppkommit en del frågeställningar och funderingar om hur och varför olika saker hanteras som de gör. Detta har lett till att vi som avslutning vill påpeka ett par saker som någon skulle kunna undersöka genom t.ex. examensarbeten. Vi tar nedan upp frågeställningarna och funderingarna.

1. Det finns indikationer på att Stockholms kommun vill höja parkeringsnormen, så att varje lägenhet ska få sin parkeringsplats. Vi ställer oss då frågande till om det verkligen är rimligt att tillgång till parkeringsplats ska vara ett krav för att en fastighet ska få fastighetsbildas. Om det är av väsentlig betydelse att varje lägenhet har en parkeringsplats borde det ställas krav på att ett visst antal båtplatser också ska finnas om man bor vid kusten. Krav borde finnas på att det ska finnas väl fungerande kollektivtrafik mm. Vi anser att dessa krav inte borde ställas som ett ultimatum för just fastighetsbildning. En fastighet skulle vara lika lämplig om parkeringsbehoven kunde upprättas en bra bit bort och de boende skulle få använda kollektivtrafiken för att komma dit. Stockholms kommun, och givetvis även andra kommuner, borde i dessa dagar av miljötänkande se över vilka krav som ska ställas på nybyggnation. Ska verkligen medborgarnas användning av bilar uppmuntras, vore det inte bättre om kollektivtrafiken blev högre prioriterad? Självklart ska bostäder byggas som passar de boendes förhållanden, men rimligt vore att anpassa dessa behov så att de möter den faktiska framtid vi går till mötes.
2. De båda servitutmöjligheterna som står till bud, avtals- och officialservitut, får inte innebära ett totalt ianspråktagande av den tjänande fastigheten. Tillämpningen av detta förbud mot totalt ianspråktagandet anser vi borde undersökas närmare i något arbete. I vårt fall verkar det vara möjligt att ett helt bergrum tas i anspråk med hjälp av servitut. Hur strikt förbudet skulle komma att tillämpas i en situation som denna tycker vi inte riktigt framkommer i rättsfallen vi funnit.

Referenser

- Boverket (2006). *Regelsamling för byggande*. [Elektronisk].
Tillgänglig: <http://www.boverket.se/upload/publicerat/bifogade%20filer/Boverkets%20byggregler/bbr12/Avsnitt_5_Brandskydd.pdf > [2007-05-17]
- Grauers, Folke (2005) *Nyttjanderätt - hyra, bosteadsrätt, arrende och tomträtt*. 12.uppl. Lund: Studentlitteratur.
- Julstad, Barbro (2005). *fastighetsindelning och markanvändning*. 3. uppl. Stockholm: Norstedts juridik AB.
- Julstad, Barbro & Sjödin, Eije (2005). *Tredimensionell fastighetsindelning*. Stockholm: Norstedts juridik AB.
- Nilsson, Leif I & Sjödin, Eije (2003) *Servitut - En handbok*. 2.uppl. Stockholm: Norstedts Juridik AB.
- Wickström, Ulla-Britt (2003). *Detaljplan för Liljeholmskajen etapp 1*. Dp 2002-00653A-54 [Elektronisk]. Ytterstadsavdelningen stadsbyggnadskontoret, Stockholms kommun.
Tillgänglig: < http://planer.sbk.stockholm.se/httpdocs/dir7/sub73/2002-00653A.Planbeskrivning_Laga_kraft.jptcbxxx.pdf > [2007-05-17]

Övriga källor

Lagboken

NJA I

Prop. 2002/03:116

Nytt juridiskt arkiv I

Proposition till den tredimensionella fastighetslagstiftningen

Samtal samt e-brev

Dolff, Svante

Lantmäteriet, Strömstad

Hedlund, Björn

JM AB

Landing, Gunnar

JM AB

Nygren, Melki

Bergsprängare

Pemer, Mats

Stadsbyggnadskontoret, Stockholms Kommun

Persson, Åke

Lantmäteriet Göteborgs kommun

Sjöblom, Olof

Lantmäteriet Stockholms Kommun

Öhr-Hellman, Jessica

WSP-Group