



**Handelshögskolan**  
VID GÖTEBORGS UNIVERSITET

**Juridiska institutionen**

Uppsats i Tillämpade studier

20 poäng, Vt 2006

Handledare: Professor Rolf Dotevall

# Grannelagsrätt

Författare: Pernilla Bertilsson

## Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Inledning .....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Grannelagsrätt.....</b>	<b>6</b>
2.1	Allmänt .....	6
<b>3</b>	<b>Lagstiftning på det grannelagsrättsliga området .....</b>	<b>6</b>
3.1	Perspektivskillnad.....	7
3.2	Förutsättningar för skadestånd enligt miljöbalken .....	8
3.3	Införandet av nya regler gällande tredimensionell fastighetsindelning .....	10
<b>4</b>	<b>Behovet av förändrad fastighetsindelning .....</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Fastighetskategorisering.....</b>	<b>13</b>
5.1	Traditionella fastigheter .....	13
5.2	Tredimensionella fastigheter .....	14
5.3	Tredimensionella fastighetsutrymmen.....	15
<b>6</b>	<b>Ändamålsenliga krav vid fastighetsbildning.....</b>	<b>16</b>
<b>7</b>	<b>Särskilda villkor för bildande av tredimensionella fastigheter .....</b>	<b>17</b>
<b>8</b>	<b>Förändring av jordabalkens 3 kapitel.....</b>	<b>20</b>
8.1	Jordabalkens 3 kap. 6 § - skyddsåtgärder .....	20
8.2	Jordabalkens 3 kap. 7 § - tillträde.....	21
8.3	Jordabalkens 3 kap. 8 § - vanvård .....	22
<b>9</b>	<b>Sakfrågor kring grannelagsrätten.....</b>	<b>22</b>
9.1	Störningar eller andra olägenheter.....	23
9.1.1	Tillämpningproblematik .....	24
9.1.2	Skälig hänsyn till omgivningen.....	26
9.1.3	Framtida uppföljning kring problematiken vid störningar mellan fastigheter .....	27

9.1.4	Störande ljud från en flaggstång.....	28
9.1.4.1	Samma sakfråga – annat utfall .....	29
9.2	Grävning och liknande arbeten.....	30
9.2.1	Ansvar för andras försummelser och överträdelser .....	32
9.2.2	Vem åligger det att vidta åtgärd .....	33
9.3	Ansvar vid upplåtande av fastighet .....	34
9.4	Byggnation över den egna fastighetsgränsen .....	36
<b>10</b>	<b>Bestämmelser kring byggnadsarbeten.....</b>	<b>37</b>
10.1	Plan- och bygglagen .....	38
10.2	Risken för olyckor vid byggnation i tätbebyggda områden.....	38
<b>11</b>	<b>Lufträtt.....</b>	<b>40</b>
<b>12</b>	<b>Regeringens mål att utöka vindkraftsenergi – ett grannelagsrättsligt problem .....</b>	<b>43</b>
12.1	Utbyggnad i ett nationellt perspektiv.....	43
12.2	Förväntad utbyggnad av vindkraftverk.....	43
12.3	Tekniska förutsättningar för vindkraft.....	44
12.4	Restriktioner .....	44
12.5	Riktlinjer för vindkraft i de svenska kommunerna.....	45
12.6	Handläggning av vindkraftsärenden.....	45
12.7	Riktlinjer för Götene kommun .....	46
12.8	Vindkraftverk i förhållande till grannelagsrätt.....	47
<b>13</b>	<b>Utveckling som kan leda till framtida problem kring grannelagsrätten .....</b>	<b>49</b>
<b>14</b>	<b>Sammanfattning och diskussion.....</b>	<b>54</b>
	<b>Källförteckning.....</b>	<b>56</b>

## **Förkortningar**

FBL	Fastighetsbildningslagen
HD	Högsta domstolen
JB	Jordabalken
MB	Miljöbalken
NJA	Nytt Juridiskt Arkiv, Avdelning I
PBL	Plan- och bygglagen
Prop	Proposition
SOU	Statens offentliga utredningar
SSI	Statens strålskyddsinstitut
TR	Tingsrätt

## 1. Inledning

Fastighetsägares relation till varandra som grannar varierar i hög grad, många är ”goda grannar” och har en bra relation tillskillnad från andra som inte alls kommer överens. Enligt svensk grannelagsrättslig tradition sa man förr, med tanke på vad som är skäligt att tåla, att grannen får stå ut med åtskilligt av mig för jag är skyldig att stå ut med detsamma från hans sida. Man tillämpade således ett slags kompensationsstänkande. Hänsynsprincipen återfinns lagfäst i Jordabalkens 3 kap. 1 § och innebär att det åligger var och en vid nyttjandet av sin eller annans fasta egendom att ta skälig hänsyn till sin omgivning. Emellertid kan en fastighetsägare drabbas av en skada, paragrafen till trots, och denne ställer då frågan vilka skador eller störningar som ger rätt till ersättning?

Avsikten med arbetet är att ge en inblick av regleringen som omgärdar det grannelagsrättsliga området. Portalparagrafen för rättsförhållandet mellan grannar återfinns i Jordabalkens 3 kapitel men reglering av betydelse återfinns även i miljöbalken, något som visat sig väckt motstående åsikter. En förnyad lagstiftning gällande rättsförhållandet mellan grannar presenteras med anledning av ändrad fastighetskategorisering genom införandet av tredimensionell fastighetsbildning som ett led i undvikandet av alltför komplicerade rättsförhållanden. Ambitionen är att beskriva den nya lagstiftningen, när och hur tredimensionella fastigheter kan bildas och de särskilda villkor som omgärdar detta. Utfallet av regleringen lämnas därhän i detta arbete då lagstiftningen är så pass ny, men kan säkerligen tjäna som underlag för en framtida diskussion.

Med hjälp av studier genom praxis, förarbeten och doktrin presenteras detta rättsliga område som, för många ovetande om dess existens, kan bli en realitet vid en framtida diskurs. Signifikant för rättsområdet är att det i många fall rör skador av ringa ekonomisk art men som för den drabbade kan vara kännbart. Författaren anser dock att även ”små frågor” kan vara värda att belysas. Dels ur rättsäkerhetsperspektiv för den enskilde samt även ur ett ekonomiskt perspektiv. Med en effektiv rättsutövning utifrån en klar lagreglering vinner man ekonomiska fördelar vilket både gynnar staten och de enskilda medborgarna.

## **2. Grannelagsrätt**

### **2.1 Allmänt**

Det något ålderdomligt klingande begreppet grannelagsrätt har sina rötter på den del av fastighetsrätten som behandlar rättsförhållandet mellan grannar och grannfastigheter, ett rättsförhållande mellan enskilda. Att en relation grannar emellan skall fungera friktionsfritt är en önskan eftersom den som oftast bygger på en långvarig relation där parterna har ett ömsesidigt intresse av att på ett tillfredställande sätt förvalta respektive fastighet. Realiteten kan dock vara annorlunda och därför har man i 3 kap. jordabalken haft en reglering av området med syfte att bestämma vilket skydd en granne har mot skadliga verkningar ifrån och skadebringande egenskaper hos en grannfastighet.

## **3. Lagstiftning på det grannelagsrättsliga området**

Turerna kring en lagstiftningsprocess är ett omfattande, viktigt och ofta tidkrävande arbete där vissa frågor blir mer dominerade än andra. Vid en återblick på jordabalkens lagstiftning, och den proposition som avgavs 1970, innehöll 3 kap. vissa regler om skadestånd i grannförhållanden. Även i 1969 års miljöskyddslag återfanns bestämmelse i ämnet genom föreskrift om strikt ansvar för miljöfarlig verksamhet (30 §). Emellertid kom skadeståndsproblematiken i skymundan i dessa lagverk där fokus främst låg på fastighets- och miljö rätt. En viss oklarhet både om förhållandet mellan de två regelkomplexen och om reglernas innehåll förelåg. Grannelagsrätten tycks inte ha haft dignitet nog att sysselsätta lagstiftarens penna och frågeställningar rörande ämnet i äldre litteratur är tunt. En orsak till detta är månen att man i äldre tider inte var av samma behov av en reglering. I takt med en stadsexploatering och behov av byggnadsutrymme kommer emellertid behovet av reglering kring grannelagsrätten i en annan dager. Stark<sup>1</sup> anför i sin kommentar att grannelagsrätten regleras i speciallagstiftning och att ämnet därför faller utanför jordabalken. Den viktigaste speciallagen för reglering av grannelagsrättsliga frågor är miljöskyddslagen, säger Stark. Genom 1986 års miljöskadelag sammanfördes skadeståndsreglerna för miljöskyddslagen och jordabalken, vilka idag återfinns i miljöbalkens 32 kap.

---

<sup>1</sup> Stark H-O, Jordabalken – Den nya lagstiftningen med kommentar, Allmänna Förlaget/Publica, Sthlm 1973, 4:e uppl., s 170 ff.

I boken ”Festskrift till Ulf K. Nordenson” som trycktes år 1999 påtalar Bengtsson<sup>2</sup> den bristande lagregleringen på det grannelagsrättsliga området och han menar att denna fråga kommit i skymundan till fördel för frågor som t.ex. miljöfrågor som haft en förtur framför mera ordinära skadeståndsfrågor som lagstiftaren prioriterat. En konsekvens av detta är att vid mindre intressanta frågor behålls regleringen i stort sätt oförändrad.

Skadeståndslagens regler om ansvar för vållande vid person- och sakskada i grannförhållanden är tillämpliga och analogier från miljöskadereglerna kan göras. Emellertid ifrågasätter Bengtsson om inte ansvaret på vissa punkter är skärpta därutöver, även om rättspraxis inte kan ge någon klarhet. En konflikt grannar emellan kan ofta te sig beröra bagatellartade frågor och värden som lätt får andra proportioner än vad de ekonomiska intressena motiverar. För att upprätthålla människors tro på rättsväsendet är det enligt Bengtsson av betydelse att se över rättsreglerna på området.

### **3.1 Perspektivskillnad**

Genom regeringens förslag om införandet av tredimensionell fastighetsindelning, prop. 2002/03:116, som sedermera resulterade i en lagändring gällande från 1 januari 2004 har en översyn gjorts angående frågorna om grannelagsrätten. Jordabalkens 3 kap., ”Rättsförhållanden mellan grannar”, kan emellertid inte sägas ens tillnärmelsevis innebära någon fullständig reglering av rättsförhållandet mellan grannar. Kapitlet bygger till stor del på rättsprinciper som utformats genom tidigare rättspraxis och ändrades framför allt 1986 då skadeståndsreglerna i grannförhållandena väsentligen överfördes till miljöskadelagen (1986:225), nuvarande miljöbalkens 32 kap. Det bör dock accentueras att miljöbalkens primära skyddsobjekt är just miljön och den erbjuder skydd mot ingrepp i allmänna intressen som mark, luft och hälsa. Beträffande fastighetsrätten sker en intresseavvägning mellan enskilda parter i en civilrättslig tvist. Här ligger fokus främst på att skydda enskildas förmögenhetstillgångar. Skyddsobjekten är således riktade mot olika objekt och en perspektivskillnad föreligger, men likväl återfinns den skadeståndsmässiga regleringen i miljöbalken.

---

<sup>2</sup> Bengtsson B, Om grannelagsansvaret i dag, Festskrift till Ulf K. Nordenson, Gotab AB, Stockholm 1999, s 20.

### 3.2 Förutsättningar för skadestånd enligt miljöbalken

I miljöbalkens 32 kap. återfinns bestämmelser som huvudsakligen består av två grupper av skador: förutsebara följder av miljöstörande verksamhet som accepteras på grund av sin nytta från samhällssynpunkt samt oförutsebara följder av mer eller mindre farlig verksamhet. Huvudregeln är strikt ansvar för personskada och sakskada samt ren förmögenhetsskada som verksamhet på en fastighet har orsakat i sin omgivning. Krav på adekvat kausalitet krävs vilket innebär att skadan inte skall vara en alltför svårförutsebar, säregen eller avlägsen följd av verksamheten och med ”orsakat” menas ”vållat”. Skador som inte orsakats genom uppsåt eller genom vårdslöshet ersätts endast om de kan anses falla under det så kallade orts- och allmänvanlighetskriteriet, se stycke 9. I kapitlets 3 § återfinns de skador som kan ersättas utifrån den allmänna regeln i 1 §, och här kan nämnas diverse föroreningar, buller, skakningar m.fl. Den 8:e punkten väcker dock störst intresse; ”annan liknande störning”, som innefattar bland annat estetiska störningar och s.k. psykiska immissioner. Det bör förtydligas att regleringen av immissioner regleras i MB och att JB saknar sådan reglering.

Estetiska störningar kan vara att en landskapsbild försämras eller förstörs och som exempel kan nämnas att en större kraftledning dras fram över ett område. I praxis återfinns ett fall som rör denna fråga, **NJA 1988 s.376**. En fastighetsägare yrkade intrångsersättning enligt ledningsrättslagen som grundar sin ersättning enligt expropriationslagens ersättningsregler. Fastighetsägaren åberopade att de högspänningsledningarna som Vattenfall dragit över fastigheten på Hisingen i Göteborg försämrade fastighetens vindskydd, utgjorde en påverkan genom elektriska och magnetiska fält, psykiska immissioner och estetiska störningar i övrigt. HD påpekade dock att den yrkade ersättningsnivån från fastighetsägaren motsvarade 7.5 procent av fastighetens värde utan inverkan och fastslog att en sådan värdeminskning ej var större än vad fastighetsägaren får anses skyldig att tåla vid psykiska och estetiska immissioner, varpå talan ogillades. Rättsläget angående vilken värdeminskning en fastighetsägare själv får stå för förblir osvarat.

Vid en förklaring utifrån Norstedts ordbok från 1990 om vad begreppet ”immission” är ges upplysning om att det är ”störande inverkan på grannfastighet”. En immission har en fysisk påtaglighet genom att de kan uppfattas med sinnen genom exempelvis buller, lukt, ljussken,



hetta, köld osv. Vad är då en ”psykisk immission”? Rothlin<sup>3</sup> menar att begreppet uppfunnits av Ljungman i dennes akademiska avhandling från fyrtiotalet ”Om skada och olägenhet från grannfastighet”, och att begreppet därefter hängt med trots motvilja i förarbeten och doktrin. Ljungmans psykiska immissioner innefattade såväl risk för immissionsskada som estetiska störningar av såväl ekonomisk som ideell natur. Rothlin<sup>4</sup> påtalar problematiken med begreppet genom ”att det är lite oklart om egenskapen psykisk hänför sig till den skadelidande eller till skadeorsaken”, men helt klart ansåg inte Ljungman psykiska immissioner vara immissioner i egentlig mening och han gav begreppet psykisk immission en vidare betydelse än vad som gäller i dag. Rothlin säger vidare att begreppet psykisk immission är förvirrande dels för att det inte är fråga om en immission i egentlig mening och dels för att ordet psykisk enligt allmänt språkbruk närmast hänför sig till egenskaper hos skadelidande i allmänhet och inte hos skadeorsaken.

Sammantaget föreligger en risk för att begreppets innebörd missuppfattas av rättstillämpare och lagstiftare och slutsatsen blir enligt Rothlin att psykisk immission är ett olämpligt och missvisande begrepp som lämpligen kunde bytas ut mot *risk för skadlig störning* för att beskriva ersättningsläget. Genom praxis kan man utläsa att man använder sig av begreppen ”psykisk immission”, ”psykisk störning” alt. ”psykisk påverkan”. Ett exempel på vad en psykisk immission är kan åskådliggöras genom en psykisk påverkan på människor i allmänhet som inte vill bo på en fastighet av någon anledning så att fastighetens värde genom detta sänks.

Orsaken till en genomgång av begreppet grundar sig på att det ofta åberopas genom personer som blivit störda av grannfastigheten. Domstolen utgår i dessa fall från MB 9 kap. 1 § p. 3, som innefattar ”annat liknande” vilket enligt Karnovs<sup>5</sup> lagsamling med kommentarer avses ”sådana olägenheter som är att jämföras med de uppräknade och som får bestämmas genom rättstillämpningen” och som exempel nämns psykisk inverkan. Vid skadeståndsanspråk utgår man från bestämmelsen i MB 32 kap. 3 § p. 8 ”annan liknande störning”. I kommentaren till Karnov anges bland annat störningar till följd av obehag av djur (råttor från en soptipp), spridning av bakterier eller virus, gnistor, starkt ljussken, estetiska störningar, psykiska immissioner. Vid prövning av sak utgår domstolen från vad människor i allmänhet anser vara

---

<sup>3</sup> Malin Rothlin, Skadeståndsansvar i grannförhållanden utanför miljöskadelagens område, Examensarbete i skadeståndsrätt, 20 poäng, Juridiska fakulteten Uppsala universitet, HT 1996, s 30.

<sup>4</sup> A a s, s 31.

<sup>5</sup> Karnov, Svensk lagsamling med kommentarer, 2001/02.

en olägenhet och kan inte enbart basera en bedömning utifrån en enskild persons reaktion i det enskilda fallet, MB 9 kap. 3 §. Med störningar som påverkar välbefinnandet avses enligt praxis störningar som inte är av sådan karaktär att de kan visas vara direkt hälsoskadliga men som ändå påtagligt inverkar på människors psykiska välbefinnande.

### **3.3 Införandet av nya regler gällande tredimensionell fastighetsindelning**

Jordabalkens 3 kap. har även kompletterats genom införandet av regler om tredimensionell fastighetsindelning som ett led i att stärka fastighetsägarnas rättsställning. Tredimensionella fastigheter och tredimensionellt fastighetsutrymme torde typiskt sätt vara mer beroende av omgivande fastigheter än motsvarande i traditionella fastigheter.<sup>6</sup> Regleringen omfattar situationer som vid utförande av byggnadsarbeten och vid vanvård. Även fastighetsbildningslagen ställer upp särskilda krav, att tredimensionella fastigheter och tredimensionellt fastighetsutrymme skall vara lämpliga för sina ändamål. Den allmänna lämplighetsprövningen enligt 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen skall ske utifrån ett planmässigt betraktelsesätt där hänsyn skall tas till omgivningens förhållanden, till risken för sanitära olägenheter, buller m.m. Vidare har fastighetsbildningslagen infört inlösenregler för fall där en byggnad eller en anläggning, som berörs av en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme, har skadats eller förslitits så att den måste ersättas med en ny.

Eftersom lagstiftaren infört nya lagregler som öppnar upp för bildandet av tredimensionell fastighetsindelning är det på sin plats att i det följande presentera vad detta är och vad det innebär.

## **4 Behovet av förändrad fastighetsindelning**

Begreppet fastighet är i svensk rätt ej entydigt och någon egentlig definition uttryckt i lagtext saknas gällande avgränsning av de traditionella fastigheterna. Fastighet definierades enligt den äldre Jordabalken<sup>7</sup> endast genom lydelsen:

---

<sup>6</sup> Se Prop.2002/03:116, s 88.

<sup>7</sup> SFS 1970:994, Jordabalk.

*”Fast egendom är jord. Denna är indelad i fastigheter. Om fastighetsbildning finns särskilda bestämmelser.”*<sup>8</sup>

Behovet av en förändring och ett förtydligande av begreppet diskuterades i samband med förslag om införande av regler om tredimensionell fastighetsindelning.<sup>9</sup> Emellertid konstaterade man att en fullständig reglering av vad fastighet är var för omfattande varför regeringen ej var beredd att föreslå några lagregler som definierar begreppet.<sup>10</sup> Man ansåg däremot att den nya lydelsen i JB skulle beskriva det nya slaget av fastigheter. Jordabalkens grundläggande bestämmelser har genom lagändringen från 1 januari 2004 kompletterats med nya regler som anger vad en tredimensionellt avgränsad fastighet är:

*”Fast egendom är jord. Denna är indelad i fastigheter. En fastighet avgränsas antingen horisontellt eller både horisontellt och vertikalt. Om fastighetsbildning finns särskilda bestämmelser. Sämjedelning är utan verkan.”*<sup>11</sup>

Vidare har man kompletterat med ytterligare en paragraf, 1 kap. 1a §:

*”I denna balk betyder*

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

*2. tredimensionellt fastighetsutrymme: ett utrymme som ingår i en annan fastighet än en tredimensionell fastighet och som är avgränsat både horisontellt och vertikalt. Vad som sägs i denna balk om mark gäller också annat utrymme som ingår i en fastighet eller är samfällt för flera fastigheter.”*

Behovet av en lagförändring motiverades enligt utredningen av att det i samhället redan förekommer tredimensionellt fastighetsutnyttjande men som med dåvarande regelverk ej lämpligen kunde tryggas. Lösningar genom upplåtelse av servitut eller nyttjanderätt var redskapen man haft att använda sig av och komplicerade rättsförhållanden beträffande anläggningar av olika slag som behövts för flera fastigheter har lösts genom inrättande av gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen. Emellertid har lösningarna haft

---

<sup>8</sup> SFS 1970:994, JB 1:1 §.

<sup>9</sup> Regeringens proposition 2002/03:116, Tredimensionell fastighetsindelning.

<sup>10</sup> Prop. 2002/03:116 s 46.

<sup>11</sup> Nya lydelsen av JB 1:1 §.

svagheter och problem kan lätt uppstå. Om man exempelvis nämner ett avtal om nyttjanderätt så kan det räcka för att tillgodose användarens behov av att hyra en enskild lokal eller ett våningsplan, men för ett mer långsiktigt behov eller då nyttjanderättshavaren är nödgad till större investeringar i byggnaden är formen otillräcklig. Nackdelar finns i form av att nyttjanderättshavaren är begränsad i möjligheten att själv disponera över utrymmet, nyttjanderätten är begränsad i tiden och risken att förlora nyttjanderätten finns alltid. Eftersom en nyttjanderätt sällan eller aldrig utgör en fullgod creditsäkerhet är det svårt att få möjlighet till pantsättning av nyttjanderätten, något som kan bli aktuellt vid stora och kapitalkrävande projekt.

Av utredningen framkommer att bl.a. kommuner och företag inom bygg och fastighetssektorn framfört synpunkter på lagens otillräcklighet vid projekt där fastigheter, byggnader och andra anläggningar rymmer eller är avsedda att rymma skilda verksamheter.<sup>12</sup> Utvecklingen under senare tid har gått mot ett större behov av en äganderättslig uppdelning av fastigheter i tre dimensioner. Möjligheten att kunna skikta byggnader och andra anläggningar i flera separata delar, t.ex. en del för bostadsändamål och en del för kommersiella ändamål, ger bättre förutsättningar till en mer ändamålsenlig förvaltning. Som ett led i detta kan skilda funktioner och verksamheter med den förändrade lagstiftningen överföras till särskilda juridiska personer. Ofta vill olika intressenter kunna dela upp byggnader och anläggningar av olika slag utifrån förvaltnings- eller finansieringsskäl så delarna var för sig kan ägas och pantsättas var för sig som självständiga fastigheter.

Det handlar i de flesta fall om komplicerade projekt som är kapitalkrävande men även andra aspekter finns. Möjligheten att kunna utnyttja mark mer intensivt i tätbebyggelse där bristen på mark för nybyggnation görs gällande liksom önskemål om att bibehålla parker och andra obebyggda ytor och att nyttja befintlig infrastruktur har resulterat i byggnadsprojekt där nyttjande av utrymmen ovanför eller under befintliga anläggningar tillkommit. Kommunikationsanläggningar såsom bussterminaler, stationshallar och andra trafikanläggningar integreras helt eller delvis med anläggningar av helt annat slag t.ex. kontor, butiker och bostäder. I utredningen ges exempel på den s.k. Botniabanans planerade passage genom centrala Örnsköldsvik där järnvägstrafiken kommer att skäras igenom fastigheter som används för helt andra ändamål. Vidare nämns andra projekt där man uppför nya bostäder

---

<sup>12</sup> Prop. 2002/03:116 s 30 ff.

ovanpå befintlig garageanläggning, ny bostadsbebyggelse ovanpå befintliga bergrum och bostadsbebyggelse ovanför befintliga tunnelbanespår. Exempler kan bli många. Med den nya lagändringen av jordabalken som trädde i kraft 1 januari 2004 öppnades möjligheten upp för sådana anläggningar att istället avskiljas för att utgöra särskilda fastigheter. Några övergångsregler infördes ej. Tredimensionell fastighetsbildning fullbordas efter det att beslut vunnit laga kraft och registrerats i fastighetsregistret.

## 5 Fastighetskategorisering

Fastigheter kan efter införandet av regler om tredimensionell fastighetsindelning avgränsas på olika sätt, olika kategorier av fastigheter finns således.

### 5.1 Traditionella fastigheter

De traditionella fastigheterna är den kategori fastigheter som karakteriseras av att de avgränsas enbart genom gränsen i markplanet och saknar fastställda gränser i höjd och djupled. Osäkerhet råder beträffande hur långt fastigheter sträcker sig, om de går ner till jordens medelpunkt och upp mot universums oändlighet. Frågan har tidigare berörts av fastighetsregisterutredningen<sup>13</sup> som anför:

*”En fastighet kan omfatta ett eller flera områden på marken. Dess reella innehåll motsvaras emellertid snarare av ett tredimensionellt utrymme. Uppåt och nedåt, från markytan räknat, torde en fastighet sträcka sig så långt som erfordras med hänsyn till de befogenheter, som i olika hänseenden tillkommer markägaren. I sidled begränsas en fastighet av vertikalplan genom de linjer på jordytan som brukar betecknas som gränslinjer.”*

Det framgår emellertid inte vad som avses med de befogenheter som i olika hänseenden tillkommer markägaren. Äganderättsbegreppet till mark och därmed äganderätten till fastighet är i sig ett omdiskuterat ämne där olika synpunkter gör sig gällande. Man kan dock konstatera, i enlighet med Julstad<sup>14</sup>, att äganderättens innehåll, det vill säga vilka befogenheter med mera som tillkommer ägaren av en fastighet inte direkt finns reglerad i

---

<sup>13</sup> SOU 1966:63, Fastighetsregistrering, s 21.

<sup>14</sup> Julstad B, Tredimensionellt fastighetsutnyttjande genom fastighetsbildning, Är gällande rätt användbar?, Juristförlaget AB, Stockholm 1994, s 45.

svensk lagstiftning. Julstad anför vidare att rättssystemet bygger på vissa grundläggande principer i vilka sedan de konkreta rättsreglerna framstår som inskränkningar, utvidgningar eller preciseringar. Över tid kan dessa variera beroende av olika parametrar som t.ex. juridiska och rättsfilosofiska åsikter. Man kan således endast indirekt genom den svenska lagstiftningen utröna markägarens rätt att nyttja sin mark.

En fastighetsägares utnyttjandemöjligheter begränsas av de tekniska möjligheter som råder vid byggnation på höjden respektive möjligheten att utföra anläggningar på stora djup. Emellertid så kan denna begränsning ändras i takt med den tekniska utvecklingen vilket möjliggör ett utökat direkt nyttjande. Det är idag en vedertagen uppfattning att fastigheters utsträckning omfattar det utrymme som för fastighetsägaren är möjligt att utnyttja, så till vida fastighetsägaren inte har gjort en särskild rättighetsupplåtelse i fastigheten. Man ifrågasätter heller inte i dag en fastighetsägares rätt att borra djupa brunnar med äganderättsliga argument.

Vid byggnation av en anläggning t.ex. en tunnel under jord så måste man antingen avskilja en tredimensionell fastighet innehållande tunneln eller så måste en rättighetsupplåtelse ske i den traditionella fastigheten. Likväl gäller över mark att en fastighetsägare ej äger rätt att utföra en byggnad som skjuter in över grannfastigheten även om detta sker på hög höjd och egentligen ej påverkar användningen av grannfastigheten. För att möjliggöra ett sådant ingrepp på grannfastigheten krävs medgivande från ägaren till grannfastigheten, se dock 3 kap. 11 § jordabalken och stycke 9.4 nedan. Kanske är det inte uteslutet i en framtida prövning att man bedömer en fastighetsägares befogenhet att nyttja sin mark/fastighet att upphöra i ett visst läge, ex. då man på stora djup anlägger anläggningar som i egentlig mening innebär ett intrång på fastighetsägarens område.

## **5.2 Tredimensionella fastigheter**

Resultatet av omarbetningen av jordabalken med en möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning återfinns i 1 kap. 1a § punkt 1 och dess lydelse är följande:

*”tredimensionell fastighet: en fastighet som i sin helhet är avgränsad både horisontellt och vertikalt.”*

Detta innebär att en tredimensionell fastighet alltid måste bestå av en sluten volym, man måste sålunda i ett sådant utrymme alltid ha ett ”tak och golv”. En bestämd utsträckning krävs således både uppåt och nedåt. Emellertid kan en tredimensionell fastighet utformas oberoende av de traditionella fastigheternas gränser i markplanet, vilket innebär att begränsning i sidled beroende av en traditionell fastighets avgränsning i denna ledd ej är ett krav. Det betyder att en urholkning av flera traditionella fastigheter möjliggörs för en tredimensionell fastighet.

I fastighetsbildningslagens 4 kap. 27 § anges att gränserna skall kunna beskrivas entydigt enligt de bestämmelser som finns om fastighetsgränser. En traditionell utstakning och utmärkning med gränsrör eller liknande torde sällan bli aktuellt gällande tredimensionella fastigheter eftersom det numer kommer att finnas fastigheter i vilka det inte ingår någon del av markytan. Fastigheter kanske är belägna högt uppe i luften i form av en bro eller långt ner under jord i form av ett berggrum. Man har i fastighetsbildningslagens 4 kap. 27 § infört ett nytt sista stycke som anger att man kan frångå traditionell utstakning och utmärkning om detta inte lämpligen kan ske på grund av fastighetens beskaffenhet. Man kan i dessa fall med tillräcklig noggrannhet markera gränserna genom att upprätta en karta eller i andra förrättningshandlingar.<sup>15</sup> Då det exempelvis gäller berggrum kan man använda sig av koordinater för att beskriva fastighetens gränser. Det är lantmäterimyndigheten som genom förrättning vid fastighetsbildning som avgör hur en fastighet skall avgränsas mot andra fastigheter.

Man skriver vidare i utredningen (prop. 2002/03:116) att det är en naturlig utgångspunkt att tredimensionella fastigheter i lagstiftningen bör behandlas på samma sätt som andra fastigheter eftersom de är att anse som fastigheter. Tredimensionella fastigheter bör kunna överlåtas, in-tecknas och pantsättas på samma sätt som andra fastigheter enligt utredningen. Detta behöver dock inte påpekas särskilt i varje lagregel som berörs.

### **5.3 Tredimensionella fastighetsutrymmen**

Genom den nya lagstiftningen har man infört en möjlighet till något som man kallar tredimensionellt fastighetsutrymme. Lydelsen enligt jordabalkens 1 kap. 1a § punkt 2 är:

---

<sup>15</sup> Se Prop. 2002/03:116, s 146.

*”tredimensionellt fastighetsutrymme: ett utrymme som ingår i en annan fastighet än en tredimensionell fastighet och som är avgränsat både horisontellt och vertikalt. Vad som sägs i denna balk om mark gäller också annat utrymme som ingår i en fastighet eller är samfällt för flera fastigheter.”*

Ett tredimensionellt fastighetsutrymme kan ligga i direkt anslutning till den del av en fastighet som är traditionellt utformad, men fastighetsutrymmet kan även bestå av en sluten volym som ingår i ett traditionellt utformat område som inte ligger i direkt anslutning till den slutna volymen. Ett utrymme som i sin helhet är tredimensionellt avgränsat (sluten volym) kan följaktligen antingen utgöras av en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme. Om det är fastighetens enda utrymme utgör det en tredimensionell fastighet. Genom jordabalkens definition i 1 kap. 1 a § och fastighetsbildningslagen kan ett utrymme således växla mellan att vara en tredimensionell fastighet alternativt ett tredimensionellt fastighetsutrymme. Om avstyckning sker av ett tredimensionellt fastighetsutrymme övergår denna till att vara en tredimensionell fastighet, och om en tredimensionell fastighet genom fastighetsreglering överförs till en traditionell fastighet övergår tredimensionella fastigheten till att bli ett tredimensionellt fastighetsutrymme. Vid sammanläggning av en tredimensionell fastighet och en traditionell fastighet blir resultatet att den tredimensionella fastigheten övergår till att utgöra ett tredimensionellt fastighetsutrymme.

## **6 Ändamålsenliga krav vid fastighetsbildning**

Utgångspunkten för all fastighetsbildning är att de fastigheter som nybildas alternativt ombildas skall vara ägnade att användas för ett visst ändamål. De allmänna villkoren för fastighetsbildning återfinns i fastighetsbildningslagens 3 kap. 1 §. Genom införandet av tredimensionell fastighetsbildning har paragrafen fått ett nytt tredje stycke där det står att tredimensionell fastighet och tredimensionellt fastighetsutrymme endast får bildas om *”det står klart att åtgärden är lämpligare än andra åtgärder för att tillgodose det avsedda ändamålet”*. Det är lantmäterimyndigheten som skall pröva kriterierna för att tillgodose behoven i det enskilda fallet. Tanken med bestämmelsen är enligt propositionen<sup>16</sup> att tredimensionella fastigheter endast skall bildas i klart befogade fall och att tredimensionell fastighetsbildning regelmässigt skall vara ett subsidiärt instrument i förhållande till

---

<sup>16</sup>A a s, s 137.



traditionell fastighetsbildning, bildandet av gemensamhetsanläggningar m.m. Lagstiftarens skäl till denna utformning är att man är angelägen av att de nya bestämmelserna inte leder till en minskad ordning och överskådlighet i fastighetsindelningen. Man påtalar att en onödig fragmentisering av fastighetsbeståndet anses kunna medföra väsentligt ökade kostnader för samhället bl.a. genom förvaltningsmässiga olägenheter eller rättsliga oklarheter, exempelvis vid fastighetsregistrering och planläggning.<sup>17</sup>

Man ger i propositionen exempel på befogade situationer där tredimensionell fastighetsbildning får användas. Det är vid situationer där det står klart att traditionella instrument saknas eller är otillräckliga därför att nyttjandet skall tillgodose ett varaktigt behov förenat med betydande investeringar. Som exempel ges avskiljandet av ett bergrum som inte har någon anknytning till en annan fastighet och avsikten är att bruka den självständigt under överskådlig tid. Vidare anses en avstyckning av ett utrymme ovanpå en kommersiell anläggning som är avsedd att bebyggas och förvaltas av en annan intressent som befogad, liksom vid en situation där syftet i rättsligt hänseende är att dela upp större anläggningar med skilda verksamhetsutövare på flera fastigheter.<sup>18</sup>

## **7 Särskilda villkor för bildande av tredimensionella fastigheter**

Särskilda villkor för tredimensionell fastighetsbildning återfinns i fastighetsbildningslagen 3 kap. 1 a § och de kompletterar de allmänna lämplighetsvillkoren i 1 §.

### 3 kap. 1 a §

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

- 1. fastigheten avses rymma en byggnad eller annan anläggning eller en del av en sådan,*
- 2. fastigheten tillförsäkras de rättigheter som behövs för att den skall kunna användas på ett ändamålsenligt sätt,*
- 3. det står klart att åtgärden*
  - a) är motiverad med hänsyn till anläggningens konstruktion och användning, och*

---

<sup>17</sup>A a s, s 52 & 137.

<sup>18</sup>A a s, s 137 & 138.

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

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

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

- 1. det är nödvändigt för att trygga finansieringen eller uppförandet av anläggningen, och*
- 2. fastigheten kan antas få användning för sitt ändamål inom en nära framtid.*

*Första och andra styckena tillämpas också vid fastighetsbildning som innebär att ett tredimensionellt fastighetsutrymme ny eller ombildas.*

Som huvudregel gäller att tredimensionell fastighetsbildning ska bestå av redan uppförda byggnader och anläggningar. De nya fastigheterna skall tillförsäkras de nödvändiga rättigheter som behövs i förhållande till kringliggande fastigheter för att kunna användas på ett ändamålsenligt sätt. Det rör sig i första hand om delar av anläggningen som är av gemensam betydelse för fastigheterna vilket oftast utgörs av bärande konstruktioner, fasader, tillgång till trapphus, vissa ledningar, hissar och andra utrymmen och anordningar. Anledningen till detta är att tredimensionella fastigheter typiskt sätt kommer att vara beroende av andra fastigheter i större utsträckning än traditionella fastigheter och därav är det angeläget att fastigheters rättigheter i förhållande till varandra är formellt fastslagna. Här kan en bra lösning vara en gemensamhetsanläggning som förvaltas av en samfällighetsförening. För detta ändamål har man infört särskilda bestämmelser om fondering för framtida underhåll. En annan lösning kan vara användandet av fastighetsbildningsservitut.

Som ett led i att förhindra en uppsplittrad fastighetsindelning har man uppställt krav i paragrafens första stycke 3 a och b. Anläggningens byggnadstekniska förutsättningar samt ändamålet med fastighetsbildningen skall vara motiverad. Förarbetet lämnar emellertid inte några specifika exempel men man kan utgå från att det skall finnas avskiljande väggar, tak och golv. Vidare finns ett ändamålsenligt krav innebärande att en uppdelning av en byggnad eller annan anläggning i tredimensionell fastighet eller tredimensionellt fastighetsutrymme motiverar viss nyttoeffekt i förhållande till att behålla byggnaden eller anläggningen som en sammanhållen äganderättslig enhet. Lagstiftarens mål är ett undvikande av en onödig fragmentisering av befintliga fastigheter, och utredningen pekar på att det i normala fall från

förvaltningssynpunkt torde vara lämpligare att en anläggning förvaltas genom en enda fastighetsägare/hyresvärd än att förvaltningen splittras på ett flertal fastighetsägare.<sup>19</sup>

Motiverade fall för en uppdelning, förutsatt att de byggnadstekniska villkoren uppfylls, kan vara då en byggnad innehåller flera olika verksamheter som kan fungera oberoende av varandra. Som exempel kan nämnas en byggnad som inrymmer kommersiell verksamhet och där lediga ytor bebyggs med bostäder. Bostäderna kan brytas ut till särskild fastighet och överlåtas till en intressent som påtar sig finansierings- och förvaltningsansvar. En uppdelning av en byggnad som innehåller verksamhet av samma slag, exempelvis ett befintligt kontorshus som delas in i skilda kontorsfastigheter, kommer inte att kunna genomföras.

En fastighetsbildning innebär ofta kostnader som ibland en ägare till den traditionella fastigheten inte är beredd eller intresserad av att stå för. Kanske finns det någon extern intressent som är beredd att satsa på projektet. En tredimensionell fastighetsbildning kan då vara en förutsättning för *att trygga finansieringen och uppförandet* för att projektet skall bli genomfört, varför lagstiftaren öppnar upp för det.

För att lantmäterimyndigheten skall tillåta tredimensionell fastighetsindelning utifrån 3 kap. 1 a § st. 1 p 3 FBL innebär rekvisitet ”stå klart” relativt höga krav på utredningen i ärendet. Man anför i propositionen att utredningen på ett övertygande sätt måste visa att de i lagen angivna förutsättningarna är för handen och att det bör ankomma på den sökande att förebringa sådan utredning.<sup>20</sup> Bevisbördan ligger således på sökanden.

Tredimensionell fastighetsbildning som syftar till att skapa en tredimensionell fastighet för bostadsändamål får enligt det första stycket punkt fyra inte ske om fastigheten inte är ägnad att omfatta minst fem bostadslägenheter. Utformning och storlek av de fem lägenheterna skall vara sådan att de kan antas fungera som självständiga lägenheter, vilket tillses av lantmäterimyndigheten vid prövning.<sup>21</sup> Lantmäterimyndigheten torde även vara uppmärksam på fall av misstänkt missbruk när lägenheter påfallande enkelt förefaller kunna slås samman. Vidare ställs det inget krav på att lägenheterna måste rymmas inom en sammanhållen enhet. Lagrådet framför att en följd av detta blir att det inte synes föreligga något hinder i sig mot att

---

<sup>19</sup> A a s, s 141.

<sup>20</sup> A a s, s 142.

<sup>21</sup> A a s, s 57 & 142.

en tillbyggnad exempelvis kan omfatta endast en bostadslägenhet om tillbyggnaden kan tillåtas ingå i en fastighet som omfattar minst fyra andra redan befintliga bostadslägenheter.<sup>22</sup> Med beaktat av generella regler för tredimensionella fastigheter och tredimensionellt fastighetsutrymme är det normalt inte möjligt att bilda en fastighet av varje våningsplan i en bostadsbyggnad även om varje sådant plan innehåller minst fem lägenheter.

## **8 Förändring av jordabalkens 3 kapitel**

Genom den revision som jordabalken genomgick på grund av införandet av tredimensionell fastighetsbildning förändrades 3 kap. gällande rättsförhållanden mellan grannar. Nya grannelagsbestämmelser infördes i 3 kap. 6-10 § § vilka är speciellt tillämpliga på de nya typerna av fastigheter, tredimensionella fastigheter och tredimensionellt fastighetsutrymme. Avsikten med bestämmelserna i 3 kap. 6-8 § § är att de skall kunna åberopas av respektive mot fastighetsägare eller tomträttshavare. Huruvida annan innehavare av nyttjanderätt än tomträtt skall kunna åberopa bestämmelserna får avgöras i rättstillämpningen.

Reglerna tar sikte på det särskilda beroendeförhållandet mellan fastigheter som reglerna om tredimensionella fastigheter medför och enligt jordabalkens 3 kap. 5 § gäller det för byggnader och andra anläggningar<sup>23</sup> som uppfyller följande villkor:

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

### **8.1 Jordabalkens 3 kap. 6 § - skyddsåtgärder**

Den som enligt jordabalkens 3 kap. 6 § utför eller låter utföra byggnadsarbeten, exempelvis vid grävning och liknande arbeten, är normalt skyldig att vidta och bekosta nödvändiga skyddsåtgärder om arbetet medför risk för skada på någon annans del av byggnaden eller anläggningen. Med begreppet byggnadsarbete avses inte bara rent byggnadstekniska arbeten utan också installationsarbeten och markarbeten som har ett direkt samband med byggandet omfattas.<sup>24</sup> I viss utsträckning kan den som utför eller låter utföra byggnadsarbeten kräva att grannen skall bekosta skyddsåtgärder. Detta förutsätter dock att den skaderisk som gör

---

<sup>22</sup> A a s, s 264.

<sup>23</sup> ”byggnader och andra anläggningar” – samma innebörd som i jordabalkens 2 kap 1 §.

<sup>24</sup> Se Prop.2002/03:116, s 126.

särskilda skyddsåtgärder nödvändiga beror på att grannens del av anläggningen är vårdslöst uppförd eller bristfälligt underhållen samt att byggnadsarbetet varken är särskilt ingripande eller av annan anledning medför särskild risk. Om arbetet är av mer riskfyllt slag bär alltid byggherren kostnadsansvaret. Man har emellertid överlämnat åt rättstillämpningen att avgöra gränsdragningen mellan byggnadsarbeten av mera riskfylld karaktär och andra byggnadsarbeten. Man nämner dock i propositionen att arbeten som innefattar mer än obetydliga ingrepp kan vara t.ex. ingrepp i bärande byggnadsdetaljer liksom arbeten rörande installation av vattenledningar. Vidare säger paragrafen att om en skyddsåtgärd uppenbarligen medför en högre kostnad än den skada som åtgärden avser att förebygga så behöver åtgärden inte utföras. Skulle en skada i dessa fall uppstå ansvarar byggherren utifrån miljöbalkens 32 kap. Skadestånd skall betalas för skador vid byggnadsarbete om den som utför eller låter utföra arbetet har försummat att vidta nödvändiga skyddsåtgärder eller i något annat hänseende har brustit i omsorg vid arbetets utförande. Strikt skadeståndsansvar uppstår i de fall arbetet varit särskilt ingripande eller medfört särskild risk.

## **8.2 Jordabalkens 3 kap. 7 § - tillträde**

Den som äger en anläggning utifrån benämningen i jordabalken 3 kap. 5 § har en rätt att få tillträde till andra delar av anläggningen för utförande av byggnadsarbete på sin del av anläggningen, och dessa anläggningsdelar behöver inte vara belägna i omedelbar anslutning till den anläggning som byggnadsarbetena skall utföras på. Om man t.ex. skall utföra byggnadsarbeten på den fastighet som ligger högst upp i en byggnad kan man således behöva tillgång till hela byggnaden även om denna består av flera fastigheter. Med begreppet ”byggnadsarbete” har man avsett åtgärder som omedelbart föregår och åtföljer det egentliga byggnadsarbetet såsom uppsättande av byggnadsställningar och avslutande besiktning. Bestämmelsen ger emellertid inte en rätt till tillträde i fall då planerings- eller projekteringsarbeten med anledning av framtida byggnadsarbete behöver göras. Inte heller för löpande underhållsarbeten. I dessa fall måste en överenskommelse ha gjorts mellan fastighetsägarna eller genom att lantmäterimyndigheten har reglerat frågan vid förrättning.

Ersättning skall betalas för skada och intrång till följd av tillträdet. En möjlighet att ställa säkerhet för ersättning hos länsstyrelsen innan arbetet påbörjas föreligger. Tillträdesrätten förutsätter att behovet av tillträde klart överväger den skada och olägenhet som tillträdet kan

antas medföra och således görs en proportionalitetsbedömning mellan byggherrens behov kontra grannens.

### **8.3 Jordabalkens 3 kap. 8 § - vanvård**

Att fastigheter vanvårdas är inte speciellt trevligt för omgivningen, allra minst för grannar och hyresgäster. I denna paragraf möjliggörs grannens rätt att framtvunga åtgärder när risk finns för en inte obetydlig skada<sup>25</sup> genom att kräva att ägaren till den bristfälliga delen av anläggningen åtgärdar bristen, som skall vara av den art att den innebär en konkret risk för skada på någon annans del av anläggningen. Det är skador som befaras vara betydliga, exempelvis vattenledningar som är i dåligt skick och som kan befaras uppge läckage, som kan framtvingas till avhjälpande. Det behöver inte föreligga en omedelbar överhängande risk för skada men ändå ligga inom en någorlunda nära framtid. Vidare uppställs inget krav på omedelbar anslutning mellan bristande del av anläggningen och den hotade anläggningsdelen. Enligt paragrafens andra stycke har ägaren av den anläggningsdel som riskerar att skadas rätt till ersättning från ägaren av den bristfälliga delen av anläggningen för kostnader att undanröja risken för skada. Ersättningen skall vara skälig och grundas på faktiska kostnader<sup>26</sup> och omfattar kostnader som den ersättningsberättigade har haft för att själv avhjälpa brister samt även för skyddsåtgärder på den egna fastigheten.

## **9 Sakfrågor kring grannelagsrätten**

Lagregleringen kring grannelagsrätten har sin grund i 1909 års jordabalksförslag<sup>27</sup>, där man försökte få en samlad civilrättslig lagreglering på området. Utredningen påtalade den ännu i dag gällande hänsynsprincipen i grannförhållanden och konstaterade att jordäganderätten inte vilar på en oinskränkt rätt att förfoga över fastigheten utan att begränsningar uppstår i förhållande till grannars intresse samt det allmännas intresse<sup>28</sup>. Emellertid får fastighetsgrannar upp till en viss nivå, en toleranspunkt, acceptera viss störning från varandra, men utöver denna kan ett eventuellt skadeståndskrav aktualiseras. Toleransnivån bestäms

---

<sup>25</sup> A a s, s 99.

<sup>26</sup> A a s, s 129.

<sup>27</sup> Lagberedningens förslag till Jordabalk III, Förslag till Jordabalk, Stockholm 1909.

<sup>28</sup> A a s, s 167.

utifrån det så kallade orts- och allmänvanlighetskriteriet vilket framgår exempelvis i MB 32 kap. 1 § 3 st.:

*”Skada som inte har orsakats med uppsåt eller genom vårdslöshet ersätts bara i den utsträckning den störning som har orsakat skadan inte skäligen bör tålas med hänsyn till förhållandena på orten eller till dess allmänna förekomst under jämförliga förhållanden.”*

Här har ett ansvar oberoende av culpa utvecklats som ett alternativ till culpaansvaret enligt den traditionella grannelagsrätten. Genom lagtextens formulering är någon preciserad nivå ej uppställd vilket leder till att bedömning får göras i varje enskilt fall och utifrån de förutsättningar som föreligger. På vissa platser får en högre nivå av störning tålas och vise versa. Med *ortsvanliga störningar* avses ordinarie störningar som kan uppstå när t.ex. en ny fabrik förläggs till en industriort som redan tidigare har liknande störningar. En *allmänvanlig störning* uppkommer när en fabrik förläggs till en ort som tidigare inte har någon industri eller i vart fall inte någon liknande fabrik och uppkomna störningar är allmänt förekommande under jämförliga förhållanden på annan ort. Vissa typer av störningar kan sällan eller aldrig betraktas som orts- eller allmänvanliga, t.ex. sprängning eller förorening av mark eller grundvatten. I mindre omfattning och i viss utsträckning kan de dock få tolereras utan ersättning. Emellertid kan man inte åberopa orts- eller allmänvanlighetskriteriet när den skadelidandes hälsa försämras då detta inte anses vara en olägenhet som man får tåla utan ersättning, även om de är vanliga på orten eller allmänvanliga<sup>29</sup>. Det finns ett flertal rättsfall som belyser frågan om orts- och allmänvanlighetskriteriet. En redogörelse för dessa utelämnas dock här men en välskrivna dom som kan rekommenderas att läsa är **NJA 1999 s. 385**.

Det är typiskt sett vissa situationer som blir föremål för meningsskiljaktighet grannar emellan och i det följande kommer en redogörelse för de mest vanligt förekommande.

## **9.1 Störningar eller andra olägenheter**

Redan vid en fastighetsbildning sker en lämplighetsprövning av den verksamhet som skall utövas på en fastighet. För att tillgodose vissa grundläggande garantier utgår man från

---

<sup>29</sup> Prop. 1985/86:83, Miljöskadelag.

lämplighetsvillkoren i fastighetsbildningslagen 3 kap. 1 § tillsammans med reglerna i plan- och bygglagen om planläggning och byggande. Man har för avsikt att en verksamhet inte skall ge upphov till oacceptabla störningar eller andra olägenheter för de omgivande fastigheterna och vid beaktande av detta utgår man från förhållandena i omgivningen samt gör en riskbedömning för människors hälsa, immissioner m.m.

När en fastighet är uppförd återfinns regleringen om den allmänna principen om hänsyn i grannförhållanden för att kunna komma tillrätta med icke önskvärt brukande av fastighet i jordabalkens 3 kap. 1 §;

*”Var och en skall vid nyttjande av sin eller annans fasta egendom taga skäligen hänsyn till omgivningen.”*

Med lydelsen ”omgivningen” åsyftas angränsande fastigheter men i kommentarerna till 32 kap. 1 § miljöbalken framgår att även t.ex. luftföroreningsskador på avlägsna fastigheter kan anses inträffa i ”omgivningen”. Beträffande s.k. immissioner, dvs. störning på fastighet i form av rök, buller och liknande genom verksamhet från annan fastighet saknas denna reglering i JB. Bestämmelser härom tas i stället upp i MB, vilket tidigare nämnts.

### **9.1.1 Tillämpningsproblematik**

I de fall när miljölagstiftningen är tillämplig skall den lagstiftningen åberopas i första hand eftersom miljöbalken har ett strikt ansvar och det i en sådan fråga vore meningslöst att grunda en skadeståndstalan på grannelagsrättsliga regler utifrån jordabalkens 3 kap. 1 §. Man får således i det enskilda fallet klargöra frågans kärna för att sedan kunna välja rätt lagrum att vila sitt skadeståndskrav eller, för myndighet t.ex. sanktion på. För att ta tillfället i akt och påvisa svårigheten med detta kommer en redogörelse av **NJA 2004 s. 743** i det följande.

I detta mål väckte J. J. och B. J., som tillsammans äger en fastighet i Karlskrona kommun, talan mot B. H. och hans sambo I. E. om förbud mot att dels föra motorcykel på vissa delar av B. H:s fastighet, dels bruka handeldsvapen och /eller pyrotekniska varor på denna fastighet. I sin stämningsansökan anförde J. J. och B. J. bl.a. att 3 kap. 1 § JB var att tillämpa och att miljöfarlig verksamhet inte kunde anses vara för handen.



Tingsrätten liksom hovrätten framför att det materiella området för 3 kap. jordabalken successivt avtagit i självständig betydelse genom utvecklingen av miljölagstiftningen. Genom miljöbalkens 32 kap. 12 § kan enskild utöver skadeståndstalan väcka talan om förbud, skyddsåtgärder och andra försiktighetsmått mot den som bedriver miljöfarlig verksamhet utan tillstånd. Enligt miljöbalkens 9 kap. 1 § avses med miljöfarlig verksamhet användning av mark på ett sätt som kan medföra olägenhet för omgivningen genom buller. Hänvisning görs bland annat<sup>30</sup> till Bengtsson<sup>31</sup> som uttalar att tillämpningsområdet för 3 kap. 1 § jordabalken efter att miljöbalken införts numera inskränker sig till snabbt övergående störningar av engångskaraktär. Bengtsson lämnar som exempel på störningar som faller utanför miljöbalken, men som kan hamna inom 3 kap. 1 § jordabalken, vissa hastiga händelseförlopp som t.ex. när en brand sprider sig snabbt från en fastighet till en annan eller det sker en explosion i en verksamhet som inte är särskilt explosionsfarlig.

Det är i det aktuella målet fråga om en förbudstalan mot att dels föra motorcykel på vissa delar av svarandenas fastighet, dels att bruka handeldsvapen och skjuta raketer på nämnda fastighet. Svarandenas son har återkommande kört motorcykel på svarandenas fastighet vilket medfört icke acceptabelt buller, en successivt återkommande störning. Både tingsrätten och hovrätten anser att de störningar som görs gällande är av mer omfattande art än av engångskaraktär. Beaktat målets omständigheter samt nämnda hänvisningar anser sig varken tingsrätten eller hovrätten vara behöriga att uppta käromålet till prövning. Orsaken till detta är att man anser sig hamna i miljöbalkens regelverk och således har miljödomstolen, som är exklusivt forum för sådana mål, rätten att pröva målet.

Högsta domstolen säger att förbudstalan skall avgöras med utgångspunkt i hur käranden själva kvalificerar grunden de åberopat till stöd för sin talan. Hur vida käranden är berättigade att utverka ett förbud enligt bestämmelser i jordabalken är en fråga som det tillkommer allmän domstol att pröva. Förhållandet att en kärande till grund för en förbudstalan vid allmän domstol åberopar omständigheter som skulle kunna ligga till grund för en förbudstalan enligt miljöbalken utgör inte något hinder för allmän domstol att pröva om ett förbud är motiverat enligt de bestämmelser som denna domstol har att tillämpa. Något hinder för prövning i sak förelåg således ej enligt HD, varpå målet återförvisades till tingsrätten.

---

<sup>30</sup> Hänvisning sker även till prop. 1969:28 s 237 f. & 259 samt SOU 1966:65 s 301.

<sup>31</sup> Bengtsson B, Om grannelagsansvaret i dag, Festskrift till Ulf K. Nordenson, Gotab AB, Stockholm 1999.

Av målet i fråga framgår tillämpningsproblematiken kring denna lagstiftning. De två första instanserna tycks vara inne på samma linje som Stark<sup>32</sup>, att jordabalkens innehåll i 3 kap 1 § torde ha mycket liten betydelse vid sidan av miljöskyddslagens bestämmelser (dagens miljöbalk). Man kan fråga sig varför jordabalkens 3 kap. 1 § fortfarande finns kvar i lagstiftningen om den ändå på sätt och vis anses obsolet? Kanske är dess utformning oklar för de som skall tillämpa lagen? En bristande tillgång till praxis underlättar inte heller bedömningen, men månne orsaken till detta bero på en ovilja av prövning på grund av att man är för osäker på utgången? Kanske är det bara så att det egentliga grannelagsansvaret i jordabalkens 3 kap. krasst sett är en restpost som numera har minskat i sin betydelse, och som Bengtsson säger ”det borde räcka med en förnuftig rättstillämpning för att komma till rätta med de komplikationer som lagstiftarens bristande intresse för restposten har medfört”<sup>33</sup>.

### 9.1.2 Skälig hänsyn till omgivningen

Ordalydelsen i jordabalkens 3 kap. 1 § tyder på att en culpabedömning får göras med ansvar för bristande hänsyn i frågor som går utöver miljöfrågor, som ju uppfångas av miljöbalken. Bengtsson<sup>34</sup> säger att bestämmelsen anger en allmän skyldighet gentemot bl.a. grannar och vid försummelse antas detta leda till ansvar för vållande varvid hänsynsregeln bör ge culpabedömningen en speciell prägel. På vilket sätt kan dock vara svårt att avgöra då det inte är säkert att ansvaret i övrigt följer skadeståndslagens mönster med skadeståndsskyldighet bara för egen eller anställdas culpa. Han säger vidare att det saknas ett klart stöd för att ansvaret vid överträdelse av jordabalkens 3 kap. 1 § förutsätter ett (subjektivt) vållande.

Ett nyttjande av fast egendom kan enligt paragrafens ordalydelse ske av annan än ägaren av fastigheten och talan kan enligt paragrafens motiv riktas mot envar som är ansvarig för en störande åtgärd. De som kan omfattas av hänsynsregeln är t.ex. nyttjanderättshavare, servitutshavare, den som tillfälligt vistas på annans mark med stöd av allemansrätten och till och med kanske den som bara utför arbete på annans fastighet.

Enligt paragrafen skall man ”taga skälig hänsyn till omgivningen”, vilket innebär att en avvägning mellan intressen får göras hos den som nyttjar fastigheten och omgivningens

---

<sup>32</sup> Se not. 1.

<sup>33</sup> Bengtsson B, Om grannelagsansvaret i dag, Festskrift till Ulf K. Nordenson, Gotab AB, Stockholm 1999, s 40.

<sup>34</sup> A a s, s 21 ff.

intresse. Genom grannförhållandets särdrag framträder en uppfattning om att vissa besvär från en granne får tålas i högre grad än om de kom från folk i allmänhet, men påkallar också ett ömsesidigt hänsynstagande. Detta framgår i rättsfallet **NJA 1990 s. 71** och rörde en tvist grannar emellan om en oxelhäck som stod i gränsen mellan fastigheterna. Fastighetsägare A lät sin son klippa ned häcken, vilket fastighetsägare B motsatt sig med hänvisning till olaga intrång i dennes besittning. B krävde skadestånd bl.a. på den grunden att han fått försämrat skydd mot insyn. Eftersom oxelhäcken nu klippts på brukligt sätt utifrån tidigare års tillvägagångssätt menade högsta domstolen att A inte kunde åläggas att utge ersättning. Det avgörande var alltså tanken på ömsesidig tolerans grannar emellan. B fick således finna sig i olägenheten utan ersättning för detta tämligen bagatellartade intrång. Det skall dock beaktas att denna tolerans kan motivera en strängare bedömning utifrån besvärets art.

### **9.1.3 Framtida uppföljning kring problematiken vid störningar mellan fastigheter**

Regeringen har i prop. 2002/03:116 uttalat att man inte är beredd att lägga fram några ytterligare förslag rörande problematiken kring störande fastighetsägare. Man anser att nuvarande regelverk ger möjlighet för både myndigheter och grannar att komma tillrätta med ett från miljösynpunkt icke önskvärt brukande av fastighet genom bl.a. jordabalkens 3 kap. 1 §. Miljöbalkens 2 kap. 3 § 1 st. innehåller vidare regler om att alla som bedriver eller avser att bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd skall utföra de skyddsåtgärder, iaktta de begränsningar och vidta de försiktighetsmått i övrigt som behövs för att förebygga, hindra eller motverka att verksamheten eller åtgärden medför skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

Att grannar kan störa varandra exempelvis genom diverse ljud är något som många råkar ut för, främst vid boende i flerfamiljshus. Förhållandet mellan en fastighetsägare och hyresgästerna i fastigheten samt indirekt mellan hyresgästerna regleras i dag väsentligen i jordabalkens 12 kapitel. Här återfinns reglering som innebär att den som stör sina grannar i sista hand kan tvingas flytta genom fastighetsägarens försorg men reglerna kan bara tillämpas när störningarna härrör sig från den fastighet där de drabbade finns. Detta gäller även för tredimensionella fastigheter. En konsekvens av detta är att om olika delar av ett hus hör till två olika fastigheter så kommer ägaren av en av dessa fastigheter inte att kunna åberopa de hyresrättsliga bestämmelserna gentemot störande hyresgäster i den andra fastigheten. Inte heller kommer hyresgästerna i den ena av fastigheterna att med stöd av dessa bestämmelser

kunna rikta några krav mot ägaren av den andra fastigheten. Man menar dock i propositionen att dessa situationer kan lösas genom den allmänna hänsynsregeln i jordabalkens 3 kap. 1 §. Även en tillämpning av miljöbalkens bestämmelser, främst 9 kap. 9 §, och bostadsförvaltningslagen (1977:792) anses vara tillräckliga instrument att tillgripa mot störningar som härrör från en intilliggande fastighet. Regeringen kommer genom uppföljning av bestämmelserna om tredimensionell fastighetsindelning utvärdera om befintliga regler kan anses tillfredställa behovet av hantering av störningar mellan fastigheter.

#### **9.1.4 Störande ljud från en flaggstång**

Att ständigt bli störd av sin granne och inte komma tillrätta med problemet kanske leder till att man till slut tvingas ta juridisk hjälp, om än det kan te sig över ett bagatell artat spörsmål. I det följande kommer en redogörelse av just ett sådant ärende, det är för de drabbade ett stort problem men syntes för utomstående som en bagatellartad fråga. Saken rörde en familj (A) vars grannar (B) har en flaggstång belägen 4,5 meter från tomtgränsen mellan de båda fastigheterna. De olägenheter som A utsatts för är B's ständiga flaggande med en mycket stor vimpel. Genom denna bildas skuggor som faller på A's fastighet, dels inne i deras hus, på deras uteveranda och även i deras trädgård. Vidare uppkommer ljudstörningar som beskrivs variera från lätt irriterande till närmast olidliga genom att linan ej lindats, men även från vimpelns fästhakor och en knakande stång.

Efter överklagande av ett beslut meddelat av Miljö- och hälsoskyddsnämnden som avskrivit ärendet från vidare handläggning avseende fråga om olägenhet för människors hälsa meddelades prövningsbeslut av Länsstyrelsen<sup>35</sup>. De lagrum som Länsstyrelsen vilat sitt beslut mot är miljöbalkens 2 kap 3 § st.1, 2 kap. 4 §, 2 kap. 7 § samt 9 kap. 3 §. Efter ett besök på plats konstaterar Länsstyrelsen att flaggstången är 12 meter hög och att vimpeln var fyra meter lång. Det framgår även av utredningen att vimpeln är hissad dygnet runt, året runt och Länsstyrelsen finner att störningarna inte är av tillfällig art. Detta innebär utifrån uttalande i propositionen till miljöbalken att lagen blir tillämplig. En störning bör enligt miljöbalken vara av någon betydenhet och inte av helt tillfällig natur för att anses utgöra en olägenhet för människors hälsa. Vidare ska den kunna vara skadlig antingen i fysiskt eller psykiskt hänseende på en människas hälsotillstånd. Även ett ljusfenomen såsom en skuggning torde

---

<sup>35</sup> Länsstyrelsen i Stockholms län, Dnr: 18631-02-49847, beslut per 2003-03-27.

enligt Länsstyrelsens mening anses vara en störning som påverkas välbefinnandet i inte ringa grad och därmed kunna utgöra olägenhet för människors hälsa. Även om grannar emellan får tåla viss störning så måste dock hänsyn tas till omgivningen, och i detta fall gjorde man bedömningen att störningen var så pass påtaglig att det psykiska välbefinnandet påverkades och att det således handlade om en olägenhet av betydelse utifrån miljöbalkens mening.

Länsstyrelsens beslut förbjöd B att flagga med såväl vimpel som flagga med undantag för allmänna flaggdagar och familjehögtidsdagar. A överklagade med yrkandet att miljödomstolen skulle göra ett tillägg om villkor innebärande att flaggstångslinan skulle hållas lindad såväl då vimpel/flagga är hissad som då flaggning inte sker, eftersom linan ej regelmässigt hållits lindad<sup>36</sup>.

Miljödomstolens domskäl anger att utredningen ger vid handen att störning i form av flagglinans slag mot flaggstånden förekommer av sådan omfattning att den kan påverka de boendes välbefinnande på ett menligt sätt och att detta enkelt kan åtgärdas. Såvitt gäller kostnaden för detta är den försumbar. Således skall grannen B tillse att flagglinan binds på sådant sätt att den inte förorsakar bullerstörning. I övrigt delar miljödomstolen länsstyrelsens uppfattning gällande begränsningen av flaggning.

#### **9.1.4.1 Samma sakfråga – annat utfall**

En utgång i motstående riktning än ovan i samma sakfråga avgjordes i Vänersborgs tingsrätt<sup>37</sup>. Förutsättningarna i målen är i stort sätt densamma och fastigheterna är i båda fallen belägna i tätbebyggt villaområde. Här gör dock miljödomstolen en annan tolkning av miljöbalkens 9 kap 3 §. Man har dock kommit fram till att störningen måste anses vara ringa och att flagglinans slag mot flaggstången inte utgör en sådan olägenhet för människors hälsa som avses i miljöbalken. Miljödomstolen upphäver Länsstyrelsens bifall för klagande. Miljödomstolen skriver vidare i domen:

*”Miljödomstolen vill tillägga att den typ av konflikter mellan grannar som målet ger prov på rimligen borde kunna lösas utan att miljömyndigheter och domstolar blandas in. En hänsynsfull och förnuftig granne, som får klart för sig att en annan granne störs av*

---

<sup>36</sup> Stockholms tingsrätt, miljödomstolen, avd 9, mål nr: M165-03, dom meddelad 2006-02-02.

<sup>37</sup> Vänersborgs tingsrätt, miljödomstolen, mål nr: M212-06, dom meddelad 2006-02-16.

*flagglinans slag mot flaggstången, lindar naturligtvis linan runt stången eller binder ut linan från stången så att störningen upphör.”*

Man kan förstå en reaktion som ovan, att man anser ärendet som bagatellartat. Men ofta är just frågor som rör grannelagsrätten av sådan karaktär. Och om grannarna sinsemellan ej kan lösa en konflikt som uppstått och om ena parten lider skada och olägenhet av detta så är just domstolen det tvistlösningssystem som man har att tillgå. Vårt rättssystem är ju till för att lösa bland annat tvister som uppkommer parter emellan. Det framgår tydligt i dessa två rättsfall att man gör helt olika bedömning av lagstiftarens produkt – lagen. Regleringen på det grannelagsrättsliga området visar återigen sin svaga ställning.

## **9.2 Grävning och liknande arbeten**

En paragraf som torde ha stor praktisk betydelse är jordabalkens 3 kap. 3 § som har följande lydelse:

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

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

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

Risken för skada på angränsande fastigheter kan visa sig på olika sätt och föranleder vissa typiska risker genom exempelvis risk för ras eller annan markförskjutning. Med definitionen ”liknande arbete” kan man med ledning av rättsfallet **NJA 1966 s. 248** se att sprängning omfattas. I målet hade en entreprenör utfört sprängningsarbeten på fastighetsägares mark

varvid denne ålagts skadeståndsansvar på grannelagsrättsliggrund för skada på grannfastighet genom kringflygande sprängsten. I dag återfinner man en rätt till skadestånd för skador orsakade av sprängsten eller andra lössprängda föremål i miljöbalkens 32 kap. 4 §. Vid införandet av tredimensionell fastighetsbildning har man ersatt ordet ”mark” med ”fastighet” vilket utan vidare blivit tillämpligt även på fastigheter av det nya slaget. Någon saklig ändring var inte avsedd.<sup>38</sup>

Vidare säger paragrafen att om en skyddsåtgärd uppenbarligen medför högre kostnad än den skada som åtgärden avser att förebygga så behöver åtgärden inte utföras. Om det händelsevis i ett sådant fall uppstår en skada skall denna ersättas enligt miljöbalkens 32 kap. 5 §. Skadestånd skall enligt denna paragraf ersättas för skador som inträffat vid grävning och liknande arbeten om den som utfört eller låtit utföra arbete försummat att vidtaga de skyddsåtgärder som anges i jordabalkens 3 kap. 3 § eller i något annat hänseende anses ha brustit i omsorg vid arbetets utförande. Vid arbeten som är särskilt ingripande eller av annan anledning medför särskild risk så skall skadan ersättas även om den som utfört eller låtit utföra arbetet inte anses ha varit försumlig, genom strikt skadeståndsansvar.

Bekostandet av skyddsåtgärder för att förebygga skada på angränsande fastighet skall normalt belasta den som är skyldig att vidta åtgärderna, den som avser att utföra eller låta utföra grävning eller liknande arbeten. Emellertid kan kostnaden hamna på ägaren av den fastighet där skadan kan tänkas uppstå. Detta gäller om en byggnad eller annan anläggning till följd av vårdslöshet vid uppförandet eller brist i underhållet är i sådant skick att den kräver särskild skyddsåtgärd även vid ett arbete som inte går under vanligt källardjup. Detta gäller oavsett om denne är oskyldig till bristen eller saknar kännedom om denna. Lagstiftarens mål är att en fastighetsägare bör kunna nyttja sin fastighet på ett normalt sätt och att det, om det på grund av brister hos grannfastigheten krävs särskilda skyddsåtgärder, bör vara grannen som får bära kostanden för dessa.<sup>39</sup>

Vid grävningsarbeten kan det finnas ett behov av att få göra intrång på grannfastigheten i förebyggande syfte för eventuell skada. Om man kommer överens med fastighetsägaren om detta borde det inte föreligga något hinder i vägen för detta. Om relationen emellertid inte är den bästa till grannen, eller om denne av annan anledning motsätter sig detta finns det en

---

<sup>38</sup> Se Prop.2002/03:116, s 122.

<sup>39</sup> A a s, s 91.

öppning i jordabalkens 3 kap. 4 §. Paragrafen säger nämligen det att den som skall utföra grävningsarbete eller liknande arbete har en rätt att vidta skyddsåtgärder på annans fastighet, vilket kan vara den direkt hotade grannfastigheten eller på en tredje fastighet, om det är nödvändigt för att undvika oskälig kostnad eller annan synnerlig olägenhet. Fastighetsägaren skall underrättas i förväg och skada och intrång skall ersättas, förutom i fall av vårdslöshet eller bristande underhåll då den belastade fastighetsägaren själv är skyldig att bekosta arbetet.

### **9.2.1 Ansvar för andras försummelser och överträdelser**

När en byggnation eller grävning på en fastighet skall utföras är det oftast så att fastighetsägaren anlitar någon annan som får utföra arbetet. Det kan vara allt ifrån en villaägare som anlitar en grävmaskinist för schaktning eller ett stort byggnadsprojekt som gått på entreprenad för utförande av det arbete som man vill ha gjort. Om en skada uppstår till följd av vållande från en medhjälpare vid grävning och liknande arbete stadgas ett ansvar för fastighetsägaren beträffande skada på grannfastigheten i miljöbalkens 32 kap. 5 § som hänvisar till jordabalkens 3 kap. 3 §. Bengtsson<sup>40</sup> anser det även vara närliggande att fastighetsägaren också svarar för skador vållande hos anlidade entreprenörer vid annat arbete som typiskt sett kan medföra vissa risker för grannfastigheten t.ex. byggnadsarbete intill en tomtgräns. Vid mer oförutsedda skador utförda av annan än fastighetsägaren t.ex. på grannens person eller lös egendom är läget mer osäkert enligt Bengtsson. Här torde de allmänna skadestandsreglerna med ansvarsfrihet för fastighetsägaren som huvudregel gälla. Som ett exempel nämner Bengtsson en situation där en av entreprenörens folk tappar ett föremål på en bil på gatan – där lär fastighetsägaren gå fri från skadeståndsskyldighet. Men skulle läget bedömas strängare om bilen stod på granntomten? I vart fall kan man inte tala om bristande hänsyn i sådant fall och miljöbalken torde inte kunna tillämpas analogt eftersom skadetyper är alltför olik ordinära miljöskador.

Att det är av vikt att tänka till innan man handlar torde för de flesta vara självklart, men om man av någon anledning frånser detta kan det bli en dyr läxa. Detta fick en kommun i norra Sverige erfara. Efter en nederbördsrik sommar och likaledes blöt höst översvämmades en skola med åtföljande vattenskadorna. Detta åtgärdades men strax därefter kom mer nederbörd och vatten som strömmade ner mot skolan. För att förhindra ännu en översvämning av

---

<sup>40</sup> Bengtsson B, Om grannelagsansvaret i dag, Festskrift till Ulf K. Nordenson, Gotab AB, Stockholm 1999, s 29.



skolans byggnad anlätade kommunens driftschef en förare av en traktor med skopa för att gräva upp en väg i syfte att avleda vattnet från skolan. Driftschefen uppmanade föraren av traktorn att ”rädda skolan” utan att ta hänsyn till andra skadeeffekter. Emellertid medförde bortschaktningen ett okontrollerbart erosionsförlopp med följd av att det strömmande vattnet fann en väg till två bostadshus och ett garage, tillhörande en bostadsrättsförening, som fick omfattande vattenskador. Som grund för käromålet åberopades att schaktningsarbetet, som skett på kommunens fastighet, medfört bostadsrättsföreningen saksador. Åberopat lagrum, 32 kap. 1 och 3 § § miljöbalken alternativt 32 kap. 1 och 5 § § miljöbalken. Kommunen ansågs vidare enligt kärande part ha brustit i hänsyn och omsorg till omgivningen genom underlåtenheten att vidta skyddsåtgärder som anges i 3 kap. 3 § jordabalken. Miljödomstolens bedömning var att handlandet föll in under hänvisat lagrum. Att med en traktor gräva upp en ränna över en väg för att avleda vatten kan anses som en enstaka åtgärd, men det är ändå att anse som en verksamhet enligt 32 kap. 1 § miljöbalken, om än tillfällig. Skadestånd skall betalas för skador då de anses ha uppkommit genom ”annan liknande störning” enligt 32 kap. 3 § 1 st. p.8 miljöbalken. Schaktningsarbetet orsakade att vattenströmmens riktning ändrades med åtföljande skador för vilka kommunen ansågs ansvariga för. Det blev således en dyr historia för kommunen att betala, över 2,5 miljoner kronor totalt, för ett beslut som inte syntes alltför övervägt taget.<sup>41</sup>

### **9.2.2 Vem åligger det att vidta åtgärd**

Emellertid kan ett handlande ibland leda till diskurs om hur man skall bedöma densamma. I sammanhanget kan det vara av intresse att nämna **NJA 1995 s. 720**. En fastighetsägare lade i samband med bebyggande av fastigheten igen en bäckfåra där grannens dagvatten avrunnit vilket orsakade skada på dennes fastighet. Densamme erbjöd grannen att de på egen bekostnad kunde lägga ner rör innan bäckfåran lades igen, vilket den sedermera skadade grannen inte godtog. Den grundläggande frågan i målet var om fastighetsägaren som lade igen bäckfåran förfarit oaktsamt genom sitt förfarande.

Vid tiden för utförandet av det i målet aktuella arbetet, år 1985, var jordabalkens lydelse av 3 kap. 1 § förutom regeln om skälig hänsyn till omgivningen, att den som ämnar utföra grävning eller liknande arbete på sin mark skall vidtaga varje skyddsåtgärd som kan anses

---

<sup>41</sup> Östersunds tingsrätt, miljödomstolen, Mål nr M3052-03, dom meddelad 2006-01-31.

nödvändig för att förebygga skada på angränsande mark samt ersätta skada som uppkommer till följd av att han eller någon som han anlitat har brustit i omsorg vid arbetets utförande. Numera återfinns motsvarande lydelse i jordabalkens 3 kap. 3 § och 32 kap. miljöbalken innehåller bestämmelser om ersättning för skador till följd av grävning eller liknande arbete.

Högsta domstolen säger att avgörande för frågan om skadeståndsskyldighet är vem av fastighetsägarna som det ålegat att vidta åtgärder som krävdes för att dagvattnets avrinnande även efter bebyggelsen kunde ske på ett tillfredställande sätt. Och man säger vidare att ”detta bör bedömas genom en avvägning, efter vad som kan anses skäligt, av de ifrågavarande grannarnas intressen”. Bäckfåran hade tillkommit på grund av naturlig avrinning och avrinning av dagvatten genom bäckfåran hade skett under lång tid. Högsta domstolen finner sedermera de ”nya” fastighetsägarna skyldiga att vidta och bekosta behövliga åtgärder för att avrinningen av dagvattnet från grannfastigheten skulle ordnas på ett tillfredställande sätt. De ålades således ett skadeståndsansvar på grund av culpa.

### **9.3 Ansvar vid upplåtande av fastighet**

En annan intressant fråga är om en fastighetsägare som upplåter sin fastighet till annan kan bli ansvarig mot grannen för skadegörande handlingar utförda av den som håller till på fastigheten utifrån jordabalkens 3 kap.1 §? Högsta domstolen har uttalat sig i frågan genom rättsfallet **NJA 1994 s. 162**.

Flygklubben U har arrenderat ett flygfält sedan 1940-talet av Uppsala kommun som avser en areal om 45-50 hektar. Flygklubben har utnyttjat flygfältet för bland annat tävlingar med modellflygplan. I september 1987 ägde en tävling med friflygande modellflygplan rum på flygfältet och tävlingen arrangerades av modellsportklubben S. Vid denna tävling trampade vissa av deltagarna ned växande gröda på angränsande åkermark till flygfältet då de skulle hämta sina plan som landat där. A som är lantbrukare och ägare av angränsande åkermark väckte talan mot flygklubben U för skadan som uppstått på den växande grödan och yrkade skadestånd för detta samt ersättning för det merarbete som uppkommit vid skörd av fältet på grund av detta. Som grund för käromålet åberopade lantbrukare A jordabalkens 3 kap. 1 § med hänvisning till att flygklubben U vid sitt nyttjande av det arrenderade flygfältet underlåtit att ta skälig hänsyn till omgivningen, och i andra hand skadeståndslagens 2 kap. 1 § eftersom flygklubben U förfarit vårdslöst genom att ej vidtaga tillräckliga åtgärder för att förhindra

skadans uppkomst. Flygklubben U bestred käromålet och anförde att jordabalkens 3 kap. 1 § inte var tillämplig på förevarande situation då stadgandet syftar på andra följder av nyttjandet av fast egendom än i aktuellt fall. Skadeståndsskyldighet kan ej heller komma ifråga menar de eftersom flygklubben U ej varit arrangör av tävlingen.

Högsta domstolen inleder domskälen genom att anföra att de allmänna grannelagsrättsliga principer som kommer till uttryck i jordabalkens 3 kap. 1 § innebär att den som nyttjar en fastighet måste ta skälig hänsyn till omgivningen, och att ansvaret för att iaktta skälig hänsyn inte åvilar endast fastighetsägaren utan även den som nyttjar annans fastighet. Frågan om hur ansvaret skall fördelas mellan fastighetsägaren och den som förfogar över hans fastighet lämnades oreglerad vid tiden för jordabalkens införande och frågan överlämnades till rättspraxis.

Högsta domstolen påtalar att flygklubbens (U) nyttjanderätt har en permanent karaktär och ger en sådan dispositionsrätt över fastigheten att densamma bär ett grannelagsrättsligt ansvar för att skälig hänsyn iakttas gentemot omgivningen.

Flygklubben U:s åberopande av att modellsportklubben S genom sitt arrangemang av tävling inneburit att nyttjandet av fältet upplåtits lämnas därhän av domstolen. Upplåtelsen var helt kortvarig och avsåg arrangemang som utövades även i U:s egen regi varför domstolen ej ansåg att det grannelagsrättsliga ansvaret kan anses ha övergått till modellsportklubben S.

Beträffande skadeståndsrättsligt ansvar innehåller jordabalkens 3 kap. 1 § inte någon särskild skadeståndsregel varför skadeståndslagen och allmänna skadeståndsrättsliga grundsatser får tillämpas. Därvid finns inte stöd för att anse att skadeståndsskyldighet föreligger oberoende av vållande. Inte endast positivt handlande utan även underlåtenhet att handla kan innefatta ett åsidosättande av grannelagsrättsliga förpliktelser (NJA 1990 s. 76). Vid bedömning av om skadeståndsgrundande underlåtenhet förelåg ansåg Högsta domstolen att flygklubben U skulle ställas till svars. Detta på grund av att skaderisken inte var oförutsebar, det hade tidigare inträffat liknande skador och verksamheten som vanligen bedrevs på fastigheten utgjorde den samma som vid detta tävlingstillfälle. Flygklubben U kunde inte anses ha vidtagit tillräckliga åtgärder för att förhindra att skador uppkom. Genom att inte utfärda tillräckliga föreskrifter för tävlingen samt att inte avbryta tävlingen då vindförhållandena ändrades så att skaderisken ökade ansåg Högsta domstolen att flygklubben U skulle svara för den inträffade skadan.

Man kan utifrån rättsfallet således se att Högsta domstolens ståndpunkt innebär att ägaren av en fastighet kan bli ansvarig mot grannen för skadegörande handlingar som innebär brist i skälig hänsyn mot denne, även om fastighetsägaren upplåtit fastigheten till annan. Normalt kommer detta ifråga vid uppsåtliga handlingar som medför skada även om denna inte är åsyftad. Förutom att handlingarna brister i hänsyn får de antas vara typiska och förutsebara eftersom det vore orimligt att fastighetsägaren skulle få betala skadestånd för handlingar som ligger alltför långt utanför dennes kontroll, t.ex. vid stöld, vandalisering eller misshandel utförd av hyresgäst eller kanske en besökande. Jordabalkens 3 kap. 1 § talar om ”skälig hänsyn” vilket ovan nämnts utgår från att en intresseavvägning aktualiseras. Oaktsamma förbiseenden och liknande betraktas sällan som ett uttryck för bristande hänsyn, vilket däremot ett avsiktligt handlande gör.

#### **9.4 Byggnation över den egna fastighetsgränsen**

Vid byggnation på en fastighet kan den situationen uppstå att byggnaden sätter sig eller börjar luta. Detta är naturligtvis något som är olyckligt och ej önskvärt, men ändå ibland ett faktum. Vidare kan detta medföra att byggnaden inkräktar på angränsande mark eller utrymme. För att lösa en sådan situation återfinns bestämmelser i jordabalkens 3 kap. 11 §. Paragrafen säger att om en byggnad eller annan anläggning uppförts så att den skjuter in på angränsande mark och om anläggningens borttagande eller förändring skulle medföra betydande kostnad eller olägenhet för anläggningens ägare så behöver denne inte avträda den mark som tagits i anspråk förrän anläggningen avlägsnas eller blir obrukbar. Man utgår således från en ekonomisk aspekt. Emellertid gäller detta förutsatt att den som uppförde anläggningen som inkräktar på angränsande mark inte gjorde detta med avsikt eller av grov vårdslöshet, eller den som anläggningen överlåtits till inte ägde kännedom om detta vid sitt förvärv. Den angränsande markens ägare är i fall av intrång som en byggnad medfört honom berättigad till ersättning. Om marken före intrånget har upplåtits med tomträtt så är tomträttshavaren berättigad till ersättning för det intrång som anläggningen medfört honom.

Tredimensionella fastigheter omfattas även de av reglerna om byggnation över fastighetsgränsen. Man utgår från principen att en tredimensionell fastighets gränser inte följer byggnaden eller anläggningen om dess läge har rubbats t.ex. genom att byggnaden har

satt sig eller börjar luta<sup>42</sup>. Regeringen anser i utredningen att lantmäterimyndigheten skall ges möjlighet att bestämma fastighetsgränserna på det sätt som förhållandena i det enskilda fallet påkallar. Det skall finnas en möjlighet för att till en fastighet hänföra en viss skydds eller underhållszon kring anläggningen. Detta möjliggör en avpassning av fastighetsgränserna så att de tar hänsyn till behovet av ett visst expansionsutrymme för förutsebara mindre tillbyggnader och liknande framtida förändringar av anläggningens omfång.

## **10 Bestämmelser kring byggnadsarbeten**

Inom bygg- och anläggningsbranschen har man välkomnat införandet av tredimensionell fastighetsbildning. Möjligheterna till ett dynamiskt stadsbyggande ökar, de samhällsekonomiska fördelarna är många och vidare är fastighetsägandet en viktig bas för kreditmarknaden. Efter en tid av stagnation inom byggbranschen har man nu vänt en neråtgående spiral mot en uppgång. Många bolag har nu närmast en överbelastning på byggnadsprojekt och möjligen kan lagregleringen vara en bidragande orsak till detta. Utredningens önskan var att de föreslagna reglerna med tredimensionell fastighetsindelning skulle förbättra förutsättningarna för bostadsbyggandet och i synnerhet i tillväxtregioner där det råder brist på tomtmark. Med tredimensionell fastighetsbildning finns nya möjligheter att dela in byggprojekt i flera mindre avgränsade delar vilket sprider risktagandet. Detta i sin tur leder till att fler vågar satsa riskkapital och således lockas både mindre och större investerare. Tidigare servituts- och avtalslösningar kan ersättas med fastighetsbildning för äganderätt. Systemet gynnar enskilda men även staten genom ökade intäkter i form av skatter och avgifter.

---

<sup>42</sup> Se Prop.2002/03:116, s 69.

## **10.1 Plan- och bygglagen**

Lagar och bestämmelser som omgärdar en byggnation är många och de aktualiseras från projekteringsstadiet till färdig produkt. Plan- och bygglagen (1987:10) innehåller bestämmelser om markanvändning och byggande, och där framgår bland annat att fastighetsbildning inte får ske i strid mot för området gällande detaljplan, fastighetsplan eller områdesbestämmelser. Lagen ger härigenom kommunen ett bestämmande inflytande genom sin beslutsrätt av tillståndsfrågor gällande markanvändning av fast egendom, och detta sker genom Byggnadsnämndens ansökningsprövning av bygglov, rivningslov och marklov. Vid ett byggnadsarbete skall normalt en bygganmälan göras till Byggnadsnämnden. Den som för egen räkning utför eller låter utföra byggnads-, rivnings- eller markarbeten är enligt plan- och bygglagens 9 kap. 1 § att anse som byggherre och är därmed även ansvarig för att byggnadsarbetena uppfyller kraven enligt byggnadslagstiftningen. Av 9 kap. 13 § framgår att en byggherre skall utse en kvalitetsansvarig om ett arbete kräver bygganmälan. Den kvalitetsansvarige skall bl.a. tillse att kontroller görs som är nödvändiga för att byggnadslagstiftningens krav uppfylls. Byggnadsnämnden kan på olika sätt ingripa om en byggherre inte fullgör sina skyldigheter. För tillfället pågår en utredning om en ny Plan- och bygglag, SOU 2005:77 ”Får jag lov?”. Här finns ett förslag om att bygglov ska vinna laga kraft vilket bygger på att samtliga berörda parter ska delges ett bygglov och få möjlighet att yttra sig i saken. Problem kvarstår dock om att definiera kretsen av berörda. Tryggheten med att bygglov vinner laga kraft är att bygglovet ej kan upphävas, vilket idag föreligger.

## **10.2 Risken för olyckor vid byggnation i tätbebyggda områden**

En begränsad tillgång till mark leder som tidigare påtalats till att man bygger på höjden och genom möjligheten till tredimensionellt fastighetsutnyttjande stimuleras detta ytterligare. Vid betraktelse utöver en större stad i Sverige torde man kunna fästa blicken på stora byggkranar som sträcker sig upp i skyn, som ett lyfthjälpmiddel för att nå de höjder av byggnation som önskas. Det är just dessa byggkranar som är fokus under denna rubrik. Trots all säkerhet som omgärdar byggprojekt utifrån bland annat lagar och föreskrifter kan olyckan ändå vara ett faktum. Arbetsplatsolyckor föranleder arbetsskadeutredning i Arbetsmiljöverkets regi. Arbetsmiljöinspektionen utreder orsakerna till olyckan och fastställer omständigheter kring olyckan genom intervju av berörda med avseende på händelsen, direkta och bakomliggande orsaker.

Under hösten 2004 inträffade en arbetsplatsolycka i centrala Göteborg och omständigheterna i fallet var följande. Ett större byggnadsprojekt pågick sedan april månad, samma år, av entreprenören X. På fastigheten hade X under månadsskiftet augusti – september uppfört en tornkran med en kranarm på 55 meter vilken även nådde in över delar av grannfastigheten. På denna fastighet pågick sedan maj en byggnation av vindslägenheter med entreprenören Z, som för övrigt vid tidigare tillfälle utnyttjat X:s tornkran för inlyft av material. De var således väl medvetna om X:s tornkrans svängradie och att denna nådde in över arbetsplatsen. Dagen för olyckan ville Z, med hjälp av en mobilkran, få nedlyft ett inhyrt väderskydd från vindslägenheterna. Väderskyddsuthyraren i sin tur anlidade ett företag med mobilkranar. Emellertid fanns inte rätt typ av mobilkran tillgänglig hos mobilkransuthyraren (A) varför frågan övergick till annan mobilkransuthyrare (B), vilken tog jobbet. När mobilkransföraren från B anländer på morgonen noterar denne att tornkranen står på granntomten men tror inte att kranarmen skall nå hans egen bom. Föraren får kontakt med två män anställda av väderskyddsuthyraren som skall montera isär väderskyddet på marken och ytterligare två män står på taket för att fästa en sektion när bommen från mobilkranen kommer upp. Föraren kör upp bommen och sektionen kopplas men samtidigt kommer tornkranens kranarm och sveper till bommen. Kollisionen var så kraftig att delar av tornkranens kranarm blir deformerad och får bytas ut. Mobilkranen blev inte skadad. Turligt nog inträffade inga personskador.

Vid åtföljande arbetsskadeutredning genom Arbetsmiljöinspektionen i Göteborg konstateras att mobilkranen var uppställd så att den var i kollisionsskurs med tornkranen och att brister i kommunikationen förelåg. Man ansåg däremot att entreprenören X uppfyllt de krav på riskbedömningar som finns samt att de relevanta punkterna i standarden var tillgodosedda. X hade försäkrat sig om att den samordningsansvarige på Z kände till kranmastens längd och denne visste om att tornkranen nådde fastighetens södra del, där olyckan inträffat. Vidare visste Z om att mobilkranen skulle anlända samt att bommen på mobilkranen skulle nå en sådan höjd att risk skulle föreligga för sammanstötning. Inga samtal från Z fördes med X om att det skulle komma att gå upp en mobilkran i riskzon på arbetsplatsen. Sammanfattningsvis konstaterar Arbetsmiljöverket utifrån genomförd arbetsmiljöinspektion att entreprenören Z var vållande till den skada som drabbat X och att man ej beaktat uppställda säkerhetskrav utifrån Arbetarskyddsstyrelsens anvisningar, Arbetsmiljöverkets föreskrifter samt reglering i Svensk Standard SS-ISO 12480-1 ”Lyftkranar – Säker användning, Del 1:Allmänt”.

Entreprenören X drabbades av sakskada och stillestånd i produktionen eftersom man inte kunde arbeta vidare enligt uppställda planer, med förseningar i sitt åtagande som följd. Emellertid valde entreprenören X att inte driva frågan vidare på grund av det oklara rättsläget. Vid byggnation i storstäder är det som bekant ett problem med ytor och troligen är det till övervägande del så att man vid användandet av byggkranar går över den egna fastighetsgränsen och in i luftutrymmet på angränsande fastighet/er. Victorin<sup>43</sup> påtalar att det genom allmänna grannelagsrättsliga principer föreligger en rätt för grannfastighet att utnyttja luftutrymmet ovanför en grannfastighet såtillvida detta inte medför en olägenhet för grannen. Frågan man dock ställer sig är vad som händer om en olägenhet uppstår? Min uppfattning är att branschen är rädd för ett prejudikat som begränsar en sedvana som föreligger och därav saknas viljan att ta upp frågan till prövning. Vem äger egentligen luftutrymme? Något generellt svar på frågan går inte att finna i litteraturen i dag, men tids nog kanske det är möjligt. Emellertid följer en kortare redogörelse för lufträtten som omgärdar lufttrafiken.

## 11 Lufträtt

Lufträtten är ett mycket komplext rättsområde som berör folkrätt, stadsrätt och civilrätt men även straff- och processrätt. Karakteristiskt för området lufträtt är dess utpräglade internationella karaktär med gemensamma regler mellan stater för att flyget skall kunna fylla sin uppgift i den internationella samfärdselns tjänst. Sådana regler har kontinuerligt utarbetats sedan början av 1900-talet då människors rätt till luftutrymme aktualiserades i och med flygkonstens uppkomst. När första världskriget utbröt förklarade berörda stater att särskilt tillstånd krävdes för främmande luftfartyg för att få flyga över deras territorier. Denna sedvanerättsliga regel har sedermera bekräftats genom internationella överenskommelser.<sup>44</sup> Reglering av internationell luftfart tillkom genom Pariskonventionen 1919 och internationell civil luftfart bekräftades genom Chicagokonventionen 1944. Enligt konventionerna har varje stat en fullständig och uteslutande höghetsrätt i luftområdet över sitt territorium.

Emellertid definieras ej begreppet luftområde varför det är oklart hur högt upp ovanför jorden som staters suveränitet sträcker sig. Överflygningar på mycket hög höjd med rymdfarkoster och satelliter har ännu ej lett till någon reglering varför de kan anses som tillåtna. Vad framtiden bär i sitt sköte med tanke på den tekniska utveckling som sker är det inte omöjligt

---

<sup>43</sup> Victorin, A, Tredimensionell fastighetsbildning, SvJT 2004, s 362.

<sup>44</sup> Strömberg H & Melander G, Folkrätt, 6:e uppl., Studentlitteratur 2003, s 17.



att staters övre gräns i luftutrymmet kommer att justeras och att maktsfären utvidgas. Konventionella metoder att flyga med utnyttjande av luftens bärförmåga kan utvecklas.

Frågan om äganderätten till luftutrymmet över marken är knappast klarlagt i svensk rätt. I de fall det görs gällande att äganderätten sträcker sig upp mot universum kan vara då det föreligger en verklig intressekonflikt med intresse motsättningar där ett utnyttjande av utrymme föreligger. Emellertid får tanken om universums äganderätt vila i denna uppsats, då det i dagsläget ter sig vara en utopisk fråga att lösa.

Om man istället håller sig till frågan om det luftutrymme som omgärdar jordens närhet kan man tänka sig att exempelvis en fastighetsägare/markägare gör gällande att han faktiskt äger denna en viss sträcka uppåt, och därför begär ersättning för att denna luft utnyttjas av annan exempelvis genom överflygning av flygplan. Någon känd tvist i försök till förhindrande av överflygning med flygplan på grund av äganderätt till luftutrymme föreligger ej. Markägare har förvisso kompenseras av flygvapnet då deras egendom blivit förstörd, exempelvis djur som blivit skämda och fått men, till följd av överflygning med flygplan, men i de fallen har det ej rört sig om äganderättsfrågan till luft. Luftutrymme ovanför ca 300 meter har ”exproprierats” utan ersättning. Avvikande meningar gällande äganderätten utifrån jordytan uppåt och nedåt för en fastighetsägare har förekommit. Undén<sup>45</sup> menar att äganderätten ej innebär någon rätt för fastighetsägaren att hindra lufttrafik över dennes område, och inte heller någon rätt att hindra framdragande av underjordisk ledning eller byggande av järnvägstunnel under jordytan.

Det finns ett intresse idag för markägare att bygga på höjden. I tätbebyggda områden med begränsad tillgång till mark utnyttjas höjden vid byggnation men även på andra områden är det aktuellt med utnyttjande av luftområde som exempelvis vid vindkraftsetablering. Med tanke på flygsäkerhet är det av stor betydelse att vid uppförande av byggnader eller andra anläggningar som kan utgöra hinder för luftfarten att dessa är kända och väl markerade. Enligt 81 § byggnadslagen (1947:385) gällde i närheten av en statlig flygplats eller av annan än staten tillhörig flygplats för allmänt bruk förbud mot nybyggnad, inrättande av virkes- eller annat varuupplag eller materialgård eller ljusanordning samt mot schaktning, fyllning och därmed jämförlig åtgärd, om därigenom flygplatsens användning för avsett ändamål

---

<sup>45</sup> Undén Ö, Svensk sakrätt, 3:e uppl., 1930, Lund, s 63.

försvårades eller avsevärt men annars åsamkades luftfarten. Enligt 17 kap. 16 § första stycket Plan- och bygglagen (PBL) har förbudet enligt 81 § bygglagen numera verkan som förordnande enligt 12 kap. 4 § PBL i fråga om beslut om bygglov, marklov och förhandsbesked. Det innebär bland annat att länsstyrelsen – i de avseenden som anges i 12 kap. 1 § PBL – får möjlighet att efterhandspröva beslut om bygglov etc. inom de av förbudet berörda områdena. Enligt 12 kap. 1 § PBL kan ett beslut omprövas bl.a. om det kan befaras att ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken inte tillgodoses eller en bebyggelse blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller till behovet av skydd mot olyckshändelser.<sup>46</sup> Eftersom PBL trädde i kraft den 1 juli 1987 saknar 81 § bygglagen verkan som förordnande på de flygplatser som upprättats efter detta datum enligt 12 kap. 4 § PBL. Emellertid kan länsstyrelsen eller regeringen vid särskilda skäl för byggnation efter 1 juli 1987 utifrån 12 kap. 4 § första stycket PBL förordna att 12 kap. 1-3 § § PBL skall tillämpas på beslut att lämna lov eller förhandsbesked. När ett förordnande enligt 12 kap. 4 § PBL har utfärdats eller anses ha utfärdats åligger det Byggnadsnämnden enligt 8 kap. 28 § PBL att sända alla beslut om lov och förhandsbesked som omfattas av förordnandet till länsstyrelsen för granskning. En kommun får enligt 8 kap. 9 § tredje stycket PBL i områdesbestämmelser besluta att marklov krävs för schaktning, fyllning, trädfällning eller skogsplantering inom områden som ligger i närheten av befintliga eller planerade statliga flygplatser eller andra flygplatser för allmänt bruk.

I SOU 1999:42 klargjorde man att det av flygsäkerhetsskäl är viktigt att befintliga flyghinder är kända och markerade och hänvisade till en flygolycka som inträffat under 1994. Det var ett flygplan som kolliderade med en av flera tunna antennlinor som utgick från toppen av en telemast vilket resulterade i att planet blev manöverodugligt och störtade med följd av att de två besättningsmännen omkom.<sup>47</sup> Antennlinorna var okända och svårupptäckta och saknades i luftfartens publikationer varför Statens haverikommission rekommenderade Luftfartsverket att vidta åtgärder. Olyckor kan undvikas genom markering i kartunderlag och publikationer samt att formella krav ställs på berörda myndigheter att alltid informera vid uppförande av anläggningar som kan utgöra hinder för luftfarten. Utredningen föreslog ett införande i plan- och bygglagen (1987:10) om en bestämmelse (9 kap. 2 a §) att en byggherre minst fyra veckor innan arbetena påbörjas skall göra en anmälan (flygsäkerhetsanmälan) till Förvarsmakten, vilka ansågs ha den mest kompletta förteckningen över flyghinder, om

---

<sup>46</sup> Se SOU 1999:42, Slutbetänkande av Lufträttsutredningen, kap. 9.11, s 244 ff.

<sup>47</sup> A a s, s 246.

arbetena avser uppförande eller tillbyggnad av en byggnad eller annan anläggning vars sammanlagda höjd kommer att överstiga 50 meter när arbete skall utföras inom sammanhållen bebyggelse eller 20 meter när arbetena skall utföras inom annat område. Något sådant införande ägde dock inte rum. Vidare återfinns i Luftfartslagen (1957:297), 6 kap. 11 § en lydelse som ämnar till ett förebyggande för flygsäkerheten genom att befintliga flyghinder skall markeras och tillkommande skall sättas upp på sådant sätt att säkerheten ej äventyras. Utredningen föreslog vidare ett andra stycke med innebörden att kostnaden för markering av ett flyghinder som huvudregel skall bekostas av den som uppför hindret, något som förbisågs.

## **12 Regeringens mål att utöka vindkraftsenergi – ett grannelagsrättsligt problem**

### **12.1 Utbyggnad i ett nationellt perspektiv**

Kärnkraftsfrågan har varit en omdebatterad fråga under många år och riksdagen har som mål att öka utnyttjandet av förnyelsebara energikällor<sup>48</sup>. Den framtida samhällsutbyggnaden kommer att baseras på en ökad användning av förnyelsebara resurser i form av bland annat vind-, sol- och bioenergi. Man har som mål att begränsa klimatpåverkan genom att kraftigt minska utsläppen av växthusgaser som de fossila bränslena ger upphov till vid exempelvis uppvärmning och vid transporter.

### **12.2 Förväntad utbyggnad av vindkraftverk**

Riksdagen har angivit ett utbyggnadsmål för vindkraften i Sverige till 10 TWh år 2010 av den sammanlagda elkonsumtionen på 150 TWh. På regeringens uppdrag har Energimyndigheten haft att utreda och föreslå riksintresseområden i landet för utbyggnad av vindkraft. Dessa områden föreslås av myndigheten utvecklas etappvis för att framöver utökas i produktion. Som en första etapp förordas områdena en produktion av 1 TWt per år vilket motsvarar 1000 medelstora vindkraftverk. I en andra etapp utökas områdena till att omfatta en årlig produktion på 2 TWt. De befintliga vindkraftverk (ca 775 st) som i dag finns i produktion i Sverige motsvarar endast 0,6 procent av den svenska elkonsumtionen, vilket motsvarar 0,93

---

<sup>48</sup> Se Lag (1997:1320) om kärnkraftens avveckling, 1 § st.2; ”Syftet med omställningen är att åstadkomma en ekologiskt och ekonomiskt hållbar energiförsörjning byggd på förnybara energislag.”

TWt per år<sup>49</sup>. Energimyndigheten har lämnat förslag på områden av riksintresse för vindkraft som därefter sammanställts av länsstyrelsen.

I takt med utvecklingen har de nya vindkraftverkens effekt ökat markant i förhållande till de äldre. I artikel från Dagens Industri<sup>50</sup> skriver man att tyska tillverkaren Enercons nya rekordmodell har en effekt på 6 MW vilket är en tiodubbling jämfört med ett normalstort vindkraftverk från 1995. Men för en ökad effekt krävs en högre höjd på vindkraftverken. Den totala höjden på Enercons nämnda verk är ca 180 meter hög, vilket kan jämföras med Kaknästornets 155 meter.

### 12.3 Tekniska förutsättningar för vindkraft

Eftersom teknikutvecklingen går mot större och effektivare vindkraftverk uppställs kriteriet<sup>51</sup> på en vindenergi motsvarande  $> 4000 \text{ kWh/m}^2/\text{år}$  på 100 meters höjd. Mätningar får således utföras på de platser där vindkraftverk är tänkt att placeras för att nå önskad effekt. Ett skyddsavstånd på ca 500 meter erfordras mot buller och skuggverkan från vindkraftverk, och buller vid närmaste bostads uteplats får inte överskrida 40 dBA respektive 8 timmars faktisk skuggning. Gränsvärdena har uppställts av Naturvårdsverket. Eftersom bullernivån kan variera mellan fabrikat och modell och att ljudet sprids olika beroende på vindstyrka och topografi skall bullernivån redovisas vid varje bygglovsansökan. Vidare måste elnäten ha kapacitet att ta emot den producerade energin från verken. Som ett led i detta kan det bli aktuellt att bygga ut befintliga transformatorstationer.

### 12.4 Restriktioner

Naturvårdsverket har som nämnts ställt upp kriterier vilket omgärdar en eventuell uppbyggnad av ett vindkraftverk. Utöver detta finns andra parametrar som skall tagas hänsyn till. Vägverket rekommenderar ett skyddsavstånd från vindkraftverket till europavägar, riksvägar och primära länsvägar med *minst* detsamma som verkets totalhöjd. I fråga om övriga allmänna vägar och järnvägar bör avståndet vara verkets totalhöjd. Beträffande höjden på ett vindkraftverk skall vid en höjd av 40 meter eller högre en anmälan göras till

---

<sup>49</sup> Artikel ur Dagens Industri, Fredagen den 10 februari 2006.

<sup>50</sup> A a s.

<sup>51</sup> Av NUTEK uppställt krav för vindenergi av riks-intresse. Underlagsmaterial från länsstyrelsen.

Luftfartsinspektionen avseende hindrets läge och höjd. Luftfartsinspektionen behandlar ansökan och meddelar ett godkännande eller ett avslag. I övrigt skall ett vindkraftverk inte visuellt konkurrera med värdefulla kulturelement som exempelvis en kyrkobyggnad.

## **12.5 Riktlinjer för vindkraft i de svenska kommunerna**

Som ett led i riksdagens utbyggnadsmål för vindkraften ställs nya krav på de svenska kommunerna i form av en fördjupad översiktsplan vilken kommer vara vägledande för kommande kommunala beslut. Syftet är att gynna utbyggnaden av vindkraft vilket kräver en strategi från kommunens sida. Olika parametrar måste beaktas, olika intressen måste tillvaratas och hanteringen av bygglovsärenden bör underlättas. Genom att dra upp riktlinjer kan kommunen ge tydliga signaler om var man finner det lämpligt/olämpligt att placera vindkraftverken vilket underlättar för kommunen och de sökande vindkraftsintressenterna. Samarbete mellan angränsande kommuner torde bli en realitet då möjliga vindkraftslägen kan sammanfalla med kommungränserna.

## **12.6 Handläggning av vindkraftsärenden**

Intresset av att etablera vindkraftverk har ökat och därmed ansökningar om uppförande. Bygglov krävs från kommunen för mindre vindkraftverk upp till 1 MW. Vindkraftverk större än 1 MW eller grupper av vindkraftverk som tillsammans är större än 1 MW och upp till 10 MW kräver tillståndsprövning av Länsstyrelsen samt ett upprättande av miljökonsekvensbeskrivning. Syftet med en miljökonsekvensbeskrivning är att begränsa de negativa effekterna som en exploatering medför genom att anpassa projektet till omgivningen utifrån fysiska och sociala aspekter<sup>52</sup>. För anläggningar större än 10 MW krävs tillstånd av regeringen. Aktuella lagrum vid tillståndsansökan är miljöbalken, plan- och bygglagen samt kulturminneslagen.

---

<sup>52</sup> Se MB 6 kap.

## 12.7 Riktlinjer för Götene kommun

I Götene kommun, Västra Götaland, har man påbörjat arbetet med riktlinjer för vindkraft. Vindkraftspolicyn är antagen av Miljö- och hälsoskyddsnämnden och Byggnadsnämnden men har i skrivande stund inte ännu antagits av kommunfullmäktige. Efter att ha tagit del av skrivelsen<sup>53</sup> för riktlinjer vid utbyggnad av vindkraft i kommunen har följande noterats.

När motstridiga intressen aktualiseras vid prövning av en vindkraftsetablering avser kommunen att se till helheten och göra avvägningar. Man utgår från de riktlinjer som uppställs i Miljöbalken. Som riksintressen nämns naturvård, kulturmiljövård, turism- och fritidsliv, yrkesfiske samt kommunikationer. Regionala och lokala intressen utgörs av naturminnen och strandskydd, nyckelbiotoper samt ekologiskt känsliga områden.

Götene kommun har gjort bedömningen att Kinnekulle med slätten öster om berget är ett område som skall skyddas från vindkraftverksetablering. Man vilar sig mot MB 3 kap. 2 § som säger att ”Stora mark- och vattenområden som inte alls eller endast obetydligt är påverkade av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt påverka områdenas karaktär.” En intressant parentes i det hela är det beslut som Länsstyrelsen tagit gällande etablering av två vindkraftverk på en fastighet som är belägen just på Kinnekulle. Länsstyrelsen har gjort bedömningen att de två verken uppfyller de krav som uppställs utifrån MB varför tillstånd givits till etableringen. Götene kommun har dock ännu ej tagit ställning till bygglovsansökan. Frågan har tagits upp på kommunfullmäktiges möte men man kunde ej enas om ett beslut. Motstridiga intressen har kolliderat dels genom starka protester från allmänheten och dels genom att kommunen planerat att bygga strandnära bostadshus invid den plats där vindkraftverken är tänkt att placeras. En besvärande omständighet för kommunen i sammanhanget är att man vid tidpunkten för inlämnandet av ansökan om etablering inte haft någon vindkraftspolicy. Hur frågan slutligen kommer lösas är ännu osäkert. Troligt är att ärendet kommer att gå vidare i en rättsprocess.

---

<sup>53</sup> Riktlinjer för vindkraft i Götene kommun, Bilaga till Byggnadsnämndens protokoll 2006-05-17, § 29, Miljö- och hälsoskyddsnämndens protokoll 2006-06-20, § 72.

## 12.8 Vindkraftverk i förhållande till grannelagsrätt

Genom vindkraftverkens höjd, form och färg utgör de ett tydligt inslag i landskapet och de roterande turbinbladen drar till sig blickarna. Eftersom verken måste placeras på en vindexponerad plats, i det öppna landskapet eller på en höjd, blir dess inslag i landskapsbilden tydlig. Utifrån Götene kommuns riktlinjer framgår att vindkraftverk bör placeras i sammanhållna grupper om högst sju stycken verk med hänsyn till landskapsbilden och placeringen bör ske i bestämda mönster som upplevs som harmoniska. Avståndet mellan grupperna bör vara så stort att man med färd genom landskapet inte upplever mer än en grupp åt gången.

Även om vindkraftsexpansionen förefaller omgärdad med restriktioner är det tänkvärt att okända problem i framtiden framkommer. Efter samtal med lantbrukare på Vara-slätten i Västra Götaland uttalas en oro för framtida etableringar av vindkraftverk. En grisuppfödare vid namn Johansson har kommit i kontakt med problematiken kring störningar från vindkraftverk genom dennes granne som uppfört ett sådant. Johansson påtalar att grisarna blir störda och stressade från den skuggbildning som uppstår då rotorbladen roterar. En sugga som är på grisionsavdelningen kan till följd av detta trampa ihjäl sina smågrisar eftersom störningar i ljust stressar henne och hon reser sig snabbt upp från liggande. Vid utfodring av djuren tänds ljust inne i ladugården och skuggbildningen lurar djuret att tro att det är just detta som är på gång. Möjligen kan detta problem lösas med att man täcker för fönstren i ladugården men då får det till följd att djuren aldrig får se dagsljus. Johansson påtalar också att skuggbildningarna kan variera under året och från år till år. Han säger att skuggverkan ett år kan ligga under gränsvärdet på 8 tim/år för att nästa år vara kanske tre gånger över gränsvärdet. Det förefaller som om det i vart fall föreligger en osäkerhet i att med bestämdhet kunna fastställa detta värde, utifrån Johanssons lämnade uppgifter.

Vindkraftsetableringen på Vara-slätten växer snabbt, vilket beror på gynnsamma förhållanden där. Landskapet är öppet och det blåser ofta. Lokalpressen har under en längre tid redogjort för människors oro inför kommande expansion. Man är rädd för att bli inringade av vindkraftverk, att bli störda av skuggbildningar som även påverkar TV-bilden samt att få sin fina utsikt och solnedgång förstörd. Vidare befarar fastighetsägare ett prisfall på fastigheter i framtiden på grund av att verken är eller kommer att bli belägna intill fastigheten. Att vindkraftverk inverkar på omgivningen är känt med följande påverkan; landskapsbilden

förändras, ljud och buller uppstår, ljuseffekter från de roterande rotorbladen, säkerheten, markanspråk, effekter på djur, störningar på signalsystem.

I Lidköpings kommun finns för närvarande ansökan om 23 nya vindkraftverk varav de flesta avses att uppföras på slätten. För ytterligare sju är beslut redan tagna. Miljö- och byggnadsnämndens ordförande i Lidköping har förståelse för de synpunkter som inkommit och menar att ett nationellt problem är förestående då landskapsbilden påverkas på vissa platser och att de boende drabbas av detta. Nämnden har tillsvidare beslutat att lägga nya bygglov på is tills man får en helhetsbild klar<sup>54</sup>.

Om en ansökan om etablering gått så lång att tillstånd har medgivits för uppförande torde det vara svårt för en enskild granne att opponera sig. Först när verket är i drift torde det vara fullt möjligt att fastställa eventuella störningar som uppkommit. I detta läge förefaller det otänkbart att den enskilde kan stoppa driften och komma tillrätta med problemet, som i förväg inte gått att förutspå torts mätningar och riktlinjer utifrån rådande ställda krav. Det enskilda problemet ställs mot ett stort ekonomiskt intresse samt även ett riksintresse med siktet inställt på förnybar energi. En boende med ständig påverkan av något slag ex. buller eller skuggningar har som önskemål att bli av med problemet och är främst inte ute efter en ekonomisk kompensation. Att åberopa JB 3 kap. 1 § om att taga skälig hänsyn till omgivningen leder ingen vart i denna fråga. MB har allmänna hänsynsregler i 2 kap. och i 2 kap. 3 § säger man att;

*”Alla som bedriver eller avser att bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd skall utföra de skyddsåtgärder, iaktta de begränsningar och vidta de försiktighetsmått i övrigt som behövs för att förebygga, hindra eller motverka att verksamheten eller åtgärden medför skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. I samma syfte skall vid yrkesmässig verksamhet användas bästa möjliga teknik. Dessa försiktighetsmått skall vidtas så snart det finns skäl att anta att en verksamhet eller åtgärd kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.”*

Här ställs höga krav på att de mätningar som föregår prövning av lämpligheten vid placering av vindkraftverk görs med omsorg, för att undvika eventuella problem i framtiden.

---

<sup>54</sup> Nya Lidköpings-Tidningen, artikel 20 mars 2006, s 5.



Detta ter sig särskilt viktigt eftersom man i 2 kap. 7 § MB säger att:

*”kraven på hänsyn enligt 2-6 § § gäller i den utsträckning det inte kan anses orimligt att uppfylla dem. Vid denna bedömning skall särskilt beaktas nyttan av skyddsåtgärder och andra försiktighetsmått jämfört med kostnaderna för sådana åtgärder.”*

Enligt 9 kap. 3 § MB avses med olägenhet för människors hälsa en störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan påverka hälsan menligt och som inte är ringa eller helt tillfällig. I förarbetena till MB<sup>55</sup> anges att en störning för att falla in under stadgandet bör vara av någon betydenhet och inte av helt tillfällig natur samt kunna vara skadlig i antingen fysiskt eller psykiskt hänseende på en människas hälsotillstånd. Praxis som utvecklats enligt hälsoskyddslagen omfattar även störningar som påverkar välbefinnandet även om de till karaktären inte är direkt hälsoskadliga men som ändå påtagligt inverkar på människors psykiska välbefinnande. Vidare anger förarbetet att bedömningen måste utgå från vad människor i allmänhet anser vara en olägenhet och kan inte enbart baseras på en enskild persons reaktion i det enskilda fallet. Även bedömningen huruvida en störning skall anses vara ringa är beroende av hur människor i allmänhet uppfattar störningen. Vid denna bedömning skall inte några ekonomiska eller tekniska avvägningar ingå. Förutsättningar för skadestånd anges i MB 32 kap. och här torde 3 § p. 6-8 aktualiseras i fall rörande vindkraftverk i överrensställelse med 32 kap. 1 § MB. Hur en domstol i en framtida prövning väger de motstående intressena blir intressant att studera och det återstår som sagt att se.

### **13 Utveckling som kan leda till framtida problem kring grannelagsrätten**

Det finns i dag en teknisk utveckling i samhället som dels möter upp ett behov bland konsumenter och företagare men som även skapar ett behov. Användandet av datorer är ett bra exempel på en marknad som dramatiskt ökat i omsättning. Dess intåg har lett till en outhärdlighet bland dess användare, och samhället ställer i mångt och mycket upp ett krav på att människor faktiskt skall äga eller åtminstone ha tillgång till en dator. Ett led i att gemene man alltmer tillbringar stor tid vid datorn ökar kraven på att information skall skickas snabbt,

---

<sup>55</sup> Prop. 1997/98:45, del 2, s 109.

varför man utvecklat det så kallade bredbandet som dels finns markbundet, dels trådlöst. Inom några år har säkerligen de flesta på landsbygden och glesbefolkade områden i Sverige tillgång till detta. I utvecklingens spår följer dock ibland konsekvenser som inte är önskvärda.

I en kommun i Västsverige har man satsat på så kallat trådlöst bredband för att nå ut till användare som bor utanför tätbebyggelsen. Emellertid har klagomål inkommit från el- och frekvensöverkänsliga med hjälp genom Elöverkänsligas förening i Västra Götaland. Man vill att Miljö- och hälsoskyddsnämnden ska tvinga fram en avstängning med anledning av att det trådlösa bredbandet skulle vara hälsofarligt och bryta mot miljöbalken<sup>56</sup>. Ett flertal personer har fått avsevärt försämrade hälsa i samband med starten av det trådlösa bredbandet, vilket även framgår genom läkarintyg. Man vilar sig mot miljöbalkens 2 kap. 3 § där det som tidigare nämnts framgår att *”alla som bedriver eller avser att bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd skall utföra de skyddsåtgärder, iaktta de begränsningar och vidta de försiktighetsmått i övrigt som behövs för att förebygga, hindra eller motverka att verksamheten eller åtgärden medför skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. I samma syfte skall vid yrkesmässig verksamhet användas bästa möjliga teknik.”* Vidare framgår av paragrafen att man skall använda sig av försiktighetsprincipen vilket innebär att så snart det finns skäl att anta att en verksamhet kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa så skall försiktighetsmått vidtas. Eftersom det är ett flertal personer som alla fått kännningar genom den högfrekventa strålningen från det trådlösa bredbandet menar man att verksamheten inte får bedrivas eftersom detta medfört att de alla fått väsentligt försämrade levnadsförhållanden (MB 2 kap. 9 §). Utgången i detta fall är i skrivande stund ej klart och huruvida frågan skall tas upp till prövning är oklart. Emellertid har miljödomstolen i Vänersborg avkunnat dom i ett mål som också det berörde strålning.

Miljö- och byggnämnden i Lidköping fattade ett beslut sommaren 2004 om att stänga av en 3G-sändare på en fastighet i Lidköping med anledning av dess placering. Sändaren sitter alldeles intill balkongen och sovrummet på en lägenhet. Nämnden var mycket väl medveten om att strålningen låg under de gränsvärden som idag råder men lutade sig mot miljöbalkens regler om psykisk ohälsa med anledning av sändarens placering, nära bostad. Man ville veta var gränsen för psykisk ohälsa går. Efter överklagande från 3G Infrastrukture Services AB

---

<sup>56</sup> Nya Lidköpings-Tidningen, fredagen den 10 mars 2006, s 42.

upphävde Länsstyrelsen i Västra Götalands län Miljö- och byggnämndens beslut. Ärendet gick vidare till miljödomstolen.

Miljödomstolen<sup>57</sup> konstaterar att även om risken för hälsovådliga effekter orsakade av strålningen från mobilmaster är mycket liten så anses den utgöra en sådan risk för påverkan på omgivningen som avses i miljöbalkens 9 kap. 1 § p.3. En olägenhet för omgivningen omfattar enligt domstolen den psykiska oro som närboende till mobilmasterna ger upphov till. Någon påverkan behöver inte förekomma utan det räcker med en risk för påverkan. Vidare utgår man från miljöbalkens 9 kap. 3 § som säger att med olägenhet för människors hälsa avses en störning som enligt medicinsk eller hygieniskt bedömning kan påverka hälsan menligt och som inte är ringa eller helt tillfällig. Med hänvisning till miljöbalkens förarbeten utgår bedömningen från vad människor i allmänhet anser vara en olägenhet och kan inte enbart baseras på en enskild persons reaktion i det enskilda fallet. Även bedömningen huruvida en störning skall anses vara ringa är beroende av hur människor i allmänhet uppfattar störningen. Slutligen konstaterar miljödomstolen att enligt den forskning som idag finns tillgänglig föreligger inte någon risk från strålningssynpunkt gällande antenner för mobiltelefoni så länge som riktlinjerna iaktas, vilket är förhållanden i detta fall. Bedömningen av huruvida en olägenhet föreligger så skall den vara medicinskt eller hygieniskt grundad och enbart en oro för risken för sjukdom kan således inte läggas till grund för bedömningen. Överklagandet från Miljö- och byggnämnden i Liköpings kommun avslogs således.

Motparten i målet, 3GIS, anför i sitt yrkande att Statens strålskyddsinstitut (SSI) genom mätningar funnit att exponering från en basstationsantenn för mobiltelefoni som högst uppgick till 0,06 av uppställt gränsvärde. SSI har under de senaste åren genomfört flera utredningar om strålningsförhållandena kring mobiltelefonmaster med den sammanfattande bedömningen att basstationer för mobiltelefoni inte innebär någon risk ur strålskyddssynpunkt. Så länge gränsvärdena iaktas finns inte några vetenskapliga belägg för att radiovågorna leder till skadliga hälsoeffekter. Därmed menar 3GIS att det saknas skäl för att anta att verksamheten kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. Således kan man frånse försiktighetsprincipen i miljöbalkens 2 kap. 3 §.

---

<sup>57</sup> Vänersborgs tingsrätt, miljödomstolen, mål nr: M1423-05, dom meddelad 2006-03-14.

De boende i lägenheten som har sändaren placerad på taket påtalade att de gränsvärden som legat till grund för SSI:s utlåtande utgår från äldre forskning från 1998 samt att de Svenska gränsvärdena ligger högre jämfört med andra länders. Ny forskning visar att människor påverkas av strålning som ligger långt under Sveriges gränsvärden. Med hänsyn till tidsaspekten kan man idag inte säga hur mycket skada människor kommer att ta då de tvingas bo nära basstationer, vilket man anser vara både provocerande och oetiskt. De känner en rädsla inför en ovisshet om påverkan av strålning då de blir utsatta för tekniken 24 timmar per dygn helt ofrivilligt, kanske tvingas de flytta från sitt hem. Sömnstörningar och ökad trötthet är problem som de drabbats av sedan sändarna tagits i bruk, och besvären försvinner då de tillfälligt bor på andra ställen. Vidare har störningar uppstått på TV apparater och 4 apparater har vid 5 olika tillfällen gått sönder utan förklaring från Post-& telestyrelsen som gjort mätningar. Med tanke på alla oklarheter som råder kring masterna med sändarna bör försiktighetsprincipen gälla och hänsyn till boende bör tas vid placeringen av masterna.

Det är intressant att läsa domen då man först konstaterar ”Vidare finns det risk för att mobilmasterna ger upphov till psykisk oro hos närboende, vilket i sig är tillräckligt för att masterna skall kunna anses medföra olägenhet för omgivningen enligt 9 lap. 1 § 3 miljöbalken.” Sedan konstaterar man att ”Bedömningen av huruvida en olägenhet föreligger skall så som anförts ovan vara medicinskt eller hygieniskt grundad. Enbart en oro för risken för sjukdom kan således inte läggas till grund för bedömningen så länge något medicinskt stöd för denna inte finns”. Således skulle man ha bedömt situationen annorlunda om de personer som visat oro hade haft ett läkarintyg på att de lider av psykisk oro inför en strålning som eventuellt kan föreligga. Man utsätts för en risk för personskada, och det är det som man är rädd för. Även om man med dagens teknik inte kan konstatera några skador kan det kanske visa sig i framtiden att strålningen leder till skador och det torde vara detta som man känner oro inför. Kanske skulle domstolen vid en prövning av fallet med de el- och frekvensöverkänsliga, som drabbats via det trådlösa bredbandet, bedöma situationen annorlunda eftersom de har dokumenterat försämrad hälsa via läkarintyg.

För en tid sedan påtalade medierna risken för tumörer i huvudet i samband med frekvent användande av mobiltelefon på grund av dess strålning. Huruvida vetenskapliga belägg för detta påstående förelåg kan i skrivande stund ej besvaras. Men med detta i åtanke kan man förstå den oro som människor känner inför strålning från diverse master och sändare med en styrka och intensitet som torde vara större än den från användandet av en mobil. Speciellt om en mottagare finns placerad på fastighetens fasad med bara tre decimetrar in till lägenheten.

Emellertid finns ett behov av användandet av tekniken och de flesta mobilanvändare förutsätter täckning på mobilen eftersom den i annat fall blir obrukbar.

Spörsmålen som ovan beskrivits är ett relativt nytt samhällsproblem som en bidragande orsak till den nya tekniken och förmodligen kommer liknande frågor i framtiden att öka. Man kan dock ställa sig frågande till befintligt regelverk – är det tillräckligt för att lösa denna typen av problem? Vart hänför sig problemen till, är det ett grannelagsrättsligt problem eller ett miljöproblem? Kanske är det rentav något av bådadera. Om människor utsätts för strålning som ger påvisbara effekter på hälsan och orsaken finns på fastigheten genom en mast som placerats där för att ta emot och sända ut strålning vilket leder till att fastighetens attraktionsvärde sjunker så torde vi hamna i båda omnämnda områden. Frågan om ekonomisk kompensation har i berörda fall ej tagits upp, utan man har velat bli fri från själva strålningen. För skadeståndsanspråk utifrån miljöbalken hamnar vi i 32 kap. MB. Frågan är dock under vilken punkt som strålning kan placeras under i 32 kap. 3 §. Vid förändringen av miljöskadelagstiftningen menade Bengtsson<sup>58</sup> att

*”en lagstiftning om ansvar för miljöskador som är frigjord från fastighetsrätten och andra mera speciella drag bör omfatta främst vissa föroreningar som medför fysiska skador. Ansvaret bör drabba näringsverksamhet och offentlig verksamhet, vare sig denna har anknytning till en fastighet eller ej, och den ansvarige bör vara den som bedriver eller låter bedriva verksamheten. Det är tveksamt i vilken utsträckning en toleransgräns bör gälla. ... Allmänna trevnadsvärden bör däremot falla utanför ett sådant miljöansvar. De typer av störningar som på detta sätt skulle föras bort från miljöskadereglerna – bl.a. buller, kanske strålning och skakning, vidare skada genom djur, skada genom sprängsten och grävning, estetiska och psykiska immissioner – bör behandlas i grannelagsrätten. I 3 kap. JB bör man alltså kunna ta in skadeståndsregler, liksom fallet var före 1986.”*

Bengtsson hade nog föredragit en annorlunda utformad miljöbalk där man behandlat varje kategori av störning efter sin art och låtit de skilda lagreglerna omfatta någorlunda likartade grupper. Han menar att miljöskadelagen är en välment lagstiftning som i stort sätt är acceptabel men att sista ordet om dessa frågor ej är sagda. Med tanke på att det är tretton år sedan Bengtsson skrev sin debattartikel och att utvecklingen gått framåt så kanske han får rätt.

---

<sup>58</sup> Bertil Bengtsson, Svensk Juristtidning 5-6/93, ”Bör miljöskadelagstiftningen reformeras?”, s 373 ff.

## 14 Sammanfattning och diskussion

Att grannelagsrättsliga frågor är av skiftande karaktär framgår genom denna studie. Förr eller senare i livet torde många människor i varierande grad komma i kontakt med ämnet. Även om det är signifikant för området att problemen ofta utgörs av ”bagatellartad karaktär”, vilket framgår av den rättspraxis som finns, är det ändå viktigt att ta dem på allvar. Hur angeläget det än kan vara för lagstiftaren att motverka dessa tvistemål kan man emellertid inte komma ifrån att störningar i grannförhållanden, som ofta har andra aspekter än rent ekonomiska, förmodligen alltid kommer att uppstå. När intressen kolliderar eller olyckan är framme kan befintlig reglering aktualiseras och det kan vara i situationer som rör störningar av mindre art eller omfatta betydande ekonomiskt kännbara tillstånd. Man bör även ha i åtanke att långt ifrån alla incidenter och olyckor som sker och som berör grannelagsrättsliga frågor synliggörs. Att ett förmodligen stort mörkertal föreligger har framkommit genom samtal med branschfolk inom byggsektorn. Här löses tvisten ofta genom överenskommelser mellan parterna. Om orsaken till detta grundar sig på lagstiftningen och att man finner den oklar får man nog anse detta som otillfredsställande. Med en fungerande lagstiftning utifrån lagstiftarens penna och genom rättsutövarens försorg kan tilltron på rättsväsendet upprätthållas. Likaså torde det vara ett gemensamt mål att sträva mot en förbättrad befintlig lagstiftning. Lagstiftningsförändringar på det grannelagsrättsliga området har genom tiden legat relativt still. Det är först genom senare förändringar på miljöområdet med en ny miljöbalk som bidragit till förändring samt genom införandet av möjligheten till tredimensionell fastighetsindelning. Studien visar på att motstående åsikter beträffande den grannelagsrättsliga lagstiftningen förekommer. En åsikt talar för att reglering beträffande ämnet inte hör hemma i miljöbalkens forum och att de där gällande skadestandsreglerna bör infogas i jordabalkens 3 kap. vilket anses utgöra rätt forum för de grannelagsrättsliga frågorna. Motstående intressen hävdar motsatsen. Vid en genomgång av praxis kan man skönja en tillämpningsproblematik vilket i sin tur talar för reglernas oklarhet, vilket naturligtvis inte är önskvärt ur rätts säkerhetsperspektiv. Antalet mål gällande frågor som rör grannelagsrätt är förhållandevis få och genom den utredning som följde vid införandet av tredimensionell fastighetsindelning framkom att lagstiftaren ansåg lagstiftningen på detta område som tillräcklig. Förändringar på lagstiftningsområdet måste vara värt mödan och

kostnaden. Kanske kan man med befintlig lagstiftning ändå komma till rätta med de komplikationer som uppstår genom en förnuftig rättstillämpning.

Beträffande införandet av tredimensionell fastighetsindelning är detta ett välkommet inslag i den svenska lagstiftningen. Behovet har förelegat från flera olika håll och främst kan nämnas företag inom bygg och fastighetssektorn och kommuner. Ofta vill olika intressenter utifrån förvaltnings eller finansieringsskäl ha en möjlighet att kunna dela upp fastigheter och anläggningar eller delar där av till att ägas och pantsättas var för sig. Genom regeringens proposition 2002/03:116 framstår det till övervägande del vara förenat med fördelar med en reglering. Om behovet kan anses tillfredställande beträffande regleringen på det grannelagsrättsliga området i spåren av denna reglering återstår i en framtida utvärdering att utröna. Förändringen i samhället i övrigt med ny teknik och problem som följer i dess spår är även det något som med tiden kommer att visa sig. Genom resonemang har författaren velat synliggöra några frågor som kan tänka sig leda till ett framtida problem på det grannelagsrättsliga området. Beträffande vindkraftsverkens uppföranden är författaren övertygad om att reaktionerna bland landets fastighetsägare inte kommer att vänta på sig. För de människor som har valt att bosätta sig ute på landet för att få en fin omgivning och en lugn miljö innebär en vindkraftexploatering en påtaglig förändring av landskapsbilden och kanske också en negativ inverkan genom dess anförda bieffekter.

## Källförteckning

### Offentligt tryck

Lagberedningens förslag till Jordabalk. III. Sthlm 1909

SOU 1966:63, Fastighetsregistrering

SOU 1966:65, Luftförorening, buller och andra immissioner

SOU 1999:42, Ny luftfartslag, Slutbetänkande av Lufträttsutredningen

Prop. 1969:28, Miljöskyddslag

Prop. 1985/86:83, Miljöskadelag

Prop. 1997/98:45, Miljöbalk

Prop. 2002/03:116, Tredimensionell fastighetsindelning

### Litteratur

Englund, J, *Tredimensionell fastighetsindelning*, Ny Juridik 4:2003, Nordisk Bokindustri AB, Sthlm 2003, ISBN: 91-7199-096-8

Hellner, J (red), *Festskrift till Ulf K. Nordenson*, Gotab AB, Sthlm 1999, ISBN: 91-7223-055-X

Julstad, B, *Tredimensionellt fastighetsutnyttjande genom fastighetsbildning. Är gällande rätt användbar?*, Juristförlaget JF AB, Sthlm 1994, ISBN: 91-7598-667-1

Julstad, B, Sjödin E, *Tredimensionell fastighetsindelning*, Norstedts Juridik AB, Sthlm 2005, ISBN: 91-39-10698-5

Karnov, Svensk lagsamling med kommentarer 2001/02, Fakta Info Direkt Sweden AB, Sthlm 2001, ISSN: 1402-6503



Norstedts Svenska ordbok – 80.000 ord och fraser, Norstedts Förlag AB, Norge 1999, ISBN: 91-7227-122-1

Stark, H-O, *Jordabalken, Den nya lagstiftningen med kommentar*, Allmänna Förlaget/Publica, 4 uppl Sthlm 1973, ISBN: 91-38-01667-2

Strömberg, H, Melander, G, *Folkrätt*, Studentlitteratur, 6 uppl Lund 2003, ISBN: 91-44-00312-9

Undén, Ö, *Svensk sakrätt*, Gleerup, 3 uppl Lund 1930, ISBN: 99-0569-272-X

## Övrigt

Bengtsson Bertil, "*Bör miljöskadelagstiftningen reformeras?*", Svensk Juristtidning 5-6/93.

Lantmäteriet, "*Tredimensionell fastighetsindelning (3D) – en välkommen nyhet*", informationsmaterial hämtat från [www.lantmateriet.se](http://www.lantmateriet.se).

NLT – Nya Lidköpings-Tidningen, publicerade artiklar:

8 mars 2006, "De elöverkänsliga tar hjälp av en jurist", s. 36, Jerkroth B.

10 mars 2006, "Psykisk ohälsa kan stänga 3G-sändare i Lidköping", s. 8, Weihard R.

10 mars 2006, "Inget stopp för trådlöst bredband", s. 42, Gustafsson G.

15 mars 2006, "Nu växer motståndet mot utökad vindkraft", s. 12, Klasson L.

20 mars 2006, "Lidköping bromsar utökad vindkraft", s. 5, Weihard R.

"*Riktlinjer för vindkraft i Götene kommun*", Bilaga till Byggnadsnämndens protokott 2006-05-17, § 29, Miljö- och hälsoskyddsnämndens protokoll 2006-06-20, § 72. Erhållits efter samtal med Ann-Charlotte Williamson, Miljöförvaltningen Götene Kommun.

Rothlin Malin, "*Skadeståndsansvar i grannförhållanden utanför miljöskadelagens område*", Examensarbete i skadeståndsrätt, 20 poäng, Juridiska fakulteten Uppsala universitet HT 1996,Handledare Bertil Bengtsson.

Victorin Anders, ”Tredimensionell fastighetsbildning”, Svensk Juristtidning 2004.

Övrigt har författaren tagit del av en Arbetsskadeutredning som gjorts av Arbetsmiljöverket under år 2004.

### Rättsfall från Högsta domstolen

NJA 1966 s. 248

NJA 1988 s. 376

NJA 1990 s. 71

NJA 1990 s. 76

NJA 1994 s. 162

NJA 1995 s. 269

NJA 1995 s. 720

NJA 1999 s. 385

NJA 2004 s. 743

### Rättsfall från tingsrätten

Stockholms TR mål M165-03

Vänersborgs TR mål M212-06

Vänersborgs TR mål M1423-05

Östersunds TR mål M3052-03

### Övrigt

Länsstyrelsen i Stockholms län, Dnr: 18631-02-49847

( Sedermera akt M165-03)