

# Tredimensionell fastighetsindelning

Uppföljning av de första årens tillämpning  
samt förslag till lagändringar





Copyright © Lantmäteriverket

2007-12-28

Författare: Eije Sjödin och Peter Wiström

LMV-rapport 2007:15 – ISSN 280-5731



LMV-rapport 2007:15

2007-12-28

# Tredimensionell fastighetsindelning

Uppföljning av de första årens tillämpning  
samt förslag till lagändringar



## Förord

I regleringsbrevet från regeringen för år 2007 har Lantmäteriverket fått i uppdrag att redovisa antalet ärenden som har gällt tredimensionell fastighetsbildning samt erfarenheter från de hittills genomförda förrättningarna. Motsvarande uppdrag har getts och redovisats även för åren 2004-2006.

I samråd med Regeringskansliet har Lantmäteriverket beslutat att för år 2007 göra en mer ingående analys av tillämpningen – såväl vad gäller statistiska uppgifter som erfarenheter. Med utgångspunkt från erfarenheterna lämnas även förslag till vissa lagändringar.

Anledningen till att det bedömdes som angeläget att i år göra en mer djupgående uppföljning hänger samman *dels* med att det inom Regeringskansliet pågår arbete med att överväga möjligheterna att utvidga tillämpningen av tredimensionell fastighetsbildning till att även avse s.k. ägarlägenheter, *dels* med ett internt behov för Lantmäteriverket att vara uppdaterad med erfarenheterna från tillämpningen och att verka för att de gällande rättsreglerna är så effektiva som möjligt.

För det slutliga arbetet med rapporten svarar Barbro Julstad, Eije Sjödin och Peter Wiström vid Fastighetsbildningsenheten.

Roger Ekman

Chef för Division Fastighetsbildning



## Förkortningar

AL	Anläggningslagen (1973:1149)
ExL	Expropriationslagen (1972:719)
FBL	Fastighetsbildningslagen (1970:988)
FTL	Fastighetstaxeringslagen (1979:1152)
JB	Jordabalken
LL	Ledningsrättslagen (1973:1144)
MB	Miljöbalken
PBL	Plan- och bygglagen (1987:10)
SFL	Lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter





## Innehåll

<b>SAMMANFATTNING .....</b>	<b>9</b>
<b>FÖRFATTNINGSFÖRSLAG.....</b>	<b>11</b>
<b>1 INLEDNING.....</b>	<b>13</b>
1.1 Bakgrund .....	13
1.2 Rapportens disposition.....	14
<b>2 DEFINITIONER OCH BEGREPP .....</b>	<b>15</b>
2.1 Förarbeten och riktlinjer.....	15
2.2 Tillämpning och erfarenheter.....	20
<b>3 TILLÄMPNINGEN I STORT .....</b>	<b>23</b>
3.1 Behovet av den nya lagstiftningen .....	23
3.2 Inventerings- och statistikuppgifter .....	25
3.3 Tillämpning och erfarenheter.....	41
<b>4 ALLMÄN LÄMPLIGHETSPRÖVNING .....</b>	<b>45</b>
4.1 Val mellan 3D-fastighetsbildning och andra åtgärder .....	45
4.2 Särskilt beaktande vid 3D-fastighetsbildning .....	47
4.3 Tillämpning och erfarenheter.....	49
<b>5 SÄRSKILDA VILLKOR FÖR 3D-FASTIGHETER.....</b>	<b>51</b>
5.1 Koppling till en bestämd anläggning .....	51
5.2 Rättigheter ska tillförsäkras.....	56
5.3 Hinder mot onödig uppslittring av fastighetsindelningen.....	65
5.4 Minst fem bostadslägenheter.....	72
5.5 Särskilda villkor för anläggning som inte är uppförd .....	74
5.6 Ny- eller ombildning av ett 3D-fastighetsutrymme .....	77
<b>6 HÄNSYN TILL PLANER M.M. ....</b>	<b>79</b>
6.1 Förarbeten och riktlinjer.....	79
6.2 Tillämpning och erfarenheter.....	83
<b>7 GRÄNSDRAGNING .....</b>	<b>85</b>
7.1 Förarbeten och riktlinjer.....	85
7.2 Tillämpning och erfarenheter.....	87
<b>8 DOKUMENTATION OCH REGISTRERING .....</b>	<b>91</b>
8.1 Dokumentation.....	91
8.2 Registrering .....	95

<b>9</b>	<b>TVÅNGSREGLER OCH ERSÄTTNING.....</b>	<b>101</b>
9.1	Tvångsvis fastighetsreglering.....	101
9.2	Inlösen.....	103
9.3	Ersättning .....	105
<b>10</b>	<b>BYGGFRÅGOR OCH BRANDSKYDD .....</b>	<b>107</b>
10.1	Vissa byggfrågor .....	107
10.2	Särskilt om brandskydd.....	108
<b>11</b>	<b>ÖVRIGA FRÅGOR.....</b>	<b>111</b>
11.1	Tomträtt.....	111
11.2	Fastighets- och byggnadstillhör .....	112
11.3	Fastighetsbildning över kommungräns .....	115
11.4	Rättsförhållanden mellan grannar .....	115
<b>12</b>	<b>FÖRSLAG TILL LAGÄNDRINGAR .....</b>	<b>117</b>
12.1	Kapitlets huvudsakliga innehåll .....	117
12.2	Behovet av lagändring.....	117
12.3	Val mellan olika åtgärder .....	119
12.4	Särskild hänsyn till 3D-fastigheters särskilda karaktär.....	121
12.5	Det s.k. förvaltningsvillkoret.....	124
12.6	Antal bostadslägenheter .....	132
12.7	Konsekvenser .....	133
12.8	Författningskommentar .....	134

## Sammanfattning

Den 1 januari 2004 infördes nya bestämmelser i bl.a. jordabalken och fastighetsbildningslagen som gjorde det möjligt att bilda fastigheter i flera plan.

Enligt 1 kap. 1 § JB kan en fastighet numera avgränsas antingen horisontellt (på traditionellt sätt) eller både horisontellt och vertikalt. En fastighet som i sin helhet är avgränsad både horisontellt och vertikalt kallas för *tredimensionell fastighet*. Med *tredimensionellt fastighetsutrymme* menas ett särskilt utrymme, som ingår i en traditionellt avgränsad fastighet, men som är avgränsat både horisontellt och vertikalt. Ett sammanfattande begrepp för dessa båda företeelser är *3D-utrymme*, vilket uttryck används i fastighetsregistret.

Vid införandet av de nya bestämmelserna uttalades att det finns ett påtagligt behov av att i vissa fall kunna tillskapa tredimensionella fastigheter, men att 3D-fastighetsbildning bör tillämpas med försiktighet och endast när behovet inte kan tillgodoses genom traditionella fastighetsbildningsåtgärder. Bl.a. uttrycktes viss oro för att tredimensionell fastighetsbildning skulle kunna leda till en oönskad fragmentisering av fastighetsindelningen. Mot den bakgrunden skulle de nya reglerna utvärderas efter några års tillämpning. Denna rapport är en del av denna utvärdering.

Lantmäteriverkets samlade bedömning av de första årens tillämpning är att de nya reglerna – trots att de tämligen radikalt förändrar den traditionella synen på fastighetsbegreppet och fastighetsindelningen – har fungerat mycket väl. De farhågor som uttrycktes i propositionen har inte – åtminstone inte hitintills – besannats.

Omfattningen av tredimensionell fastighetsbildning har blivit något lägre än som förutspåddes vid införandet. Vid utgången av år 2007 fanns det 175 tredimensionella fastigheter och fastigheter med tredimensionellt fastighetsutrymme registrerade i fastighetsregistret, vilket i genomsnitt motsvarar ca 44 nybildade fastigheter per år. Trenden är emellertid att antalet nybildade fastigheter ökar något. Den första hälften (89 fastigheter) bildades under 2½ år fram till 2006-06-30 och den andra hälften (86 fastigheter) under 1½ år fram till idag. Under år 2007 har det bildats 45 nya fastigheter.

Från rent praktiska utgångspunkter innebär en tredimensionell fastighetsindelning givetvis vissa problem när det på kartor (inte minst i fastighetsregistret) krävs att fastighetsindelningen redovisas tvådi-

mensionellt. Problemen med detta är dock överkomliga och kan inte tas till intäkt för att tredimensionell fastighetsbildning inte är lämplig. Tvärtom anser Lantmäteriverket att erfarenheterna visar att en viss marginell utökning av tillämpningsområdet redan nu bör kunna godtas.

Lagstiftarens ambition, att tredimensionell fastighetsbildning ska vara en sekundär åtgärd och endast tillgripas i mycket speciella fall, tar sig uttryck bl.a. i att lagregleringen är omfattande och tämligen svårtillgänglig. Med utgångspunkt från de redovisade erfarenheterna lämnas därför avslutningsvis i rapporten vissa förslag till lagändringar, vilka främst har ett förenklande och förtydligande syfte, men som även innebär att fastighetsbildning ska vara tillåten i något fler fall än enligt den gällande ordningen. Detta gäller främst vid uppdelning av befintliga bostadsfastigheter.

## Författningsförslag

Härigenom föreskrivs i fråga om fastighetsbildningslagen (1970:988) att 3 kap. 1 och 1 a §§ ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### 3 kap.

#### 1 §<sup>1</sup>

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

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

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

En tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme får ny- eller ombildas endast om åtgärden är lämpligare än andra åtgärder för att tillgodose det avsedda ändamålet. Därutöver gäller vad som föreskrivs i 1 a §.

#### 1 a §<sup>2</sup>

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 ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt,

3. det står klart att åtgärden

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

b) är ägnad att leda till en *mera* ändamålsenlig förvaltning av anläggning-

3. det står klart att åtgärden

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

b) är ägnad att leda till en ändamålsenlig förvaltning av anläggningen, och

<sup>1</sup> Senaste lydelse SFS 2003:628

<sup>2</sup> Senaste lydelse SFS 2003:628

en eller att trygga finansieringen eller  
uppförandet av anläggningen, och

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

4. fastigheten, om den är avsedd för  
bostadsändamål, är ägnad att omfatta  
minst *tre* 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 anlägg-  
ningen, 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.

# 1 Inledning

## 1.1 Bakgrund

Den 1 januari 2004 infördes nya bestämmelser i bl.a. jordabalken och fastighetsbildningslagen som gjorde det möjligt att bilda tredimensionella fastigheter.

Behovet av särskilda regler för tredimensionell fastighetsindelning och hur sådana regler lämpligen skulle utformas hade dessförinnan diskuterats flitigt under ganska lång tid. I den proposition som slutligen lämnades i maj 2003 (prop. 2002/03:116) – och som sedermera godtogs utan ändringar av riksdagen – konstateras att det finns ett påtagligt behov av att i vissa fall kunna tillskapa tredimensionella fastigheter, men att tredimensionell fastighetsbildning skulle tillämpas med försiktighet och endast i sådana fall där behovet inte kan tillgodoses genom traditionella fastighetsbildningsåtgärder. Bl.a. uttrycktes viss oro för att tredimensionell fastighetsbildning skulle kunna leda till en oönskad fragmentisering av fastighetsindelningen. Vidare sägs det på flera ställen i propositionen att de nya reglerna bör utvärderas efter några års tillämpning för att se om lagreglerna fått en lämplig utformning.<sup>3</sup>

Bl.a. mot den bakgrunden har Lantmäteriverket i regleringsbrevet för 2004-2007 årligen fått i uppdrag att till regeringen redovisa antalet ärenden som har gällt fastighetsbildning i flera plan samt erfarenheter från de genomförda förrättningarna. En kontinuerlig uppföljning har därför gjorts sedan lagändringarna trädde i kraft. Bl.a. hölls ett seminarium med statliga och kommunala lantmäterimyndigheter i april 2005, inför vilket samtliga då genomförda förrättningar samlades in och granskades. Vidare har statistiska uppgifter ur fastighetsregistret tagits fram några gånger per år. Redovisning av erfarenheterna har i kortfattad form gjorts i verkets årsredovisningar för 2004, 2005 och 2006.

I samråd med Regeringskansliet har Lantmäteriverket beslutat att för år 2007 göra en mer ingående analys av tillämpningen – såväl vad gäller statistiska uppgifter som erfarenheter. Analyser av den hittillsvarande tillämpningen har gjorts i form av några examensarbeten. Vidare genomfördes ett seminarium i augusti 2007, till vilket representanter för de lantmäterimyndigheter som genomfört mer än en-

---

<sup>3</sup> Prop. 2002/03:116 s. 43, 53, 57, 60, 67, 70, 89, 109 och 116.

staka 3D-förrättningar var inbjudna. Underlag till de erfarenheter som redovisas i det följande har givetvis även erhållits genom den dagliga kontakt som Lantmäteriverket har med lantmäterimyndigheterna, med andra myndigheter samt med olika fastighetsägare och organisationer.

I rapporten redovisas erfarenheterna från tillämpningen mot bakgrund av de uttalanden som gjordes i förarbetena till reformen (prop. 2002/03:116) och de riktlinjer som Lantmäteriverket utarbetade före ikraftträdandet av lagändringarna (LMV-rapport 2003:14: Tredimensionell fastighetsindelning – En handledning för lantmäterimyndigheterna, 2003-12-30).

Vissa kompletterande lagändringar i bl.a. miljöbalken och plan- och bygglagen infördes den 1 januari 2006. Kompletteringarna innebar att begreppet *utrymme* infördes i vissa bestämmelser där det tidigare talades enbart om mark, se prop. 2004/05:169.

## 1.2 Rapportens disposition.

Efter denna inledning redovisas i *kapitel 2* de nya begrepp som infördes i och med tredimensionell fastighetsbildning och hur dessa har fungerat i tillämpningen

I *kapitel 3* redovisas sedan hur tillämpningen i stort har varit när det gäller 3D-fastighetsbildning – bl.a. mot bakgrund av de motiv som angavs för införandet av de nya reglerna. I kapitlet redovisas även statistik från tillämpningen.

I *kapitel 4–11* redovisas därefter bestämmelserna om tredimensionell fastighetsbildning ämnesvis. I varje avsnitt ges först en beskrivning av vad som sades i förarbetena och i Lantmäteriets tillämpningsanvisningar före lagändringarnas ikraftträdande, varefter erfarenheterna från tillämpningen redovisas.

I det avslutande *kapitel 12* lämnas, mot bakgrund av erfarenheterna från tillämpningen, vissa förslag till lagändringar. Att lagändringar föreslås redan efter tämligen kort tids tillämpning ska ses bl.a. mot bakgrund av att dessa enligt Lantmäteriverkets mening skulle underlätta en eventuell nytillkommande lagreglering rörande ägarlägenheter.



## 2 Definitioner och begrepp

Vid införandet av den nya lagstiftningen ändrades den grundläggande definitionen av fast egendom i 1 kap. 1 § JB på så sätt att det klargörs att en fastighet kan avgränsas antingen horisontellt eller både horisontellt och vertikalt.

Vidare infördes en ny 1 a § i vilken två grundläggande begrepp definieras. Med *tredimensionell fastighet* menas en fastighet som i sin helhet är avgränsad både horisontellt och vertikalt. Med *tredimensionellt fastighetsutrymme* avses ett utrymme som ingår i en annan fastighet än en tredimensionell fastighet och som är avgränsat både horisontellt och vertikalt.

Motsvarande bestämmelser infördes även i 1 kap. 1 a § FBL och 1 kap. 1 a § FTL. I prop. 2002/2003:116 behandlas vissa begreppsfrågor på s. 117–121.

### 2.1 Förarbeten och riktlinjer

Vid arbetet med införandet av den nya lagstiftningen stod det klart att det för den praktiska tillämpningen var nödvändigt med ytterligare definitioner.

I förordningen (2000:308) om fastighetsregister infördes begreppet *3D-utrymme* som ett samlingsbegrepp för både tredimensionell fastighet och tredimensionellt fastighetsutrymme. I förordningen talas även om *urholkad fastighet*, vilket är en enbart horisontellt avgränsad fastighet inom vars gränser ett 3D-utrymme är beläget. Dessa båda begrepp används således vid registreringen av tredimensionella fastigheter, se vidare avsnitt 8.2.

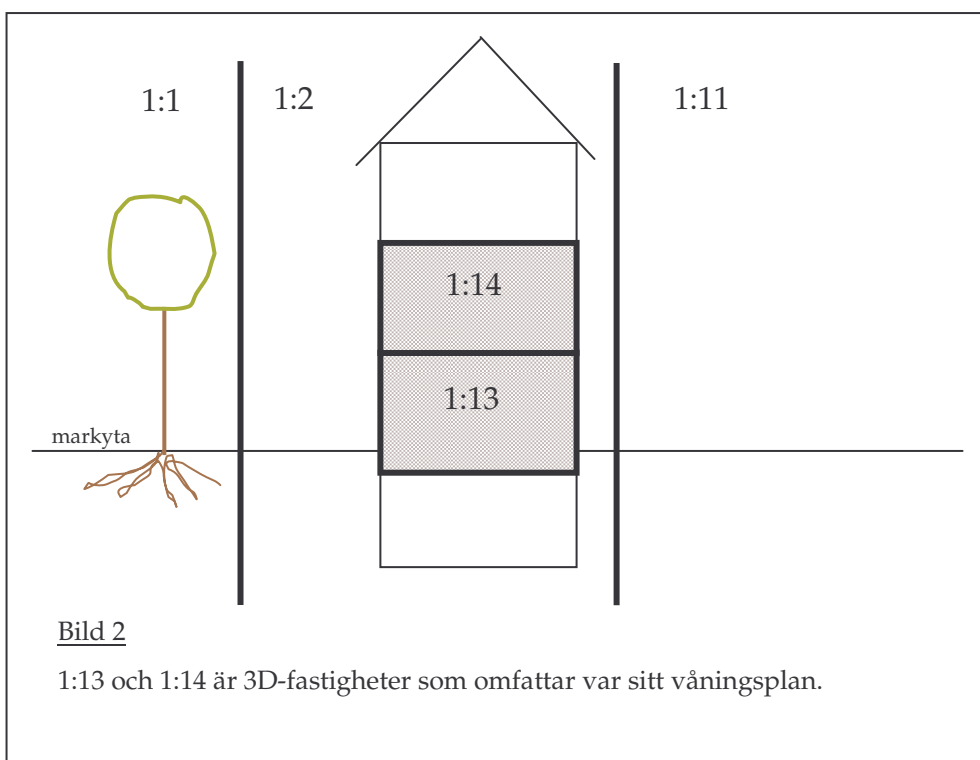
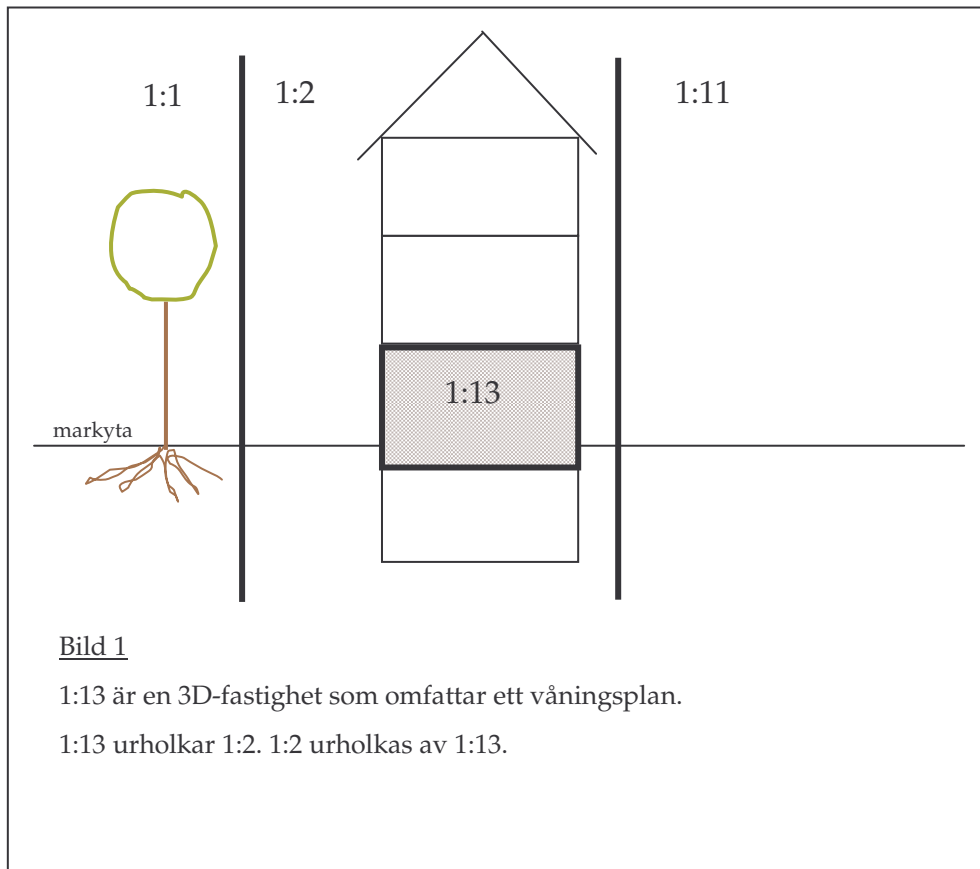
Vid utarbetandet av Lantmäteriets Handledning för lantmäterimyndigheterna (LMV-rapport 2003:14) visade det sig att det även fanns anledning att i texten tala om *traditionell fastighet*, vilket är en enbart horisontellt avgränsad fastighet. Vidare infördes vissa kortformer av de längre definitionerna. Motsvarande uttryck kommer att användas även i denna rapport.

En sammanfattning av begreppen redovisas i tabellen nedan.

<u>Begrepp</u>	<u>Definition</u>	<u>Kortform/anmärkning</u>
<b>Traditionell fastighet</b>	En traditionellt (enbart horisontellt) avgränsad fastighet	
<b>Traditionell samfällighet</b>	En traditionellt (enbart horisontellt) avgränsad samfällighet	
<b>Urholkad fastighet</b>	En traditionell fastighet som urholkas av ett 3D-utrymme	
<b>Tredimensionell fastighet</b>	En fastighet som i sin helhet är avgränsad både horisontellt och vertikalt – dvs. utgör en sluten volym (1 kap. 1 a § JB och FBL)	<b>3D-fastighet</b> Kan bestå av ett eller flera utrymmen (skiften).
<b>Tredimensionellt fastighetsutrymme</b>	Ett utrymme som ingår i en traditionell fastighet och som är avgränsat både horisontellt och vertikalt dvs. utgör en sluten volym (1 kap. 1 a § JB och FBL)	<b>3D-fastighetsutrymme</b> Kan "sitta ihop" med eller vara fristående från den traditionellt avgränsade delen av fastigheten. Ett eller flera 3D-fastighetsutrymmen kan ingå i en traditionell fastighet.
<b>Traditionell fastighet med tredimensionellt fastighetsutrymme</b>	En traditionell fastighet i vilken ingår ett eller flera 3D-fastighetsutrymmen	
<b>Tredimensionell samfällighet</b>	En samfällighet som i sin helhet är avgränsad både horisontellt och vertikalt (1 kap. 1 a § andra stycket JB och FBL)	<b>3D-samfällighet</b> Kan bestå av ett eller flera utrymmen (skiften).
<b>Tredimensionellt samfällighetsutrymme</b>	Ett utrymme som ingår i en traditionell samfällighet och som är avgränsat både horisontellt och vertikalt (1 kap. 1 a § andra stycket JB och FBL)	<b>3D-samfällighetsutrymme</b> Kan "sitta ihop" med eller vara fristående från den traditionellt avgränsade delen av den traditionella samfälligheten. Ett eller flera 3D-samfällighetsutrymmen kan ingå i en traditionell samfällighet.
<b>Traditionell samfällighet med tredimensionellt samfällighetsutrymme</b>	En traditionell samfällighet i vilken ingår ett eller flera 3D-samfällighetsutrymmen	

<u>Begrepp</u>	<u>Definition</u>	<u>Kortform/anmärkning</u>
<b>Tredimensionellt utrymme</b>	Utrymme av en fastighet eller samfällighet som är avgränsat både horisontellt och vertikalt.	<b>3D-utrymme</b> Innefattar alltså – 3D-fastighet (som består av ett skifte) – Skifte av 3D-fastighet (som består av flera skiften) – 3D-samfällighet (som består av ett skifte) – Skifte av 3D-samfällighet (som består av flera skiften) – 3D-fastighetsutrymme (som kan sitta ihop med eller vara fristående från den traditionellt avgränsade delen av fastigheten) – 3D-samfällighetsutrymme (som kan sitta ihop med eller vara fristående från den traditionellt avgränsade delen av samfälligheten)
<b>Tredimensionell fastighetsbildning</b>	Fastighetsbildning som avser ny- eller ombildning av 3D-utrymmen	<b>3D-fastighetsbildning</b>

Några av begreppen och definitionerna åskådliggörs ytterligare på de följande bilderna 1–5.



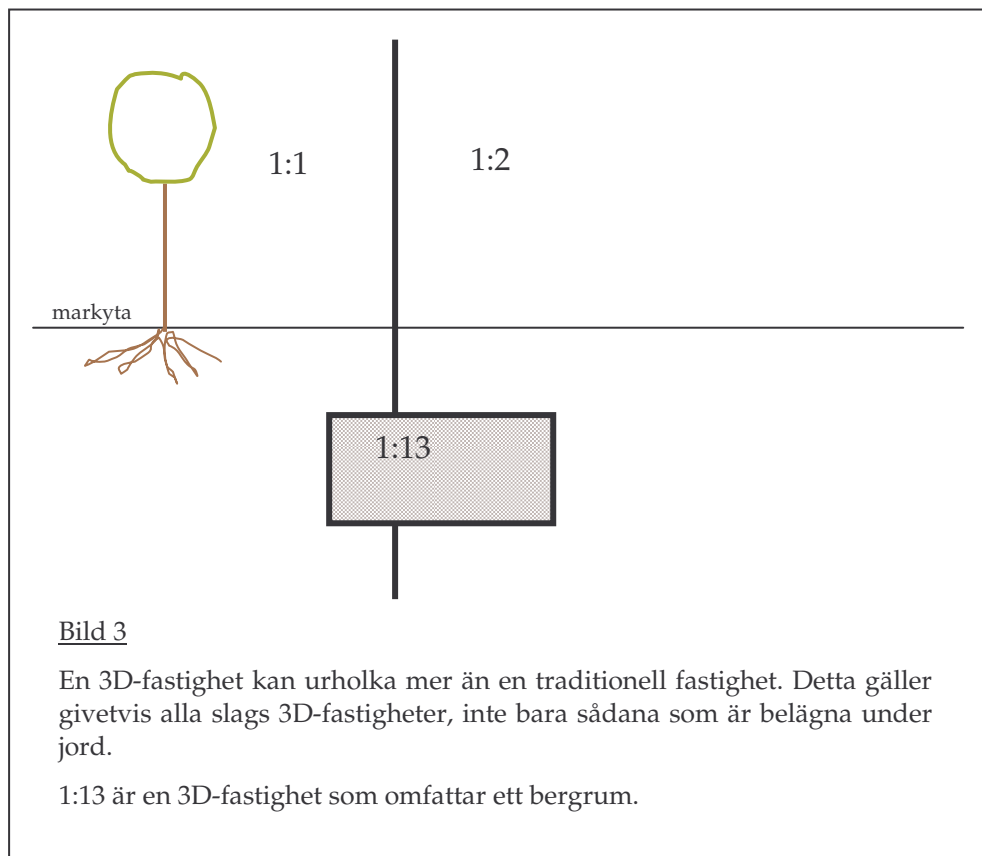


Bild 3

En 3D-fastighet kan urholka mer än en traditionell fastighet. Detta gäller givetvis alla slags 3D-fastigheter, inte bara sådana som är belägna under jord.

1:13 är en 3D-fastighet som omfattar ett bergrum.

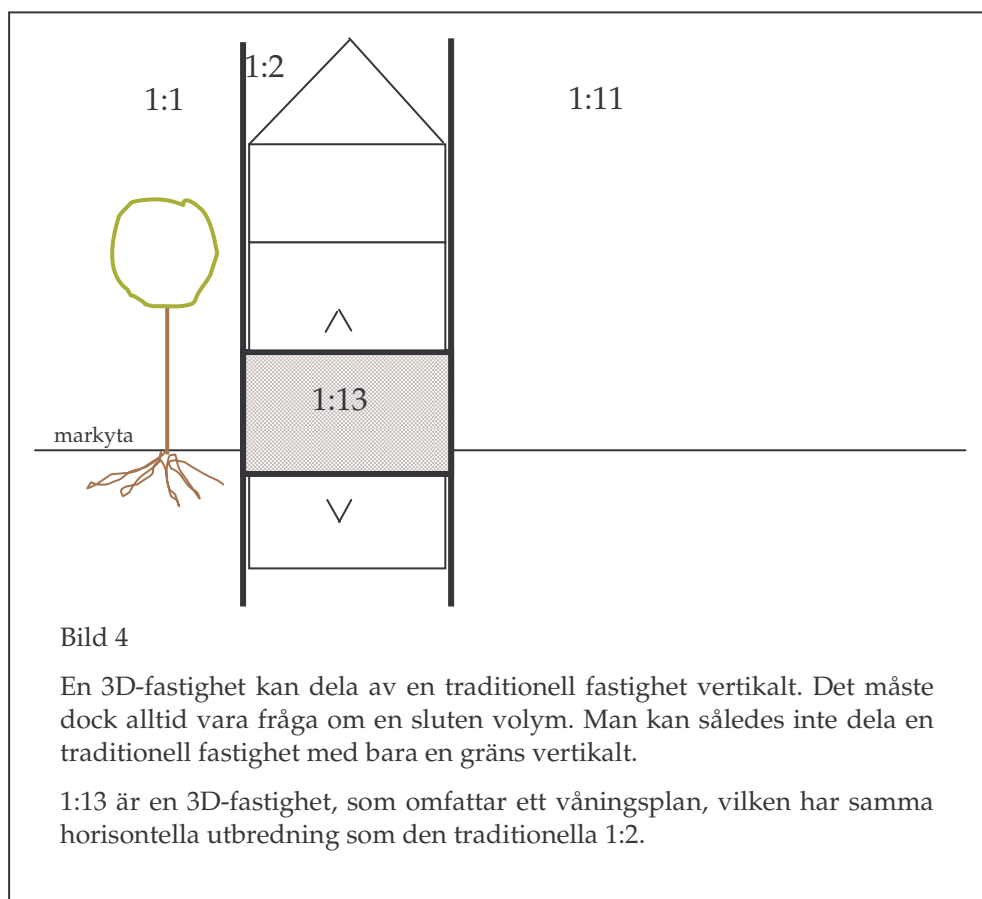
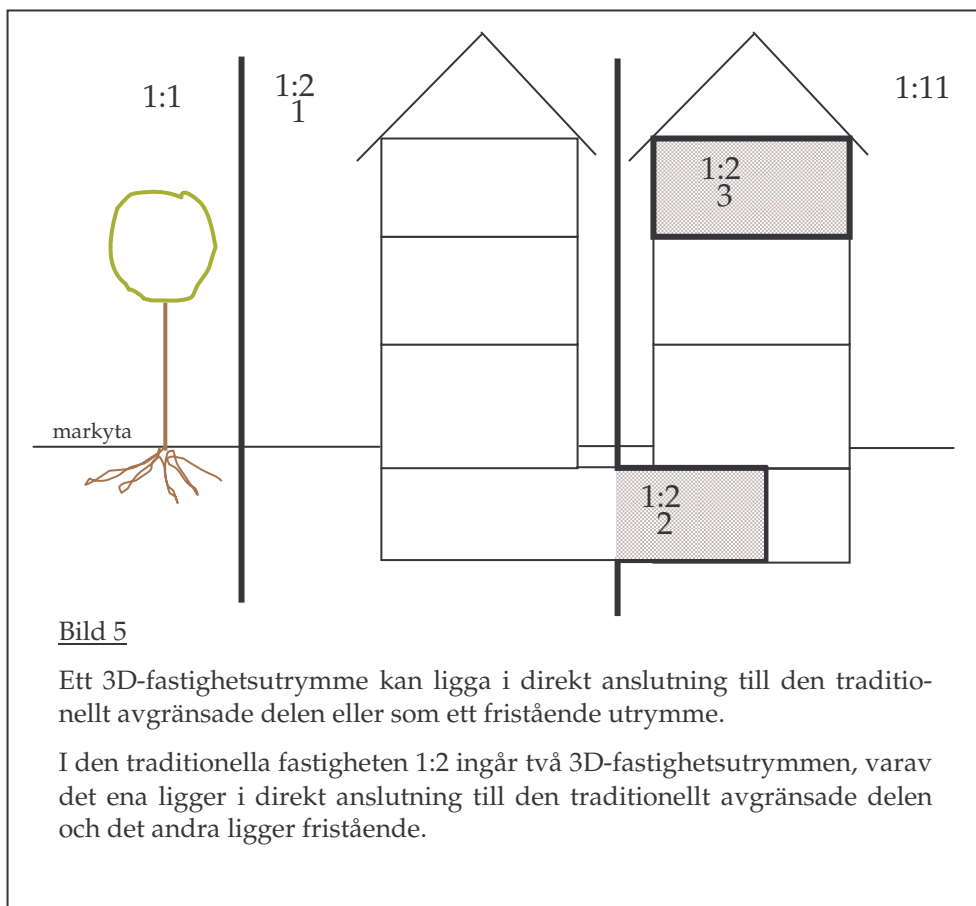


Bild 4

En 3D-fastighet kan dela av en traditionell fastighet vertikalt. Det måste dock alltid vara fråga om en sluten volym. Man kan således inte dela en traditionell fastighet med bara en gräns vertikalt.

1:13 är en 3D-fastighet, som omfattar ett våningsplan, vilken har samma horisontella utbredning som den traditionella 1:2.



## 2.2 Tillämpning och erfarenheter

De nya begreppen med koppling till tredimensionell fastighetsindelning tycks i huvudsak "ha satt sig" och fungera i den praktiska tillämpningen.

De tre näraliggande begreppen tredimensionell fastighet, tredimensionellt fastighetsutrymme och 3D-utrymme kan dock – inte minst för gemene man – var svåra att särskilja. Ett tredimensionellt fastighetsutrymme missuppfattas t.ex. ofta av fastighetsägarna. Man tror att det är en egen fastighet trots att det är ett "område" (utrymme) som hör till en "traditionell" fastighet. De tre begreppen torde dock vara nödvändiga och det får ses som en informationsfråga att deras respektive innebörd klargörs för sakägare och allmänhet.

Tredimensionella samfälligheter är sparsamt förekommande, men på senare tid har frågan allt oftare väckts om inte samfällighetsbildning i vissa fall skulle kunna vara ett lämpligt alternativ till gemensamhetsanläggning, se vidare avsnitt 5.2.2.

Sammanfattningsvis synes det i nuläget inte finnas behov av några regeländringar när det gäller begreppsapparaten.





### 3 Tillämpningen i stort

Inte minst mot bakgrund av de tidigare nämnda kraven från Regeringskansliet på årliga redovisningar av hur tillämpningen av tredimensionell fastighetsbildning har utvecklats, har olika former av utdrag ur fastighetsregistret gjorts en eller flera gånger per år sedan 2004. För att få en mer samlad bild av läget utfördes under 2006 ett examensarbete<sup>4</sup>, vilket sedan genom ett tilläggsuppdrag har kompletterats med siffermaterial fram t.o.m. 2007-05-16. Flertalet av de inventerings- och statistikuppgifter som redovisas i detta kapitel är hämtade ur detta material, vilket i sin tur bygger på olika former av utdata ur det officiella fastighetsregistret. Vissa uppgifter har även hämtats ur ett examensarbete<sup>5</sup> som utförts utan Lantmäteriverkets medverkan. Dessa uppgifter bygger på en genomgång av samtliga förrättningsakter fram t.o.m. 2006-09-04 där tredimensionella fastigheter eller fastighetsutrymmen tillskapats.

När det i fortsättningen hänvisas till de nämnda examensarbetena avser således angivna siffror tillämpningen från 2004-01-01 fram till respektive ovan nämnt datum.

#### 3.1 Behovet av den nya lagstiftningen

I prop. 2002/03:116 berörs behovet av lagstiftning på s. 30–32. Därav framgår bl.a. följande.

Tredimensionellt fastighetsutnyttjande har sedan länge förekommit i en inte obetydlig omfattning. Utvecklingen har dock under senare tid gått mot ett allt större behov av en äganderättslig uppdelning av fastigheter i tre dimensioner. De situationer som i första hand har aktualiserat behovet är större, kapitalkrävande och i vissa fall mycket komplicerade projekt, där byggnader och andra anläggningar rymmer eller är avsedda att rymma skilda verksamheter.

Projekten förekommer vanligen där markutnyttjandet är mera intensivt, främst i tätorter. Intressenterna vill ofta, t.ex. av förvaltnings- eller finansieringsskäl, kunna dela upp fastigheter och anläggningar

<sup>4</sup> Björn Danneby. 2007. *Tillämpningen av tredimensionell fastighetsindelning: Studie av resultatet efter 2,5 år med ny lagstiftning*. Examensarbete vid Institutionen för teknik och byggd miljö, Högskolan i Gävle. Arbetet är tillgängligt på <http://www.diva-portal.org/hig/> genom sökning på författarens efternamn.

<sup>5</sup> Julia Berglund och Erik Persson. 2006. *Tredimensionell fastighetsindelning – Hur har möjligheten utnyttjats och vilka faktorer påverkar användningen?* Institutionen för teknik och samhälle, Fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola (ISRN LUTVDG/TVLM 07/5144 SE).

så att anläggningar eller delar därav kan, likt självständiga fastigheter, ägas och pantsättas var för sig.

Kommunikationsområdet brukar ofta tas upp i dessa sammanhang. Som exempel kan nämnas tunnlar och broar för väg och järnvägstrafik vilka skär rakt igenom fastigheter som i övrigt används för helt andra ändamål. Det förekommer också att kommunikationsanläggningar, såsom stationshallar, bussterminaler och andra trafikanläggningar, helt eller delvis integreras med anläggningar av helt annat slag, såsom butiker, kontor och bostäder.

Ytterligare exempel kan hämtas från den pågående och planerade förtätningen av bebyggelsen i städerna. Brist på mark för ny bebyggelse liksom önskemål om att bibehålla parker och andra obebyggda ytor och att nyttja befintlig infrastruktur för ny bebyggelse har resulterat i skilda slag av byggnadsprojekt som förutsätter ett utnyttjande av utrymmen ovanför eller under befintliga anläggningar. Det handlar ofta om att bygga på höjden, så att exempelvis utrymmen ovanför kommersiella byggnader, allmänna platser eller kommunikationsanläggningar utnyttjas för bostadsändamål eller för andra ändamål.

Andra exempel gäller underjordiska anläggningar utanför kommunikationsområdet. Bergrum som tidigare har använts för en inom fastigheten bedriven kommersiell verksamhet kan sakna ett naturligt användningsområde för fastighetsägaren när fastigheten i övrigt ska användas för ett helt nytt ändamål.

Det finns också andra planer på eller önskemål om att kunna skikta byggnader och andra anläggningar i flera separata delar, t.ex. en del för kommersiella ändamål och en del för bostadsändamål. Detta kan antas ge bättre förutsättningar för att varje del av byggnaden förvaltas på det sätt som är mest ändamålsenligt för just den delen. Genom en sådan skiktning av en byggnad blir det på ett helt annat sätt än tidigare möjligt att låta ansvaret för förvaltningen av lokaler av ett visst slag ligga på den som är inriktad på förvaltning av sådana lokaler.

Att detta slag av uppdelning skulle kunna vara av värde från förvaltningssynpunkt är särskilt tydligt i fråga om byggnader som ägs av bostadsrättsföreningar. Sådana byggnader rymmer ibland inte bara bostäder utan även kommersiella lokaler. Bostadsrättsföreningen fungerar då som hyresvärd för lokalhyresgäster. Detta kan ibland vara en lämplig lösning. I vissa fall uppfattar föreningen dock lokalerna som ett främmande inslag och ett ekonomiskt risktagande. Dessutom krävs ofta att föreningen har särskilda kunskaper om för-

valtning av kommersiella lokaler, något som föreningens lekmanstyreelse inte alltid har. Lokalerna kan då utgöra en belastning för föreningen.

### 3.2 Inventerings- och statistikuppgifter

I de två examensarbeten som har nämnts ovan har ett stort antal uppgifter om tillämpningen av 3D-lagstiftningen inventerats. Uppgifterna har hämtats från fastighetsregistret i examensarbete<sup>1</sup> respektive förrättningsakter i examensarbete<sup>2</sup>. Viss statistik har också tagits fram ur registret inför Lantmäteriverkets årsredovisningar samt ur förrättningsakter inför det uppföljningsseminarium som hölls i april år 2005. Uppgifterna ger sammantagna en bild av hur tillämpningen i stort har varit.

#### 3.2.1 Antal 3D-fastigheter

Vid utgången av år 2007 fanns det 175 tredimensionella fastigheter och fastigheter med tredimensionellt fastighetsutrymme registrerade i fastighetsregistret, vilket i genomsnitt motsvarar ca 44 nybildade fastigheter per år, se tabell 3.1. Trenden är emellertid att antalet nybildade fastigheter ökar något. Den första hälften (89 fastigheter) bildades under 2½ år fram till 2006-06-30 och den andra hälften (86 fastigheter) under 1½ år fram till idag.

År	Antal
2004	22
2005	44
2006	64
2007	45

Tabell 3.1. Antal bildade 3D-fastigheter och fastigheter med 3D-fastighetsutrymme per år.

Av examensarbete<sup>1</sup> framgår att av de fastigheter som hade bildats under undersökningsperioden utgjorde 44 % tredimensionella fastigheter och 56 % fastigheter med tredimensionellt fastighetsutrymme.

#### 3.2.2 Antal 3D-lantmäteriförrättningar

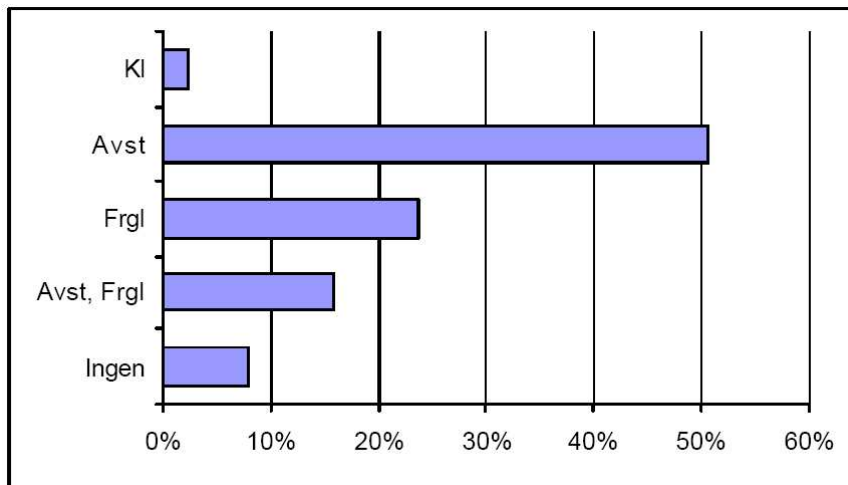
Under åren 2004–2006 genomfördes totalt 108 lantmäteriförrättningar för tredimensionell fastighetsbildning – varvid det, som framgår av tabell 3.1, bildades 130 fastigheter.

Flest 3D-lantmäteri-förrättningar har utförts av kommunala lantmäterimyndigheter (KLM). Fördelningen av 3D-förrättningarna mellan KLM och statliga lantmäterimyndigheter (SLM) framgår av tabell 3.2.

År	2004	2005	2006	Summa
KLM	15	23	37	75
SLM	6	14	13	33
Summa	21	37	50	108

Tabell 3.2. Antal 3D-förrättningar fördelat på statliga och kommunala lantmäterimyndigheter. Uppgifterna är hämtade ur Lantmäteriets årsredovisning för år 2006.

Avstyckning är den lantmäteriatgärd som är vanligast förekommande vid tredimensionell fastighetsbildning men även andra åtgärder och kombinationer av åtgärder förekommer, se figur 3.1.



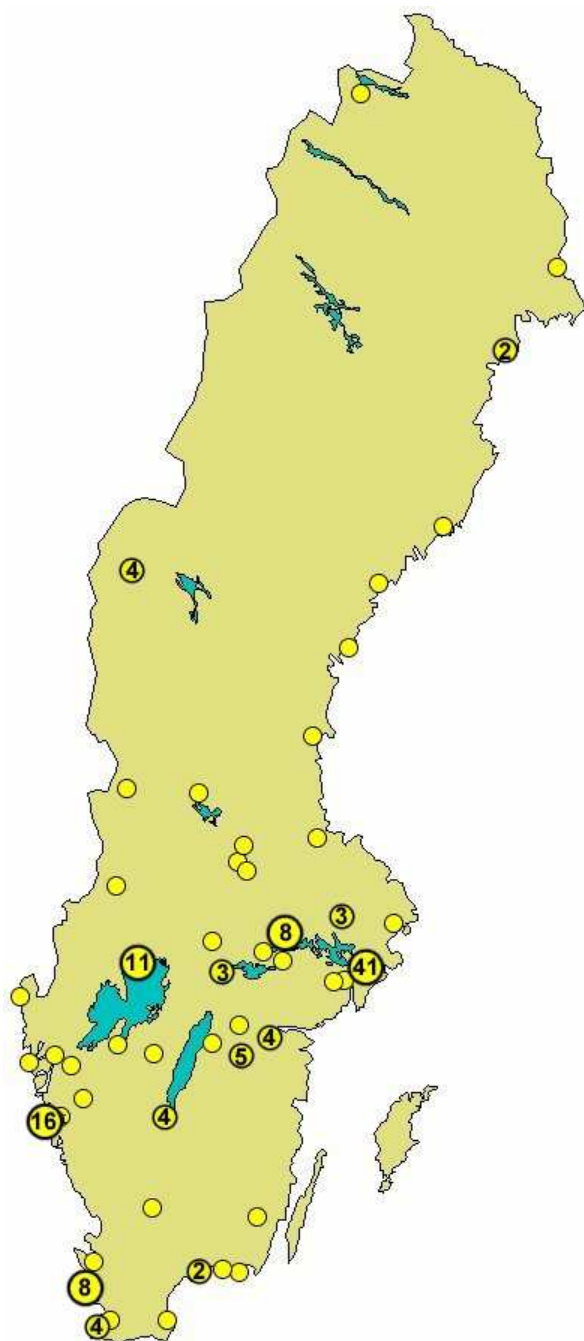
Figur 3.1. Lantmäteriatgärder vid tredimensionell fastighetsbildning (examensarbete<sup>1</sup>)  
(Kl=klyvning, Avst=avstyckning, Frgl=fastighetsreglering)

"Ingen" avser de fall där en 3D-fastighet har uppstått som en rest (stamfastighet) sedan en traditionellt avgränsad fastighet har avstyckats. Avstyckningsåtgärden noteras i dessa fall på den avstyckade fastigheten; på stamfastigheten (3D-fastigheten) görs endast en notering om "avskild mark".

### 3.2.3 Geografisk spridning

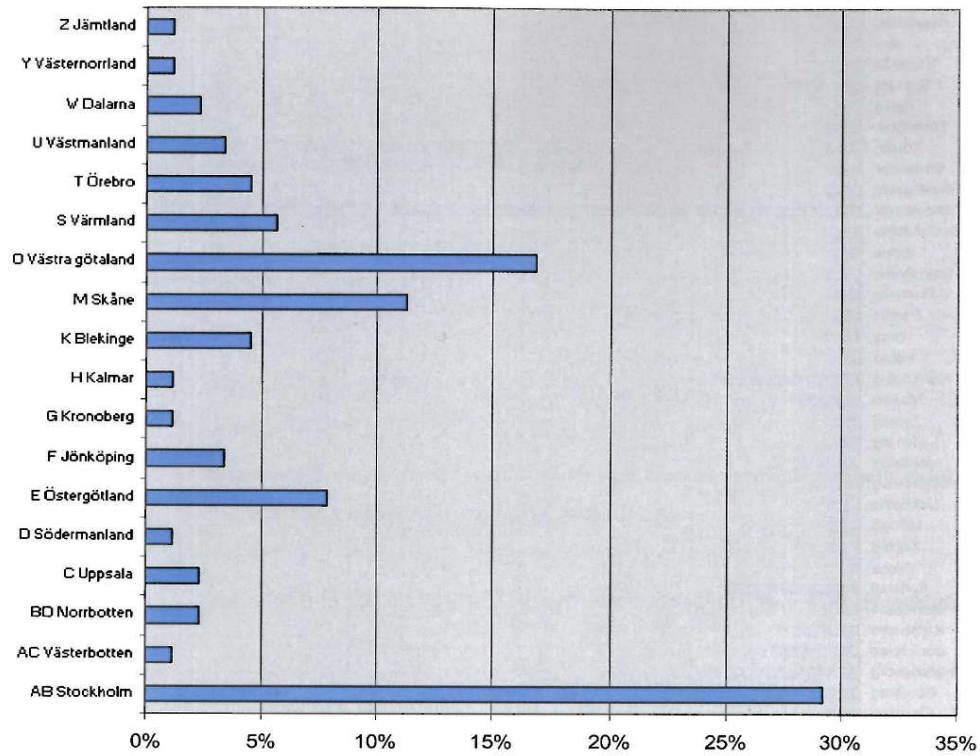
Tredimensionella fastigheter och fastigheter med tredimensionella fastighetsutrymmen har tillskapats över hela landet från Övertorneå i norr till Simrishamn i söder men med en tydlig koncentration till de större städerna, se figur 3.2. Av det material som studerades i examensarbete<sup>1</sup> framgår att 71 % (96 fastigheter) av 3D-fastigheterna och

fastigheterna med 3D-fastighetsutrymme finns i landets tio största städer. Stockholm och Göteborg står tillsammans för 42 % (57 fastigheter).



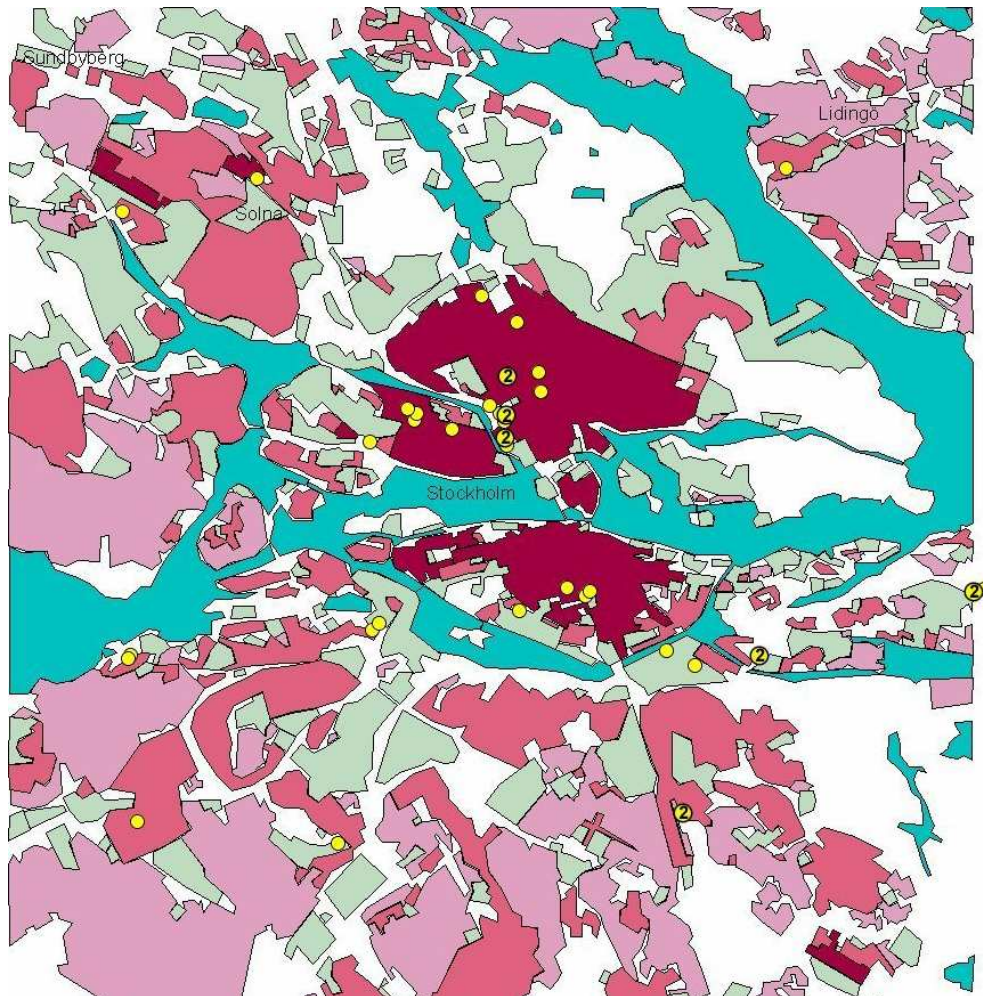
Figur 3.2. Geografisk spridning av tredimensionella fastigheter och fastigheter med tredimensionellt fastighetsutrymme (examensarbete<sup>1</sup>)

Flest 3D-fastigheter och fastigheter med 3D-fastighetsutrymme har bildats i Stockholms län. Många finns också i Västra Götalands län och Skåne län, se figur 3.3.



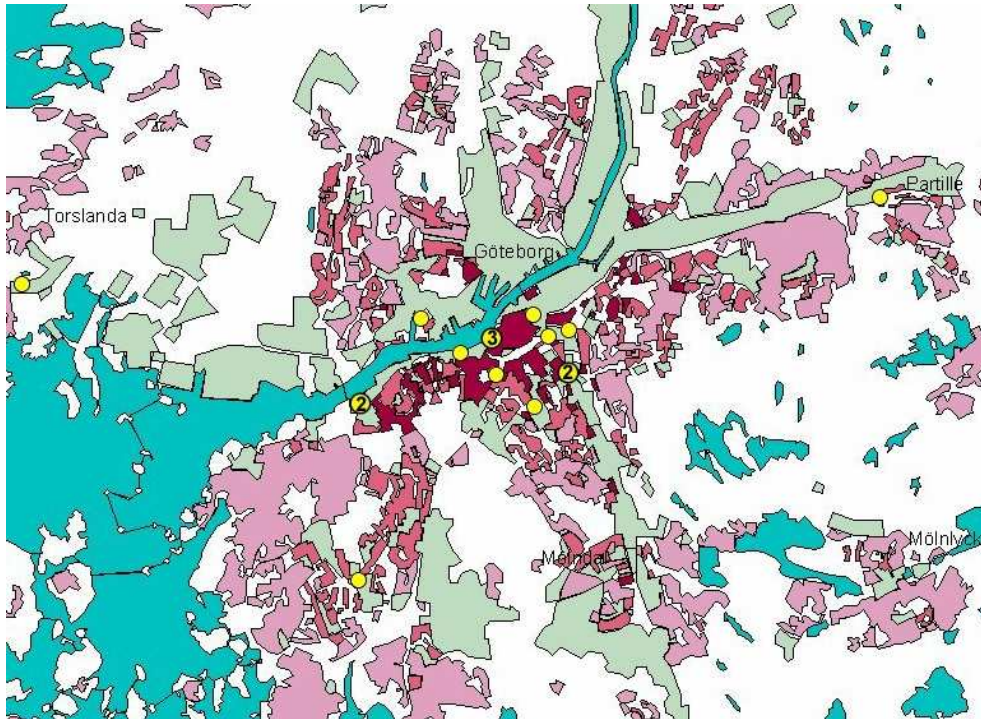
Figur 3.3. 3D-fastigheter och fastigheter med 3D-fastighetsutrymme per län (examensarbete<sup>1</sup>)

De tredimensionella fastigheterna och fastighetsutrymmena i Storstockholm är koncentrerade till innerstadsnära områden men de förekommer även inom övriga områden, se figur 3.4.



Figur 3.4. De tredimensionella fastigheternas spridning i Storstockholm (examensarbete<sup>1</sup>)

Många av de tredimensionella fastigheterna och fastighetsutrymmena i Storgöteborg ligger inom innerstadsnära eller vattennära områden, se figur 3.5.

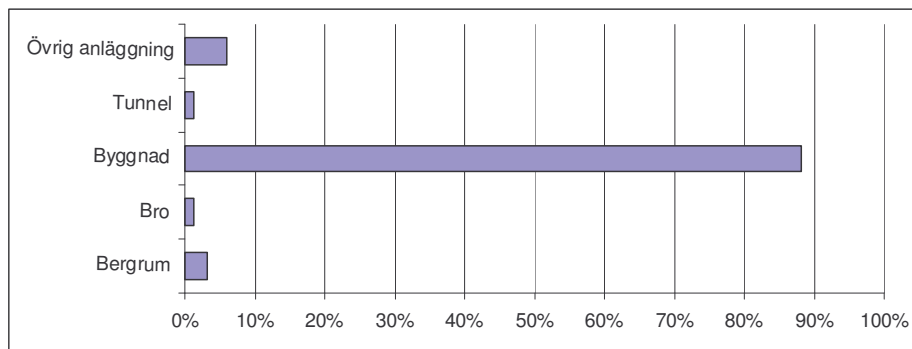


Figur 3.5. De tredimensionella fastigheternas spridning i Storgöteborg (examensarbete!)



### 3.2.4 Ändamål m.m.

Det helt dominerande antalet 3D-utrymmen (3D-fastigheter och 3D-fastighetsutrymmen) har åsatts utrymmestypen "Byggnad", se figur 3.6.



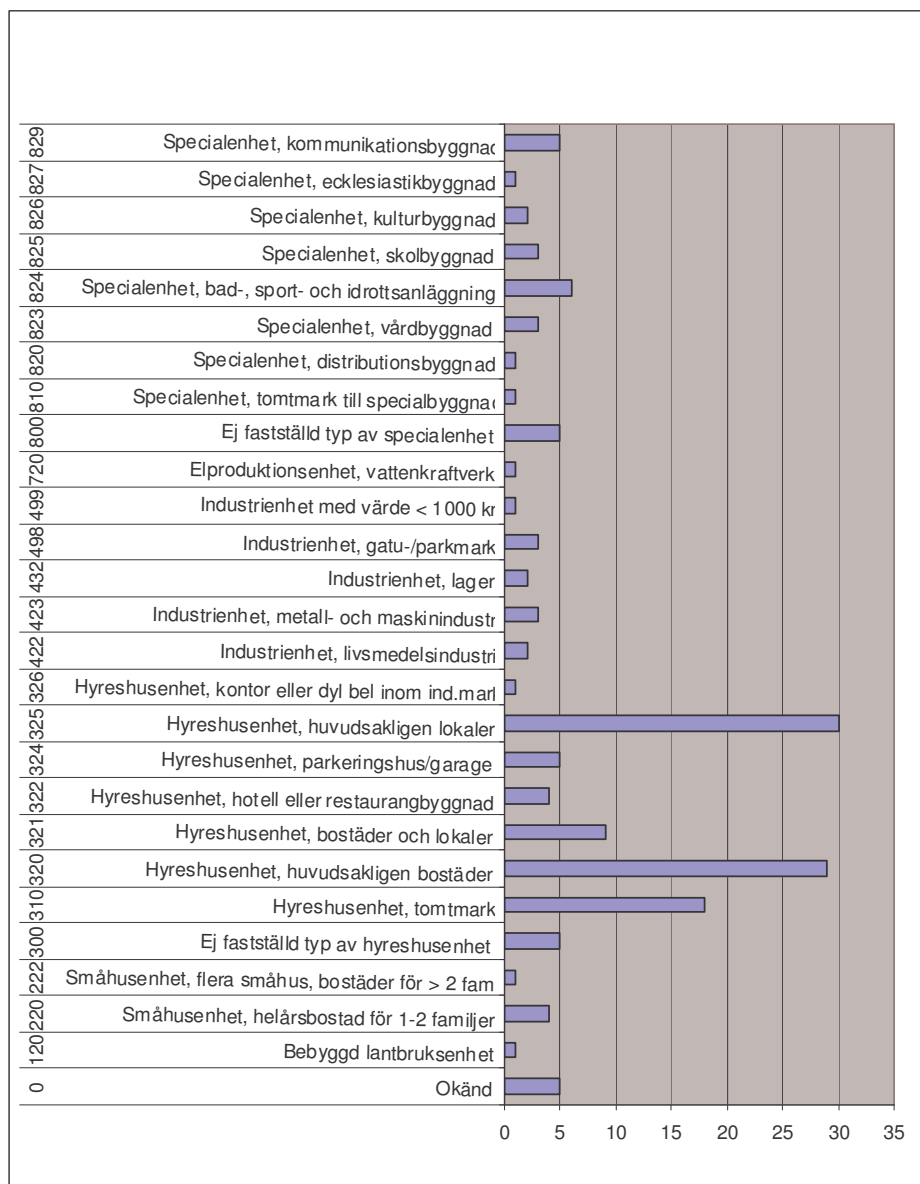
Figur 3.6. Utrymmestyper för 3D-fastigheter och 3D-fastighetsutrymmen (examensarbete<sup>1</sup>)

Typfallet för utrymmestypen "Byggnad" är en byggnad med några olika verksamhetsformer. I kategorin ingår också mer speciella byggnader såsom en mottagningsstation för linbana, ett kraftverk samt en pumpstation i anslutning till ett parkeringsgarage.

I det material som studerades i examensarbete<sup>2</sup> hade fem gångbroar och en vägbro bildats som tredimensionella fastighetsutrymmen. Bergrum hade 3D-fastighetsindelats för boendeparkering och för förrådsändamål. En tunnel hade 3D-indelats (skidtunneln i Torsby).

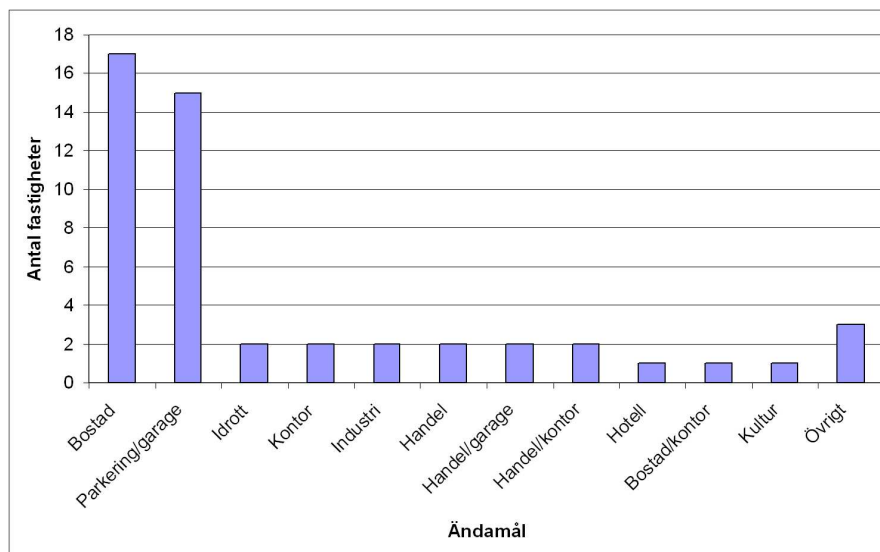
Utrymmestypen "Övrig anläggning" ska enligt Lantmäteriverkets riktlinjer bl.a. användas när ett 3D-utrymme innefattar en blandning av olika utrymmestyper, och ingen typ är helt dominerande. Det kan förklara den relativt stora andelen utrymmen av denna typ.

När det gäller *typkoder* enligt fastighetstaxeringen för 3D-fastigheterna och fastigheterna med 3D-fastighetsutrymme är hyreshusenheter klart dominerande, se figur 3.7. Två tredjedelar av de tredimensionella fastigheterna utgörs av hyreshusenheter, men många andra typkoder finns representerade. Beträffande småhusenheterna (typkod 220 och 222), se avsnitt 5.6.



Figur 3.7. Typkoder för 3D-fastigheter och fastigheter med 3D-fastighetsutrymmen (ex-mensarbete!).

De ändamål för 3D-fastigheterna som har angetts i förrättningshandlingarna är främst "bostad" och "parkering/garage" men flera andra ändamål förekommer, se figur 3.8. Figuren avser "rena" tredimensionella fastigheter (dvs. inte fastigheter med tredimensionella fastighetsutrymmen).



Figur 3.8. De tredimensionella fastigheternas ändamål (examensarbete<sup>2</sup>)

”Övrigt” ändamål avser pumpstation, förråd i berggrum och förbindelsegång under jord.

När det gäller *kombinationer av ändamål* för en tredimensionell fastighet och motsvarande urholkad traditionell fastighet (eller vice versa) är ”bostad - kommersiell” och ”bostad - parkering/garage” vanligast förekommande, se tabell 3.3.

Kombination		Antal
Bostad	Kommersiell	11
Bostad	Parkering/garage	9
Bostad	Kommersiell, parkering/garage	5
Parkering/garage	Kommersiell, bostad	4
Bostad	Hantv/Kontor	1
Bostad	Kommersiell, bostad	2
Bostad	Bostad	1
Parkering/garage	Kommersiell	1
Kommersiell	Kommersiell, parkering/garage	1
Kommersiell, parkering, bostad	Kommersiell	1
Allmän	Parkering/garage	1
Allmän	Övrigt	3
Allmän	Kommersiell	1
Bostad	–	1
Industri	Industri	2
Idrott	Idrott	2
Parkering/garage	Idrott	1
Kommersiell	Kultur	1
Idrott	Kommersiell	1
Kommersiell, bostad	Kommersiell	1

Tabell 3.3. Ändamålskombinationer tredimensionell fastighet och urholkad fastighet (examensarbete<sup>2</sup>)

När det gäller de tredimensionella fastighetsutrymmenas användning kan konstateras att i nästan samtliga fall ligger det tredimensionella fastighetsutrymmet i direkt anslutning till den traditionella delen av fastigheten. De tredimensionella fastighetsutrymmenas omfattning varierar. Ofta är det fråga om en mindre del som är ett naturligt komplement till den övriga fastigheten, men det finns också fastighetsutrymmen som mer liknar en självständig enhet.

I många fall är det tredimensionella fastighetsutrymmet en mindre del av en byggnad eller annan anläggning. Några exempel är källar- och personalutrymmen, kulvertar, balkonger samt delar av lager och kontor. I ett par fall utgör entréer till byggnader fastighetsutrymmen.

I det material som studerades i examensarbete<sup>2</sup> fanns det åtta tredimensionella fastighetsutrymmen som används som parkeringsgarage. I de flesta fall rör det sig om att en del av ett garage under den egna byggnaden sträcker sig in på grannfastigheten.

### 3.2.5 Anläggning som inte är uppförd

Tredimensionell fastighetsbildning har i ca två tredjedelar av de fall som studerades i examensarbete<sup>2</sup> avsett befintlig bebyggelse och i ca en tredjedel av fallen en byggnad eller annan anläggning som ännu inte var uppförd när den tredimensionella fastighetsindelningen beslutades, se tabell 3.4.

	Antal
Nybyggnation	35
Befintlig bebyggelse	62

Tabell 3.4. Antal tredimensionella fastigheter och fastigheter med tredimensionellt fastighetsutrymme som bildats i samband med nybyggnation respektive i befintlig bebyggelse (examensarbete<sup>2</sup>)

De tredimensionella fastigheterna och fastigheterna med tredimensionellt fastighetsutrymme hade noteringen "förrättning pågår" i fastighetsregistret i 14 % av fallen, medan 86 % saknade en sådan notering (examensarbete<sup>1</sup>).

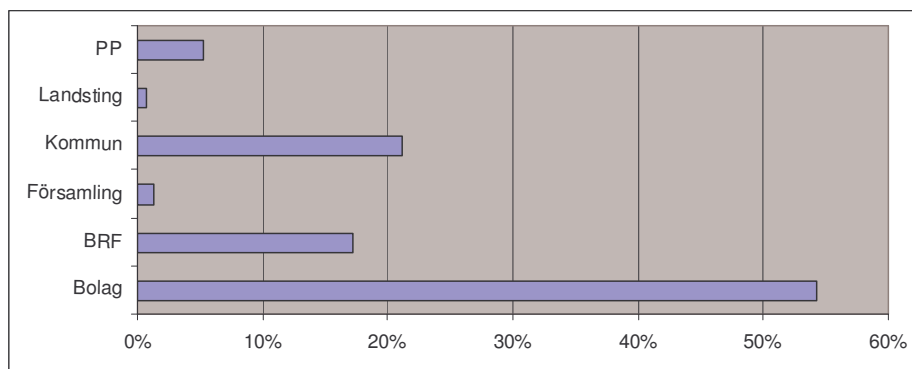
Noteringen "förrättning pågår" kan tyda på att den tredimensionella fastighetsbildningen avsåg en ännu ej uppförd anläggning och att fastighetsbildningsbeslutet därför meddelades som s.k. preliminärfråga, dvs. beslutet fick överklagas särskilt, utan att förrättningen avslutades. Andelen med en sådan notering skulle då kunna ses som ett ungefärligt mått på andelen 3D-fastighetsbildning för nyproduktion. En sådan tolkning innehåller dock ett stort mått av osäkerhet.

Dels kan en förrättning avseende 3D-fastighetsbildning för en ännu inte uppförd anläggning ändå ha avslutats vid fastighetsbildningsbeslutet, dels kan den förrättning som pågår vara ett senare ärende än 3D-förrättningen.

### 3.2.6 Ägarförhållanden

De tredimensionella fastigheterna och fastigheterna med tredimensionellt fastighetsutrymme ägs till största delen av olika bolag, se figur 3.9. Knappt hälften av de fastigheter som ägs av bolag eller stiftelser innehas av ett bolag eller en stiftelse som har ett namn som visar att inriktningen av verksamheten är mot fastigheter (examensarbete<sup>1</sup>).

Kommunerna är näst största ägarkategori. En inte obetydlig andel ägs av bostadsrättsföreningar.



Figur 3.9. Ägarförhållanden för tredimensionella fastigheter och fastigheter med tredimensionellt fastighetsutrymme (examensarbete<sup>1</sup>) (PP=Privatperson, BRF=Bostadsrättsförening)

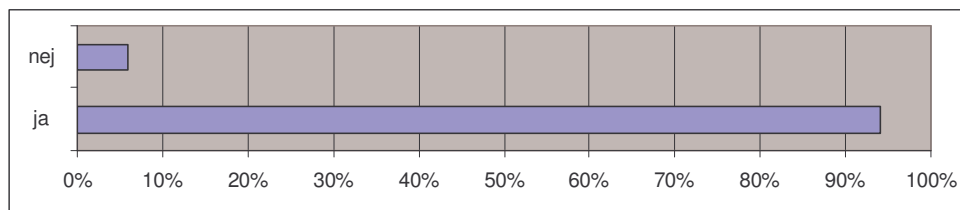
Att det till stor del är fastighetsföretag som äger 3D-fastigheter och fastigheter med 3D-fastighetsutrymme framgår av tabell 3.5.

Ägare	Antal
Fastighetsföretag	39
Övriga företag	26
Kommun	19
Bostadsrättsförening	9
Privatperson	2
Landsting	1
Församling	1

Tabell 3.5. Ägare av 3D-fastigheter och fastigheter med 3D-fastighetsutrymme (examensarbete<sup>2</sup>).

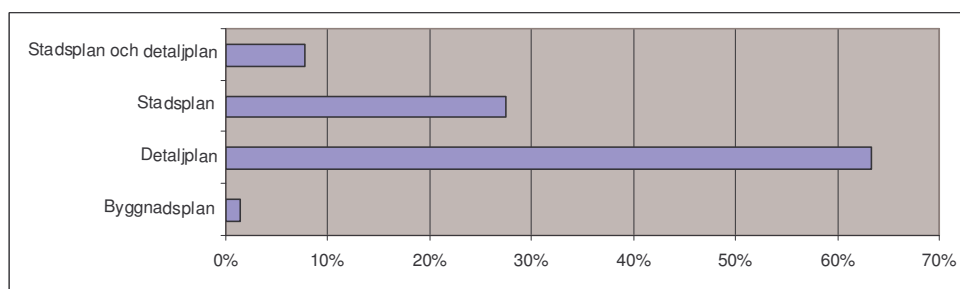
### 3.2.7 Planförhållanden

De tredimensionella fastigheterna ligger till allra största delen inom område med detaljplan, se figur 3.10.



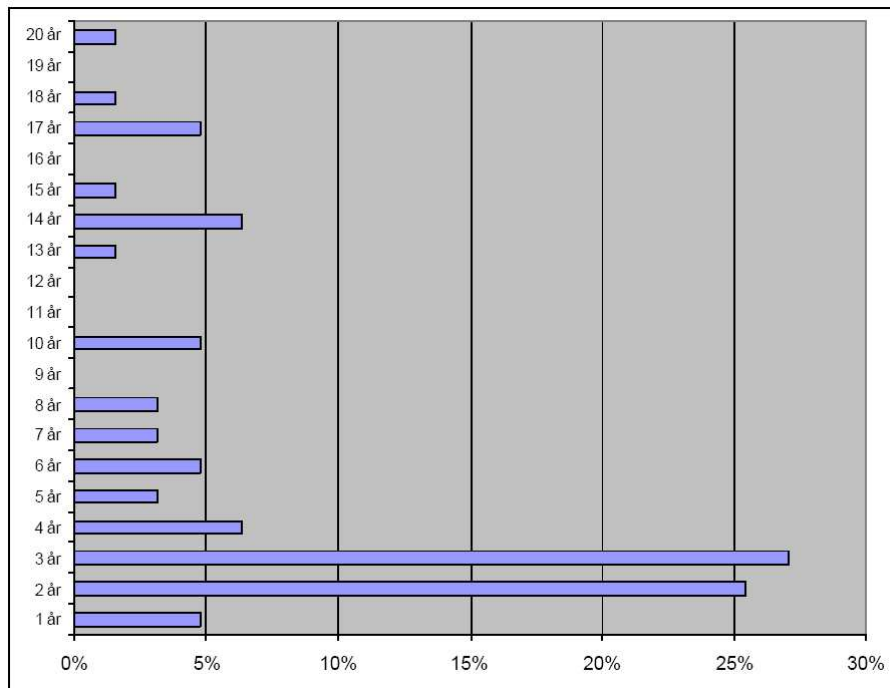
Figur 3.10. Är den tredimensionella fastigheten belägen inom detaljplanelagt område? (examensarbete<sup>1</sup>)

Den vanligaste plantypen i denna situation är detaljplan enligt plan- och bygglagen men även äldre detaljplaner (stadsplan, byggnadsplan) förekommer i åtskilliga fall, se figur 3.11.



Figur 3.11. Gällande plantyp när fastigheten är belägen inom detaljplanelagt område (examensarbete<sup>1</sup>).

Även "äldre" detaljplaner (stads- eller byggnadsplan) har alltså lagts till grund för tredimensionell fastighetsindelning. 70 % av det totala antalet tredimensionella fastigheter och fastighetsutrymmen är belägna inom en detaljplan som var högst 20 år gammal när den tredimensionella indelningen beslutades. Fördelningen av hur gammal planen var vid beslutet om tredimensionell fastighetsbildning framgår av figur 3.12.



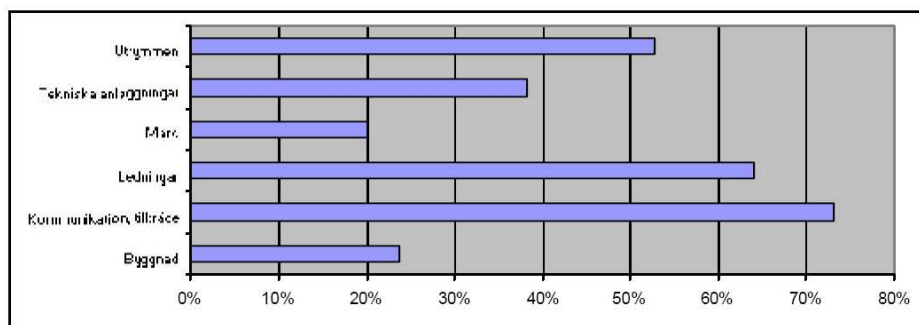
Figur 3.12. Planens ålder vid beslut om 3D-fastighetsbildning, om planen var högst 20 år gammal (examensarbete<sup>1</sup>)

### 3.2.8 Rättigheter m.m.

Att bilda (eller fördela) *servitut* är frekvent förekommande vid tredimensionell fastighetsbildning. De servitut som bildas kan delas in i olika "huvudgrupper", jämför tabell 3.6 och figur 3.12. Där framgår t.ex. att 73 % av de tredimensionella fastigheterna och fastigheterna med tredimensionellt fastighetsutrymme (65 av 89 fastigheter) antingen har förmån av eller är belastade av (ett eller flera) servitut avseende "Kommunikation, tillträde". Servitut avseende "Ledningar" och "Utrymmen" är också vanligt förekommande.

Servitut - huvudgrupp	Procent	Antal fastigheter	Relativ frekvens
Byggnad	8,68 %	21	24 %
Kommunikation, tillträde	26,86 %	65	73 %
Ledningar	23,55 %	57	64 %
Mark	7,44 %	18	20 %
Tekniska anläggningar	14,05 %	34	38 %
Utrymmen	19,42 %	47	53 %
	100,00 %		

Tabell 3.6. Bildanudet av olika huvudgrupper av servitut (examensarbete<sup>1</sup>)



Figur 3.12. Bildandet av olika huvudgrupper av servitut (examensarbete<sup>1</sup>)

De vanligast förekommande "detaljgrupperna" av servitut inom respektive huvudgrupp är följande (examensarbete<sup>1</sup>):

**Kommunikation, tillträde:** In- och utfart/väg m.m., Utrymningsväg samt Gångförbindelse/entré.

**Ledningar:** Vatten och avlopp, Värme/kyla/gas samt El.

**Utrymme:** Rörschakt, Lägenhetsförråd och Transformatorstation/el-central.

**Tekniska anläggningar:** Ventilationsanläggning, Skylt m.m. och Sprinkleranläggning.

**Byggnad:** Bärande konstruktion, Grundläggning och Fasadskikt/yttertak.

**Mark:** Parkering, Gårdsytor/uteplats och Skyddszon.

Gemensamt för alla tredimensionella fastigheter som har bildats är att i samtliga fall har rättighetsfrågorna lösts med hjälp av servitut eller gemensamhetsanläggningar, eller både och. I ett fall bildades avtalsservitut i stället för officialservitut, samtidigt som parterna inte ville att någon gemensamhetsanläggning skulle bildas.

Antalet servitut varierar från fastighet till fastighet. För de olika förrättningarna rör det sig om från något enstaka servitut upp till 25–30 stycken. Antalet servitut som har bildats till förmån för eller belastande en fastighet med tredimensionellt fastighetsutrymme är generellt sett mindre än till förmån för eller belastande en "ren" tredimensionell fastighet (examensarbete<sup>2</sup>).

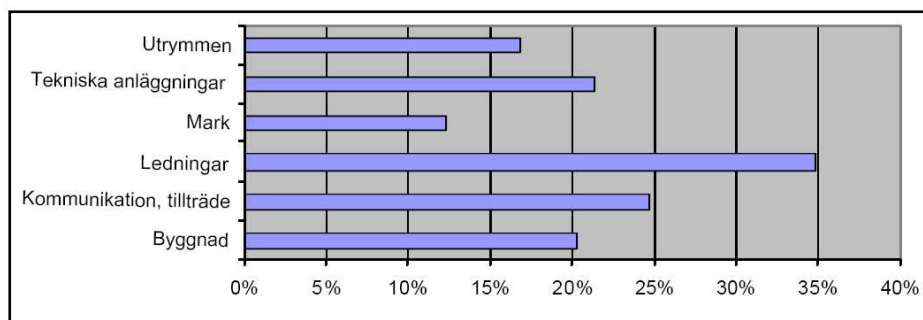
Också deltagande i olika *gemensamhetsanläggningar* är vanligt förekommande vid 3D-fastighetsbildning, dock inte i samma utsträckning som att bilda servitut. Gemensamhetsanläggningarna kan delas in i olika "huvudgrupper", jämför tabell 3.7 och figur 3.13. Där framgår t.ex. att 35 % av 3D-fastigheterna och fastigheterna med 3D-



fastighetsutrymme (31 av 89 fastigheter) deltog i (en eller flera) gemensamhetsanläggning(ar) avseende ledningar. Gemensamhetsanläggningar avseende "Kommunikation/tillträde", "Tekniska anläggningar" och "Byggnad" är också vanligt förekommande.

Gemensamhetsanläggning - huvudgrupp	Procent	Antal fastigheter	Relativ frekvens
Byggnad	15,52 %	18	20 %
Kommunikation, tillträde	18,97 %	22	25 %
Ledningar	26,72 %	31	35 %
Mark	9,48 %	11	12 %
Tekniska anläggningar	16,38 %	19	21 %
Utrymmen	12,93 %	15	17 %
	100,00 %		

Tabell 3.7. Deltagande i olika huvudgrupper av gemensamhetsanläggningar (examensarbete<sup>1</sup>)



Figur 3.13. Deltagande i olika huvudgrupper av gemensamhetsanläggningar (examensarbete<sup>1</sup>)

De vanligast förekommande "detaljgrupperna" av gemensamhetsanläggningar inom respektive huvudgrupp är följande (examensarbete<sup>1</sup>):

**Ledningar:** Vatten och avlopp, Spill- och dagvatten samt Värme/kyla/gas.

**Kommunikation, tillträde:** In- och utfart/väg mm, Hiss/trappa samt Gångförbindelse/entré.

**Tekniska anläggningar:** Värme, Ventilationsanläggning och Undercentral.

**Byggnad:** Grundläggning, Bärande konstruktion och Fasadskikt/yttertak.

**Utrymme:** Teknikutrustning/teknikbyggnad och Soprum.

**Mark:** Parkering och Gårdsytor/uteplats.

Även om 3D-fastigheterna och fastigheterna med 3D-fastighetsutrymme relativt ofta har del i en gemensamhetsanläggning är det inte så vanligt att de är med i någon *samfällighetsförening*. Endast var femte (21 %) tredimensionell fastighet och fastighet med tredimensionellt fastighetsutrymme som har del i gemensamhetsanläggning är också med i någon *samfällighetsförening* (examensarbete<sup>1</sup>).

3D-fastigheterna och fastigheterna med 3D-fastighetsutrymme är inte upplåtna med inskriven *tomträtt* i någon större omfattning, även om det förekommer. Enligt den inventering som är gjord är endast 7 % av de tredimensionella fastigheterna och fastigheterna med tredimensionellt fastighetsutrymme upplåtna med *tomträtt* (examensarbete<sup>1</sup>).

### 3.2.9 Gränsdragning och registrering

Enligt Lantmäteriverkets genomgång av de 24 första 3D-förrättningarna (inför uppföljningsseminariet med förrättningslantmätare i april 2005) är byggnaden/anläggningen normerande för 3D-fastighetsgränserna i nästan samtliga fall, se tabell 3.8. Koordinater eller angränsande fastigheter har använts för att definiera 3D-gränserna i knappt hälften av fallen. Utmärkning hade inte gjorts i något fall.

#### *Utmärkning*

Ja	0	Nej	24
----	---	-----	----

#### *Koordinater*

Ja	1	Ja, delvis	11	Nej	12
----	---	------------	----	-----	----

#### *Angränsande fastighet*

Ja	0	Ja, delvis	10	Nej	14
----	---	------------	----	-----	----

#### *Anläggningen normerande*

Ja	23	Nej	1
----	----	-----	---

Tabell 3.8. Redovisning av 3D-fastighetsgränser (Lantmäteriverket).

Enligt Lantmäteriverkets ovannämnda genomgång av de 24 första 3D-förrättningarna har registreringen i fastighetsregistrets allmänna del gjorts på ett sätt som överensstämmer med verkets föreskrifter och rekommendationer (registreringen på de urholkade fastigheterna kontrollerades dock inte), se tabell 3.9. Även registreringen på registerkartan fungerade tillfredsställande. Skraffering hade dock inte alltid gjorts.

*Fastighetsregistret (allmänna delen):*

"Med 3D-utrymme":	Ja	24
"Urholkar...":	Ja	24
Utrymmestyp, storlek, höjdläge	Ja	24

*Registerkartan:*

Gränsmanér:	Ja	20	Nej	4
Bakstreck:	Ja	22	Nej	2
Skraffering:	Ja	13	Nej	11

Tabell 3.9. Registrering av 3D-fastigheter och 3D-fastighetsutrymmen (Lantmäteriverket).

Ovanstående gränsdragnings- och registreringsfrågor har inte undersökts närmare sedan genomgången år 2005. Resultatet överensstämmer med Lantmäteriverkets uppfattning om tillämpningen, se avsnitt 7.2 nedan.

### 3.3 Tillämpning och erfarenheter

#### 3.3.1 Omfattning, antal 3D-förrättningar

På lantmäterimyndigheterna hade man förväntat sig fler förrättningar för tredimensionell fastighetsindelning än vad som har blivit fallet. Man har märkt en viss tveksamhet/försiktighet från fastighetsägarnas sida. Det är dock alltid en mognadsprocess vid införande av en ny lagstiftning. De intressenter som var med när 3D-lagstiftningen kom till, JM, Skanska m.fl., har också ansökt om tredimensionell fastighetsbildning. Andra fastighetsägare har varit mer försiktiga. Intresset från fastighetsägarnas sida liksom antalet 3D-förrättningar har dock ökat sedan det första året, vilket också statistiken ovan visar.

Bankernas och försäkringsbolagens inställning till 3D-fastighetsindelning är något oklar. Har deras inställning förändrats sedan införandet av den nya lagstiftningen? Ett exempel från en statlig lantmäterimyndighet visar att panträttshavare kan vara osäkra på vad 3D-fastighetsbildning och gemensamhetsanläggning innebär. Om mindre lokala sparbanker är panträttshavare kan det ta tid att få deras medgivanden när inteckningar berörs. Exemplet avsåg en oäkta bostadsrättsförening som avsåg att bli äkta genom 3D-fastighetsbildning. Den lokala sparbanken krävde gemensam inteckning för de båda fastigheterna eftersom fastigheten med affärer ansågs mycket osäkrare från pantvärdesynpunkt som en 3D-fastighet än som en

traditionell fastighet tillsammans med bostäderna. Detta fastän fastigheterna hade bästa läge i staden.

I tre fall (från Stockholm) har den tredimensionella indelningen återgått till en traditionell indelning genom efterföljande fastighetsbildningsåtgärder. Orsaken till detta är enligt uppgift att den ursprungliga fastighetsbildningen, om man ser det från fastighetsägarnas perspektiv, egentligen gjordes enbart för att undvika stämpelskatt. Vilket inte är något skäl för lantmäterimyndigheten att vägra fastighetsbildning, om de i lagen föreskriva villkoren för den yrkade åtgärden är uppfyllda. I Malmö har den tredimensionella fastighetsindelningen av Turning Torso återgått till traditionell indelning efter det att fastighetsägaren beslutat sig för att enbart använda hyresrätt som upplåtelseform i stället för en kombination av hyresrätt och bostadsrätt som först var tänkt. Även i Karlstad har 3D-fastigheter avregistrerats.

### 3.3.2 Tillämpningsområden, ändamål

Tredimensionell fastighetsbildning för uppdelning av byggnader ägda av bostadsrättsföreningar har inte genomförts i så många fall i Stockholm och Göteborg. I Malmö har skattemyndigheten nu bedömt att åtskilliga bostadsrättsföreningar är "oäkta" och det har också lett till 3D-fastighetsbildning för att skilja ifrån lokalerna från föreningarnas byggnader. Skattemyndigheten har gått på en fiktiv/beräknad hyresintäkt för lokalerna trots att de varit upplåtna med bostadsrätt.

Ett problem vid den här typen av 3D-fastighetsindelning är vem som ska äga lokalfastigheten. Olika fastighetsägarorganisationer lämnar också olika råd när det gäller 3D-fastighetsbildning för att dela upp bostadsrättsföreningarnas byggnader i flera fastigheter; Sveriges Bostadsrättscentrum, SBC, avråder medan Fastighetsägarna tillråder. Ett alternativ till att skilja ifrån lokaldelen i dessa situationer är att bygga om lokalerna till bostäder. I Stockholm har ombyggnad också skett p.g.a. att lokalerna varit "utspridda" i byggnaden och därför varit svåra att stycka av till en lämplig fastighet. Statistiken i föregående avsnitt visar att i storleksordningen 10–15 % av 3D-fastigheterna ägs av bostadsrättsföreningar.

I Stockholm har förekommit 3D-fastighetsbildning för påbyggnad av bostadslägenheter inom befintlig vindsvåning (för fem eller fler lägenheter).

Det har inte bildats så många tredimensionella fastigheter för tunnlar, broar och andra kommunikationsanläggningar, jämför den statistik som redovisats ovan i avsnitt 3.2.4. I Stockholm finns dock ett omfattande 3D-ärende under handläggning, nämligen tågtunneln under Stockholms city. Såväl själva tunneln som uppgångar i befintliga byggnader planeras att genomföras med hjälp av 3D-fastighetsbildning.

Åsikten att servitutsrätt i många fall räcker för tunnlar etc. har framförts även om äganderätt (3D-fastighetsindelning) ger en större frihet vid utnyttjandet av utrymmet. Ytterligare en aspekt är att servitutsrätt vid nybyggnation ger servitutshavaren äganderätt till den anläggning som avses med servitutet men att det vid servitutsupplåtelse i en befintlig byggnad ofta inte går att överföra anläggningen till servitutshavaren eftersom den utgör byggnadstillbehör. Det är sannolikt så att användningen av 3D-fastighetsindelning för tunnlar etc. kräver en viss tillväjningsprocess och att användningen ökar successivt.

Enligt Lantmäteriverkets bedömning visar tillämpningen att behov finns av 3D-fastighetsbildning för tunnlar, broar och andra kommunikationsanläggningar. Antalet nya anläggningar av den här typen kanske inte är så stort men för de anläggningar som ändå byggs är 3D-fastighetsindelning ett ändamålsenligt sätt att trygga ägandet.

### 3.3.3 *Önskemål som inte har kunnat tillgodoses*

Önskemål har framförts om 3D-fastigheter för bostadsändamål som inte omfattade minst fem bostadslägenheter. Detta visar att önskemål om "mindre" 3D-fastigheter för bostadsändamål finns, men villkoret om minst fem bostadslägenheter gör att lantmäterimyndigheterna inte har kunnat tillgodose dessa önskemål. Önskemål om 3D-fastighetsbildning omfattande tre nya bostadslägenheter på vinden och två befintliga lägenheter i underliggande våningsplan har inte heller kunnat tillgodoses. Fastighetsbildning har också avstyrts för flera spridda utrymmen med kontorslokaler.

Man kan ifrågasätta om kravet på minst fem bostadslägenheter vid 3D-fastighetsbildning är lämpligt. Vid bildande av en bostadsrättsförening är kravet minst tre lägenheter.



## 4 Allmän lämplighetsprövning

I 3 kap. 1 § första och andra styckena FBL finns vad som brukar kallas för de *allmänna lämplighetsvillkoren* som gäller för all fastighetsbildning.

Enligt 3 kap. 1 § *första stycket* ska varje fastighet som ny- eller ombildas med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar vara varaktigt lämpad för sitt ändamål. Det ska särskilt beaktas att fastigheten får en lämplig utformning och har tillgång till väg. Om fastigheten ska användas för bebyggelse, ska den också kunna få godtagbara anordningar för vatten och avlopp.

Vidare ska – enligt 3 kap. 1 § *andra stycket* – den fastighet som ska ny- eller ombildas för nytt ändamål få varaktig användning för detta ändamål (det s.k. varaktighetsvillkoret). Denna användning ska kunna antas komma till stånd inom överskådlig tid (det s.k. aktualitetsvillkoret). Om ändamålet med hänsyn till sin art och övriga omständigheter bör tillgodoses på något annat sätt än genom fastighetsbildning, får fastighetsbildning inte ske.

Vid ny- eller ombildning av 3D-fastigheter eller 3D-fastighetsutrymmen ställs därutöver i 3 kap. 1 § *tredje stycket* FBL vissa särskilda krav på den allmänna lämplighetsprövningen. Även samfällda 3D-utrymmen omfattas av bestämmelserna. För det första ska det, mot bakgrund av en försiktighetsprincip (prop. 2002/03:116 s. 53), göras ett val mellan 3D-fastighetsbildning och andra mer traditionella åtgärder, se avsnitt 4.1. För det andra gäller vissa särskilda bestämmelser om hur de allmänna villkoren i 3 kap. 1 § första och andra styckena ska tillämpas vid 3D-fastighetsbildning, se avsnitt 4.2. Erfarenheter från tillämpningen för båda bestämmelserna redovisas i avsnitt 4.3.

### 4.1 Val mellan 3D-fastighetsbildning och andra åtgärder

Av 3 kap. 1 § tredje stycket *första meningen* framgår att det är en generell förutsättning för tredimensionell fastighetsbildning att det *står klart* att åtgärden är lämpligare än andra åtgärder för att tillgodose det avsedda ändamålet. I prop. 2002/03:116 uttalas på s. 53 att det är naturligt att man i det nya systemet iakttar försiktighet åtminstone intill dess erfarenheter av de nya reglerna vunnits. Frågan behandlas vidare på s. 137–138 i propositionen.

Bestämmelsen innebär att lantmäterimyndigheten ska pröva vad som är den bästa fastighetsrättsliga lösningen för att tillgodose behoven i det enskilda fallet. Under förutsättning att fastighetsbildning över huvud taget ska komma i fråga (jämför 3 kap. 1 § andra stycket FBL), ska lösningen först sökas inom ramen för traditionell fastighetsbildning (marköverföring, bildande av servitut m.m.) eller genom inrättande av gemensamhetsanläggning – eller genom kombinationer av sådana sedvanliga lösningar. Tanken med bestämmelsen är att tredimensionella fastigheter ska bildas endast i klart befogade fall och att tredimensionell fastighetsbildning enbart ska vara ett subsidiärt instrument i förhållande till traditionell fastighetsbildning, bildandet av gemensamhetsanläggningar m.m.

När är då tredimensionell fastighetsbildning lämpligare än andra åtgärder? Så blir för det första fallet om syftet över huvud taget inte kan tillgodoses genom tillämpning av något eller några av de vanliga instrumenten. Som exempel kan nämnas avskiljandet av ett bergtrum som inte har någon anknytning till en annan fastighet och som är avsett att brukas självständigt under överskådlig tid. Ett annat exempel är avstyckning av ett utrymme, ovanpå en kommersiell anläggning, avsett att bebyggas och förvaltas av en annan intressent.

Kravet på att åtgärden är lämpligare är vidare uppfyllt om ändamålet i och för sig skulle kunna tillgodoses på andra sätt men dessa lösningar av skilda skäl framstår som olämpliga. En anledning till att inte välja en servitutsupplåtelse eller någon annan traditionell fastighetsbildningsåtgärd kan vara att en sådan lösning skulle leda till påtagliga förvaltningsmässiga olägenheter eller rättsliga oklarheter.

Kravet är dessutom uppfyllt om alternativa lösningar i och för sig inte framstår som olämpliga men ändå som mindre lämpliga än tredimensionell fastighetsbildning. Detta torde sammanfattningsvis innebära att den lösning ska väljas – 3D-fastighetsbildning eller traditionell fastighetsbildning – som är lämpligast i det enskilda fallet.

I samtliga tre nu nämnda fall måste det dock stå klart att tredimensionell fastighetsbildning är lämpligare än andra åtgärder. I uttrycket "stå klart" ligger att utredningen i ärendet måste vara så uttömmande att lantmäterimyndigheten *med någorlunda säkerhet* kan konstatera att andra alternativ, som inte förutsätter tredimensionell fastighetsbildning, saknas eller av något skäl är mindre lämpliga. Enligt propositionen bör det ankomma på sökanden i ärendet att visa att så är fallet. Detta innebär inte något direkt avsteg från lantmäterimyndighetens grundläggande utredningsplikt, utan endast att det kan stäl-



las rimliga krav på sökanden att presentera underlag till grund för lantmäterimyndighetens bedömning. Ett exempel på detta kan vara när utredningsplikten ger vid handen att kompletterande information behövs för att lantmäterimyndigheten ska kunna ta ställning, men informationen är sådan att endast sökanden kan ta fram den.

Den avvägning som måste göras aktualiseras bl.a. när det finns ett behov av att till en fastighet (A) knyta en rätt att nyttja ett utrymme inom en annan fastighet (B). Valet står då normalt mellan å ena sidan en servitutsbildning och å andra sidan en tredimensionell fastighetsbildning som innebär att det aktuella utrymmet blir en del av A.

Utgångspunkten är att en servitutlösning ska väljas om villkoren för en sådan är uppfyllda. Men om det står klart att A har ett varaktigt behov av en exklusiv rätt till en större anläggning och att underhållsansvaret ska ligga på A:s ägare är tredimensionell fastighetsbildning ofta lämpligare från förvaltningssynpunkt. Vid bedömningen kan utrymmets lokalisering, byggnadstekniska konstruktioner, tänkbara framtida användningssätt av anläggningar m.m. ha betydelse. Ett annat exempel är när syftet är att i rättsligt hänseende dela upp större anläggningar med skilda verksamhetsutövare på flera fastigheter. Om det då står klart att traditionella instrument för tredimensionellt fastighetsutnyttjande saknas eller att de är otillräckliga – därför att nyttjandet ska tillgodose ett varaktigt behov och vara förenat med betydande investeringar – är tredimensionell fastighetsbildning tillåten.

## 4.2 Särskilt beaktande vid 3D-fastighetsbildning

I 3 kap. 1 § tredje stycket *andra meningen* klargörs att man vid tillämpningen av de allmänna villkoren för fastighetsbildning i paragrafens första och andra stycke ska ta särskild hänsyn till de särdrag som tredimensionella fastigheter och tredimensionella fastighetsutrymmen har. I prop. 2002/03:116 behandlas frågan på s. 138–140.

Det är därvid viktigt att notera att en tredimensionell fastighet, såsom framgår av 3 kap. 1 a § FBL, ska ha en "kärna" bestående av en viss anläggning eller en del av en anläggning. Den aktuella *anläggningens beskaffenhet*, såsom dess konstruktion och storlek, får därmed central betydelse vid lämplighetsprövningen. För att ett utrymme ska anses vara lämpligt för en tredimensionell fastighetsbildning är det sålunda nödvändigt att anläggningen är konstruerad på ett sådant sätt och befinner sig i ett sådant skick att fastigheten har förutsättningar att bestå som en självständig enhet.

Kraven på konstruktion och storlek innebär att det inte är möjligt att bilda 3D-fastigheter för mindre anläggningar, t.ex. ledningar eller master, som inte utgör självständiga brukningsenheter eller för anläggningar som inte är avsedda att bli bestående.

Bestämmelserna i 3 kap. 1 § tredje stycket FBL gäller även för 3D-fastighetsutrymmen. Vid fastighetsbildning för att tillskapa ett 3D-fastighetsutrymme bör kraven på en anläggnings konstruktion och storlek bedömas för anläggningen som *helhet*, dvs. inte enbart för 3D-utrymmet. Som exempel kan nämnas ett underjordiskt garage, som "buktar in" några meter på en grannfastighet.

Den tredimensionella fastighetens anknytning till en anläggning medför också att de skilda slag av *kvalitetskrav* som i byggnadslagstiftningen ställs på byggnader och andra anläggningar får en särskild betydelse vid lantmäterimyndighetens prövning av om den avsedda fastigheten kommer att vara i fastighetsbildningslagens mening lämplig.

För all fastighetsbildning gäller att lämplighetsprövningen ska ske utifrån ett visst avsett användningssätt, *ändamål*, hos fastigheten. Ligger fastigheten inom detaljplan, bestäms användningssättet i allmänhet genom planen. Detta gäller givetvis även vid tredimensionell fastighetsbildning. Det ligger i sakens natur att den anläggning som ska utgöra fastighetens kärna måste vara avsedd att användas på ett sätt som ligger inom ramen för fastighetens avsedda ändamål.

I det s.k. varaktighetskravet ligger att en fastighetsbildningsåtgärd ska avse ett *långsiktigt behov*. Detta är av betydelse också vid bildandet av tredimensionella fastigheter. Den anläggning som ska utgöra kärnan i fastigheten måste ha en så lång livslängd att varaktighetskravet är uppfyllt. I varaktighetskravet ligger också att utrymmet måste antas kunna bestå som självständig fastighet oavsett framtida ägarförändringar. Av bestämmelserna i 3 kap. 1 § andra stycket FBL anses också följa att ändamål som är knutna enbart till ägarens person inte ska föranleda fastighetsbildning. Detta gäller givetvis även vid tredimensionell fastighetsindelning.

Det är givet att villkoren i paragrafen måste tillämpas också på återstoden av fastigheten när en tredimensionell fastighet avstyckas från en traditionell fastighet. Återstoden måste alltså också efter fastighetsbildningen vara varaktigt lämpad för sitt ändamål. I normalfallet torde lämplighetskravet inte vara uppfyllt om det som återstår av fastigheten enbart är ett obebyggt markområde som inte är avsett för någon självständig verksamhet.

Vid all fastighetsbildning får avsteg göras från de allmänna lämplighetsvillkoren under de förutsättningar som anges i 3 kap. 9 § FBL. Där sägs att fastighetsbildning får äga rum även om en fastighet som nybildas eller ombildas inte blir varaktigt lämpad för sitt ändamål, under förutsättning att fastighetsindelningen förbättras och en mer ändamålsenlig indelning inte motverkas. Bestämmelsen kommer att vara tillämplig också vid tredimensionell fastighetsbildning. Om en sådan fastighetsbildning innebär en totalt sett bättre fastighetsindelning och det kan antas att kommande förbättringar av fastighetsindelningen inte försvåras, torde fastighetsbildningen alltså kunna komma till stånd, trots att någon av de berörda fastigheterna inte helt och fullt uppfyller lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1 § första stycket FBL.

En fastighetsbildning som innebär att samtliga bebyggda utrymmen inom en fastighet avstyckas som tredimensionella fastigheter – och som därför, enligt vad ovan har sagts, normalt inte torde vara förenlig med 3 kap. 1 § första stycket FBL – skulle alltså undantagsvis kunna genomföras, om fastighetsindelningen förbättras och en mer ändamålsenlig fastighetsindelning inte motverkas. Det kan tilläggas att det inte är möjligt att med stöd av 3 kap. 9 § FBL göra undantag från bestämmelserna i 3 kap. 1 § andra och tredje styckena FBL och inte heller från de särskilda lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1 a § FBL, jämför prop. 2002/03:116 s. 144.

### 4.3 Tillämpning och erfarenheter

Valet mellan tredimensionell fastighetsbildning och mer traditionella åtgärder har, som Lantmäteriverket uppfattar det, inte vållat några problem i den praktiska tillämpningen. I de fall 3D-fastighetsbildning har aktualiserats har detta också varit den lämpligaste åtgärden för att tillgodose fastighetsägarnas önskemål. Någon "oförsiktig" eller "omotiverad" tillämpning av de nya reglerna synes inte ha förekommit.

Förarbetena till lagbestämmelsen kan sägas innebära att den lösning ska väljas – 3D-fastighetsbildning eller traditionell fastighetsbildning – som av olika skäl är lämpligast i det enskilda fallet för att tillgodose det avsedda ändamålet. I lagtexten används dock det skarpare uttrycket att 3D-fastighetsbildning får ske endast om det "står klart" att åtgärden är lämpligare än andra åtgärder för att tillgodose det avsedda ändamålet. Lantmäterimyndigheten ska vid all fastighetsbildning utreda och diskutera olika möjligheter att tillgodose framförda

yrkanden med sakägarna och prövar att åtgärderna uppfyller villkoren i fastighetsbildningslagen, allt i syfte att åstadkomma den lösning som är lämpligast i det aktuella fallet. Denna ordning synes fullt tillräcklig även när det gäller tredimensionell fastighetsbildning. Det kan därför ifrågasättas om inte villkoret har en onödigt skarp utformning i lagen. Lantmäteriverket återkommer till den frågan i kapitel 12.

Som Lantmäteriverket har uppfattat tillämpningen har villkoret om att beakta tredimensionell fastighetsbildnings "särskilda karaktär" inte haft någon självständig betydelse för prövningen av om 3D-fastighetsbildning har kunnat genomföras eller inte. Även den frågan kommer närmare att diskuteras i kapitel 12.

## 5 Särskilda villkor för 3D-fastigheter

Genom 3 kap. 1 a § FBL kompletteras de allmänna lämplighetsvillkoren i 1 § med *särskilda lämplighetsvillkor* för tredimensionell fastighetsbildning.

I paragrafens första stycke finns fyra villkor som gäller för all 3D-fastighetsbildning (se avsnitt 5.1–4).

I paragrafens andra stycke finns ytterligare villkor som avser 3D-fastighetsbildning för ännu inte uppförda anläggningar (se avsnitt 5.5).

Bestämmelserna i paragrafen ska tillämpas även vid fastighetsbildning som innebär att ett tredimensionellt fastighetsutrymme ny- eller ombildas (se avsnitt 5.6) liksom för samfällda 3D-utrymmen.

I prop. 2002/03:116 behandlas de i detta kapitel berörda frågorna på s. 140–144.

### 5.1 Koppling till en bestämd anläggning

#### 5.1.1 Förarbeten och riktlinjer

I 3 kap. 1 a § *första stycket 1* FBL anges som ett villkor för tredimensionell fastighetsbildning att den fastighet som ska ny- eller ombildas avses rymma en byggnad eller annan anläggning eller del av en sådan. Med "byggnad eller annan anläggning" menas föremål av det slag som kan utgöra fastighetstillbehör enligt 2 kap. 1 § första stycket JB. I uttrycket "avses rymma" ligger att det är möjligt att bilda en fastighet redan innan anläggningen är uppförd. De särskilda förutsättningarna för det anges i 3 kap. 1 a § *andra stycket* FBL, se vidare avsnitt 5.5.

Anläggningen torde vanligen vara uppförd på markytan men även konstruktioner som i sin helhet är belägna under markytan, t.ex. bergrum, faller in under anläggningsbegreppet. Det finns inte något hinder mot att en tredimensionell fastighet utformas så att den omfattar flera anläggningar eller anläggningsdelar – givetvis under förutsättning att övriga lämplighetsvillkor är uppfyllda.

Att en tredimensionell fastighet ska ha en koppling till en bestämd anläggning, befintlig eller planerad, innebär inte att gränserna exakt måste följa anläggningens ytterkontur. Beroende på vad som är lämpligt i det enskilda fallet kan även ett visst *luftutrymme* ingå i fas-

tigheten. Gränserna bör t.ex. inte dras så snävt att mindre föremål som utgör *naturliga komplement* till en byggnad inte ryms inom den tredimensionella fastighetens gränser, t.ex. utvändiga hängrännor, stuprör, lyktor och antenner.

Visst utrymme utanför själva anläggningens konstruktion kan ofta behövas också för *användningen* eller *skötseln* av anläggningen utan att nödvändiggöra ett intrång på grannfastigheten. Det kan gälla målning, underhåll av hängrännor och stuprör, fönsterputsning etc.

I detta sammanhang kan även nämnas att det av allmänna rättsprinciper om förhållandet mellan grannar anses följa att en fastighetsägare har rätt att i viss omfattning nyttja luftrum som tillhör en grannfastighet, om detta inte medför någon olägenhet för grannen (prop. 2002/03:116 s. 104.)

Det är även möjligt att till en tredimensionell fastighet hänföra en viss *skyddszon* kring själva anläggningen som kan behövas för att trygga anläggningen mot skada från omgivande fastigheter. Detta gäller framför allt underjordiska 3D-fastigheter, för t.ex. en tunnel eller ett bergrum. Även 3D-fastigheter ovan mark kan behöva tillgång till ett utrymme som är större än själva anläggningen för att den ska kunna utnyttjas för avsett ändamål. T.ex. måste broar och andra kommunikationsanläggningar ha en sådan omfattning att den verksamhet som ska bedrivas inom anläggningen ryms inom fastigheten.

I vissa fall kan servitut eller gemensamhetsanläggning vara alternativ när det gäller t.ex. skydds- och underhållsutrymmen. En naturlig utgångspunkt bör dock vara att gränserna så långt som möjligt dras så att alla delar av en anläggning liksom sådana utrymmen som behövs för dess förvaltning ingår i fastigheten.

Det är också möjligt att avpassa fastighetsgränserna så att hänsyn tas till behovet av ett visst mindre *expansionsutrymme* för förutsebara mindre tillbyggnader och liknande framtida förändringar av anläggningens omfång. Det kan gälla t.ex. fasadbyte, tillbyggnad av balkonger och andra smärre ändringar av anläggningen. Normalt torde dock ett luftutrymme som behövs för underhåll av en anläggning även täcka in behovet av expansionsutrymme.

Eftersom grundtanken är att fastighetsbildning ska ske för en viss byggnad eller annan anläggning kan dock inte alltför stort luftutrymme utanför byggnaden tas med i den tredimensionella fastigheten. Exempelvis är det inte möjligt att ta med extra luftutrymme för

eventuella framtida utbyggnader – vare sig uppåt eller i sidled – utöver för sådana mindre tillbyggnader som nyss berördes. Om det finns behov av tillgång till större utrymmen utanför själva byggnaden för funktioner som en altan eller en innergård, kan ett alternativ till 3D-utrymme ofta vara att upplåta utrymmena med servitut eller för en gemensamhetsanläggning. En annan variant kan i vissa fall vara att låta ett sådant utrymme ingå i en traditionell fastighet och att ett 3D-utrymme i stället tillskapas för en annan del av byggnaden.

Det är inget som hindrar att själva *markytan*, dvs. ett markområde, ingår i en tredimensionell fastighet – under förutsättning att markytan ryms inom en avgränsad volym som hör ihop med den byggnad eller anläggning som den tredimensionella fastigheten inrymmer.

#### 5.1.2 Tillämpning och erfarenheter

Kravet att ett 3D-utrymme ska vara kopplat till en specifik byggnad eller annan anläggning synes i huvudsak ha godtagits som rimligt av tillämparna; det finns inte behov av 3D-volymer utan tydlig användning.

Visserligen har även den synpunkten framförts att lagstiftarens oro för outnyttjade "urholkningar" är något överdriven och att man lika väl skulle kunna ha samma ordning för tredimensionella fastigheter som för traditionella fastigheter – dvs. att prövningen av tillåtligheten av fastighetsbildning respektive byggande är samordnad, medan det faktiska genomförandet är upp till fastighetsägarna själva att hantera. Enligt Lantmäteriverkets mening är det dock inte lämpligt att införa en sådan ordning.

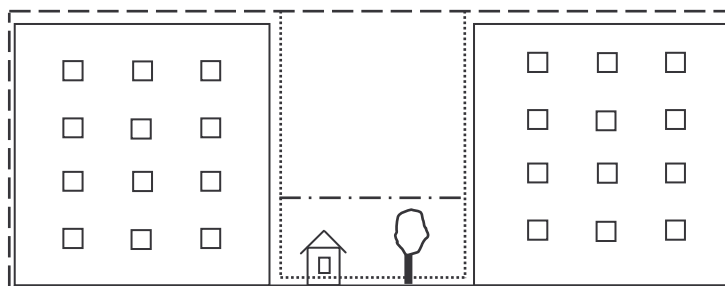
Med utgångspunkten att ett 3D-utrymme ska vara knutet till en viss byggnad/anläggning blir nästa fråga hur utrymmet ska avgränsas i förhållande till byggnaden/anläggningen. Den frågan har varit tämligen livligt diskuterad under de första årens tillämpning.

Det ursprungliga utredningsförslaget ställde krav på en mycket nära anpassning av gränserna till den berörda byggnaden eller anläggningen. I prop. 2002/03:116 lämnades ett något större utrymme för anpassningar i det enskilda fallet, men som Lantmäteriverket tolkade förarbetena i sina riktlinjer till lantmäterimyndigheterna så var möjligheterna ändå tämligen begränsade att ta med "luftutrymmen" i ett 3D-utrymme.

Ganska snart efter det att de nya bestämmelserna hade trätt i kraft dök det upp fall där restriktionerna upplevdes som onödigt begränsande och att de hindrade – eller åtminstone försvårade – möjligheterna att tillskapa en rationell fastighetsindelning. Exempelvis har valet av vilken fastighet som ska urholka vilken i några fall styrts av avgränsningsproblematiken, på så sätt att den fastighet har gjorts tredimensionell som det var lättast att utforma i överensstämmelse med byggnadens/anläggningens konturer. En sådan tillämpning är dock mindre lämplig. Det nämnda valet bör i stället göras så att den fastighet till vilken allt utrymme uppåt och nedåt lämpligen bör höras ska vara den som urholkas.

Man kan se det som att det har utbildats en "praxis" som innebär att fastighetsgränsen i ett normalfall dras 3–5 meter utanför byggnaden/anläggningen – detta för att fånga in olika utskjutande delar såsom balkonger, ventilationshuvar, antenner, m.m.

Frågan om hur mycket luftutrymme som kan tillåtas ingå har främst uppkommit när flera byggnadskroppar ska ingå i ett och samma 3D-utrymme, se figuren nedan.

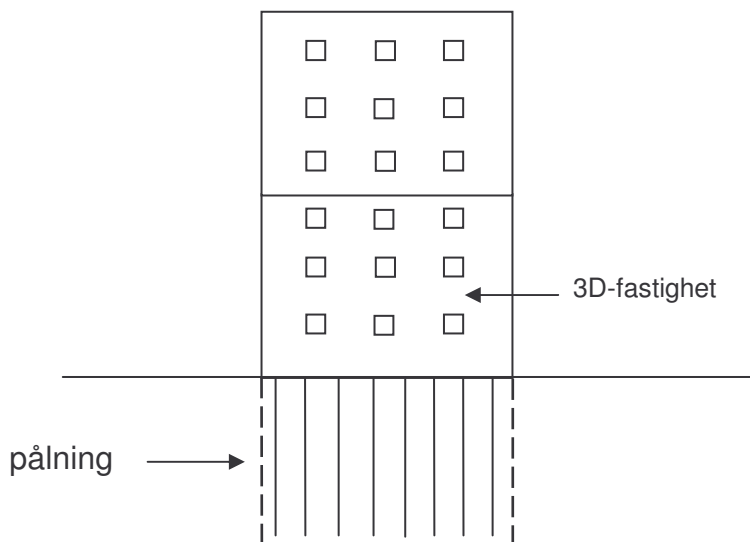


En strikt tillämpning av bestämmelserna torde innebära att gränsen mot utrymmet mellan byggnaderna ska följa den prickade linjen. Eftersom gårdsytan mellan huskropparna ska förvaltas av 3D-fastighetens ägare skulle en sådan gränsdragning behöva kompletteras med rättigheter av olika slag för att ge möjligheter att utnyttja gården för växtlighet, kompletterande anläggningar m.m. I något fall har gränsen därför dragits som enligt den streck-prickade linjen i figuren. Det torde dock numer vara en samlad åsikt från tillämpare och berörda av 3D-fastighetsbildning att den mest rationella och lämpliga gränsdragningen är att luftutrymmet tillåts ingå och att gränsen följer den streckade linjen.



Lantmäteriverket delar den åsikten och anser att det även finns ett klart allmänintresse av en så enkel och tydlig fastighetsavgränsning som möjligt. Lantmäteriverket modifierar därför härmed den tolkning av den aktuella bestämmelsen som uttrycktes i handledningen för lantmäterimyndigheterna (LMV-rapport 2003:14) på så sätt att även den streckade varianten i figuren ovan, som inkluderar luftvolymen mellan byggnadskropparna, får anses uppfylla kravet på koppling till en viss byggnad/anläggning.

En näraliggande fråga är hur mycket utrymme under ett markbjälklag som bör kunna innefattas i en tredimensionell fastighet. I figuren nedan visas ett exempel med pålning under en 3D-fastighet. Eftersom pålningen i sig utgör en anläggning bör det inte vara något hinder mot att 3D-utrymmet utsträcks så att denna ingår. För mindre omfattande underjordiska anläggningar kan dock en servitutlösning vara att föredra, eftersom utrymmet skulle kunna tänkas behöva utnyttjas även för andra ändamål och därför med fördel kan kvarbli inom den urholkade fastigheten.



Sammanfattningsvis finns det enligt Lantmäteriverkets mening inte anledning att i dagens läge diskutera några lagändringar när det gäller bestämmelsen om koppling till en viss anläggning.

## 5.2 Rättigheter ska tillförsäkras

### 5.2.1 Förarbeten och riktlinjer

I 3 kap. 1 a § första stycket 2 FBL anges att en tredimensionell fastighet ska tillförsäkras de rättigheter som behövs för att fastigheten ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt. Bestämmelsen medför att det inte, som vid traditionell fastighetsbildning, räcker att fastigheten har eller kan antas få en rent faktisk tillgång till de anordningar som fastigheten behöver. Tillgången måste också vara "tillförsäkrad", dvs. rättsligt tryggad.

Det har inte ansetts ändamålsenligt att i lagtexten precisera vilka rättsliga lösningar som härvid ska väljas. Som regel torde den mest ändamålsenliga och betryggande lösningen vara inrättandet av en gemensamhetsanläggning eller bildandet av ett fastighetsbildningsservitut, prop. 2002/03:116 s. 141.

Utöver denna *basnivå av rättigheter* som enligt 3 kap 1 a §§ FBL ska tillförsäkras fastigheterna, kan givetvis ytterligare rättigheter knytas till fastigheterna utifrån sakägarnas önskemål, i den mån som villkoren för bildandet av rättigheterna är uppfyllda.

I prop. 2002/03:116 s. 66 konstateras att behovet av en ändamålsenlig fastighetssamverkan kan vara av mycket skiftande slag. Lantmäterimyndigheten bör därför ha möjlighet att utforma lösningar som tillgodoser behoven i det enskilda fallet. Om en anläggning genom en tredimensionell fastighetsbildning delas upp på flera fastigheter torde behovet av en ändamålsenlig samverkan mellan de berörda fastigheterna ofta tillgodoses bäst genom inrättandet av en eller flera gemensamhetsanläggningar. Det kan i ett sådant fall ligga nära till hands att låta de delar av anläggningen som är av gemensam betydelse för fastigheterna, däribland bärande konstruktioner, fasader, hissar och vissa ledningar, ingå i gemensamhetsanläggningen. Samverkansfrågorna kan då lämpligen hanteras inom ramen för en sällskapsförening som förvaltar gemensamhetsanläggningen. Genom befintliga bestämmelser om inrättande och förvaltning av gemensamhetsanläggningar kan anläggningens behov av fortlöpande underhåll och förnyelse tillgodoses.

I anslutning till behandlingen av frågan om vanvård (prop. 2002/03:116 s. 97) uttalas att lantmäterimyndigheten ofta torde komma att inrätta en gemensamhetsanläggning för den bärande konstruktionen och andra gemensamma delar av anläggningen. Det-

ta ger bättre förutsättningar för att dessa delar av anläggningen underhålls. Om det dessutom bildas en samfällighetsförening för att förvalta de gemensamma delarna minskar risken ytterligare för att underhållet åsidosätts. Samtidigt motiverades dock kompletteringen av de grannelagsrättsliga reglerna i 3 kap. JB beträffande byggnadsarbeten bl.a. av sådant arbete som berör bärande konstruktioner (prop. 2002/03:116 s. 92). Det betyder att gemensamhetsanläggningar inte i alla lägen förutsätts för sådana anordningar.

I Lantmäteriverkets Handledning för lantmäterimyndigheterna (LMV-rapport 2003:14) konstateras som en sammanfattning att vad som i det enskilda fallet ska anses vara en nödvändig rättighet inte kan ges någon mer generell tolkning och att det inte går att säga att en viss typ av anläggning eller nytthet alltid eller aldrig ska säkras med rättigheter. Inte heller är det på förhand givet vilka anordningar som bör vara enskilda respektive gemensamma.

Uttrycket "nödvändig" bör alltså enligt Handledningen tolkas så att det mer ska knytas till den aktuella *situationen* än till den särskilda anläggningen eller nyttheten som sådan. Det ankommer därmed på lantmäterimyndigheten att utifrån de specifika förutsättningarna i det enskilda fallet pröva i vilka situationer som det är nödvändigt att tillförsäkra berörda fastigheter någon form av rättighet – dvs. servitut eller gemensamhetsanläggning.

Därefter redovisar Handledningen några bedömningsgrunder, som redovisas i det följande, i syfte att ge lantmäterimyndigheten viss vägledning i det enskilda fallet. Samtidigt som lantmäterimyndigheterna uppmanas att noga diskutera för- och nackdelar med olika lösningar med de berörda sakägarna.

3D-fastigheter har ofta många beröringspunkter med omkringliggande fastigheter. Att detaljreglera varje tänkbar samordningsfråga kan i och för sig innebära att man har ett facit till de olika frågor som dyker upp i framtiden. Fördelarna med detta måste dock vägas mot överskådligheten liksom mot förutsättningarna för en rationell förvaltning. Till bilden hör även att förutsättningarna kan förändras över tiden, vilket gör det svårt att förutse framtida konfliktsituationer. I likhet med vad som gäller vid traditionell fastighetsbildning har man dessutom i många fall möjlighet att lösa rättighetsfrågan när och om problem visar sig uppstå.

I sammanhanget kan tilläggas att fastighetsbildningen enligt 3 kap. 1 a § första stycket 3 a FBL ska vara motiverad med hänsyn till anläggningens konstruktion och användning, jämför avsnitt 5.3. Detta

innebär att om konstruktionen är sådan att behovet av samverkan och olika rättighetsupplåtelser är mycket stort, kan själva fastighetsbildningen som sådan vara olämplig.

3D-fastighetsbildning torde i de allra flesta fall komma till stånd på frivillig väg. Till grund för fastighetsbildningen torde därför i det stora flertalet fall finnas civilrättsliga avtal (överlåtelsehandling, gemensamt avtal om projektering etc.) och med en utifrån avtalens villkor överenskommen köpeskilling/kostnadsfördelning. Sakägarnas önskemål, såsom de kommer till uttryck i sådana avtal eller framförs på annat sätt, bör därför ges stor betydelse för vad som ska vara gemensamt och vad som ska vara enskilt, liksom för vad som ska tillförsäkras genom servitutsbildning eller genom inrättande av gemensamhetsanläggning.

Frågan om nödvändiga rättigheter ställs med andra ord på sin spets enbart i de fall där sakägarna *inte* vill att en viss nyttighet eller anläggning ska säkras med rättigheter. Om en viss rättighet bedöms vara nödvändig och ingen yrkar på att den ska bildas, ska alltså förrättningen inställas med stöd av 3 kap. 1 a § första stycket 2 FBL. Hur ska man då se på behovet av rättigheter i sådana situationer?

En utgångspunkt för bedömningen är att rättighetsfrågan ska bedömas utifrån ett *behovsperspektiv* – inte ett *rättviseperspektiv*. Den relevanta frågeställningen är således "behöver fastigheten rättslig tillgång till exempelvis taket?" Det är inte relevant att bilda en gemensamhetsanläggning för taket med motiveringen att "fastigheten ska bidra till kostnaden för taket". De båda perspektiven är visserligen sammankopplade med varandra, men det är ändå viktigt att rättighetsfrågan betraktas från rätt utgångspunkt.

Eftersom en tredimensionell fastighet alltid ska ha en koppling till en bestämd anläggning, befintlig eller planerad, torde man vid den rättsliga regleringen av samverkansfrågorna endast behöva ta hänsyn till den aktuella anläggningen och inte till eventuella behov för nästa generation av bebyggelse. Vid reinvesteringar av den byggnad eller anläggning som utgör 3D-fastighetens (eller det tredimensionella fastighetsutrymmets) kärna är även bestämmelserna om inlösen i 8 kap. 5-9 §§ FBL tillämpliga (jämför avsnitt 9.2).

Det tidigare nämnda uttalandet i prop. 2002/03:116 (s. 66) om att "...anläggningars behov av fortlöpande underhåll och förnyelse tillgodoses" torde kunna ge viss ledning för vad som bör vara gemensamt. Det som i första hand är i behov av att förvaltas gemensamt är sådana anläggningar som mer kontinuerligt är föremål för underhåll

och förbättringar. Exempelvis behöver en befintlig bärande vägg sällan underhållas/förnyas under byggnadens livslängd. Detta kan ses som att det är mindre angeläget att inrätta väggen som gemensamhetsanläggning. För ledningar och kommunikationsytor torde ofta det motsatta förhållandet gälla.

För *grund och stommar* (bjälklag och väggar) torde de grannelagsrättsliga reglerna i JB ofta utgöra tillräckligt rättsligt skydd. I många fall torde det således vare sig vara nödvändigt att bilda något servitut eller inrätta en gemensamhetsanläggning för att uppfylla kraven i 3 kap. 1 och 1 a §§ FBL. De berörda fastighetsägarna kan givetvis ha andra önskemål som gör att man ändå kan överväga att inrätta gemensamhetsanläggning eller bilda ett servitut för denna typ av objekt.

För stommar och andra bärande konstruktioner kan det i vissa enklare fall vara en godtagbar lösning att gränsen dras mitt i bjälklag och väggar, på motsvarande sätt som gränsdragningen ofta görs vid uppdelning av radhuslängor. Detta torde många gånger vara tillräckligt för att fastighetsägarna ska få tillräcklig kontroll och säkerhet för att kunna sköta förvaltningen i sin vardag.

Det är inte heller absolut nödvändigt att ett objekt ska vara inrättat som gemensamhetsanläggning för att man rättsligt ska kunna komma åt exempelvis vanskötsel eftersom nya regler har införts i 3 kap. JB och 8 kap. FBL som möjliggör att man kan komma tillrätta med vissa sådana missförhållanden på annat sätt. (Jämför avsnitt 9.2 och 11.4)

Det bör tilläggas att reglerna i 3 kap. JB inte ger möjlighet till tillträde för löpande underhåll och projektering. Nödvändigheten av detta bör således övervägas vid fastighetsbildningen. Att i förebyggande syfte bilda servitut för detta ändamål bör emellertid tillämpas restriktivt. I likhet med vad som gäller vid traditionell fastighetsbildning har man i flertalet fall möjlighet att bilda denna typ av servitut när och om problem uppkommer.

Det bör i ett normalfall inte vara nödvändigt att inrätta gemensamhetsanläggningar för *fasader och tak*. Detta gäller särskilt om det är fråga om mindre 3D-utrymmen i en stor byggnad eller anläggning. För en garagefastighet i källarplanet torde det t.ex. sällan vara nödvändigt att ha del i en gemensamhetsanläggning som förvaltar taket flera våningar ovan jord. Vid uppdelning av en byggnad i större och relativt likvärdiga enheter, kan dock gemensamhetsanläggning ibland vara lämplig och i vissa fall kanske även nödvändig.

Att rättigheter i första hand ska tillskapas för anläggningar och nyttigheter som behöver mer kontinuerligt underhåll innebär att servitut eller gemensamhetsanläggning ofta kan aktualiseras för t.ex. *hissar, trapphus, ledningar, ventilationsanläggningar, m.m.* Om det är fråga om sådant som nyttjas gemensamt bör gemensamhetsanläggning vara förstahandsalternativ. Vid ojämna ägarförhållanden, t.ex. en mindre 3D-fastighet på taket på en större affärs- och kontorsbyggnad, kan det från förvaltningssynpunkt ibland vara mer ändamålsenligt med servitut till förmån för 3D-fastigheten. Möjligheten att bilda servitut, som med stöd av överenskommelse innefattar underhållsskyldighet för tjänande fastighet, kan därvid i vissa lägen vara ett lämpligt alternativ till gemensamhetsanläggning.

Oberoende av vilken rättighetslösning som väljs är det för anläggningar som delvis är gemensamma och delvis är enskilda, t.ex. va-anläggningar, viktigt att tydligt ange var gränsen går mellan vad som är enskilt och vad som är gemensamt. När det gäller va-anläggningar och ledningar för el och fjärrvärme är det även viktigt att klara ut leverantörens inställning till gemensam anslutningspunkt.

Vid bildandet av en 3D-fastighet måste man även beakta behovet av utrymmen för sådana *friytor, parkering, lektytor, m.m.* som enligt 3 kap. 15 § PBL krävs inom en bebyggelseomt, jämför avsnitt 6.1.1, samt att i nödvändig omfattning tillförsäkra 3D-fastigheten de rättigheter som behövs för dessa ändamål.

Slutligen bör understrykas att *utrymningsvägar* och andra *brandskyddsanordningar* kan ställa krav på att rättigheter tillskapas, även i de fall där berörda sakägare motsätter sig det, jämför avsnitt 10.2.

Som tidigare har berörts sägs i prop. 2002/03:116 (s. 66) att behovet av en ändamålsenlig samverkan mellan 3D-fastigheter ofta tillgodoses bäst genom inrättandet av en eller flera gemensamhetsanläggningar och att samverkansfrågorna då lämpligen kan hanteras inom ramen för en samfällighetsförening som förvaltar gemensamhetsanläggningen. Vidare konstateras att gemensamhetsanläggningar som 3D-fastigheter deltar i normalt torde representera betydande värden och att anläggningarna många gånger torde vara en förutsättning för att fastigheterna ska kunna nyttjas som avsett. Det är därför angeläget att gemensamhetsanläggningen förvaltas så att dess framtida underhåll och förnyelse säkerställs.

I syfte att skapa bättre garantier för gemensamhetsanläggningarnas underhåll och fortbestånd och för att nyttjandet av 3D-fastigheter ska

tryggas över tiden har 19 § SFL kompletterats så att bestämmelserna om fondering och planläggning för underhåll och förnyelse av gemensamhetsanläggningar numer gäller även för vissa gemensamhetsanläggningar som minst en 3D-fastighet eller en traditionell fastighet med 3D-fastighetsutrymme deltar i. Närmare bestämt ska reglerna gälla för sådana gemensamhetsanläggningar som tillförsäkrar en 3D-fastighet eller ett 3D-fastighetsutrymme sådana nödvändiga rättigheter som avses i 3 kap. 1 a § första stycket 2 FBL. Däremot har inget krav ställts på att samfällighetsförening ska bildas, vilket är en förutsättning för att fondering ska kunna ske.

En *första* fråga är om det sagda innebär att det finns en preferens för att gemensamhetsanläggning ska bildas i stället för servitut. En sådan tolkning förefaller dock inte möjlig att göra. Valet av rättighetsform bör i enlighet med diskussionen ovan göras utifrån situationen i det enskilda fallet.

En *andra* fråga är om fonderingsreglerna innebär att lantmäterimyndigheten ska ta initiativ till att samfällighetsförening bildas, även om det t.ex. enbart är två delägare. Fonderingskravet i sig torde dock inte ha någon självständig betydelse för den frågan. En bedömning måste göras från fall till fall enligt kriterierna i 20 § SFL, dvs. om det är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt att en förening bildas. Det kan därvid givetvis inte uteslutas att så bedöms vara fallet även för en anläggningssamfällighet med bara två delägare.

En *tredje* fråga är om det i lantmäteriförrättningen ska göras något ställningstagande till huruvida en viss gemensamhetsanläggning är "nödvändig" och att fonderingsreglerna m.m. i 19 § SFL därmed ska tillämpas vid en eventuell föreningsförvaltning. Någon sådan skyldighet torde dock inte föreligga. Bestämmelserna i lagen om förvaltning av samfälligheter riktar sig direkt till samfällighetsföreningen och det är därmed inte en förrättningsåtgärd att bevaka att fondering m.m. sker. Det kan därmed inte heller ställas något krav på att lantmäterimyndigheten i sitt fastighetsbildningsbeslut specifikt anger vilka gemensamhetsanläggningar som är nödvändiga, i den mening som avses i 3 kap. 1 a § första stycket 2 FBL, och vilka gemensamhetsanläggningar som är "mindre nödvändiga".

#### 5.2.2 Tillämpning och erfarenheter

En av de svåraste och mest omdiskuterade frågorna vid 3D-fastighetsbildning är den om s.k. nödvändiga rättigheter. Problematiken kan sägas bestå av två delar.

- 1) I vilka situationer är rättigheter "nödvändiga"? Dvs. när ska lantmäterimyndigheten vägra fastighetsbildning med hänvisning till bestämmelsen om fastighetsägarna inte vill gå med på att en officialrättighet av något slag bildas?
- 2) Vilken är den mest lämpliga rättighets- och förvaltningsformen i olika situationer?

### Vilka rättigheter är nödvändiga?

I den ovan redovisade bakgrundstexten, som är hämtad från Lantmäteriverkets riktlinjer för lantmäterimyndigheterna, förs en diskussion om hur man skulle kunna se på "nödvändigheten" av rättigheter för olika ändamål. Vidare framförs den synpunkten att det torde vara nödvändigt med en tämligen situationsanpassad tillämpning.

Efter de första årens tillämpning kan man konstatera att verkets förhandsbedömningar till stora delar har blivit bekräftade. Lantmäterimyndigheterna vittnar om att det har förts många och långa diskussioner kring rättighetsfrågorna och att intresset från sakägarnas sida att tillgodose behovet av rättigheter varierar kraftigt.

Nödutgång, tillträde och tekniska installationer är exempel på sådant som regelmässigt säkras med rättigheter. Detta möter sällan eller aldrig några invändningar från fastighetsägarna. För andra slag av "nyttigheter" är dock ambitionsnivån hos olika sakägare mycket varierande. Eftersom fastighetsbildning sker för att separera äganderätten och ansvaret finns det inbyggt en viss motvilja mot att vara alltför sammanlänkade med omkringliggande fastigheter. Delar man, vill man komma i sär så mycket som möjligt.

När det gäller den närmare utformningen av olika servitut så har det ibland uppfattats som svårt att finna de lämpligaste lösningarna för olika slag av teknikutrustningar (media) – eftersom det ofta krävs specialistkompetens för att förstå hur dessa fungerar. Lantmäterimyndigheten får i sådana fall på olika sätt utnyttja experter inom området.

Att säkerställa utrymningsvägar kan ses som ett av de viktigaste rättighetsbehoven. För att tydligt markera servitutens betydelse för kommande fastighetsägare bör det klart framgå av servitutsformuleringen att det avser just en utrymningsväg – och inte en mer allmän tillträdesrätt. Så tycks också genomgående ha skett i tillämpningen.

Det förekommer att tämligen schablonmässigt uttryckta officialservitut bildas för att uppfylla lagkravet. Den närmare regleringen blir



därmed upp till parterna själva. Många fastighetsägare vill således ha den frihet som ett avtalsservitut eller ett samarbetsavtal innebär – t.ex. i fråga om årliga ersättningar. Avtalsservitut har också i några fall accepterats av lantmäterimyndigheten för nyttigheter som inte bedömts vara lika varaktiga som byggnaden, bl.a. värmeväxlare och ventilationssystem. Även för parkering och garage har avtalslösningar godtagits.

En relativt vanlig variant när fastighetsbildningsbeslutet meddelas som s.k. preliminärfråga – med vilket menas att beslutet får överklagas trots att förrättningen inte har avslutats och som brukar tillämpas för ännu ej uppförda byggnader – är att olokaliserade servitut bildas för de nödvändiga rättigheterna, varefter en lokalisering görs när anläggningen är byggd och förrättningen avslutas. Det förekommer även att en gemensamhetsanläggning utformas preliminärt i anslutning till fastighetsbildningsbeslutet och att det sedan görs en omprövning där gemensamhetsanläggningen och det upplåtta utrymmet preciseras när anläggningen i fråga är utförd.

Ingen fastighetsbildning har hittills, såvitt är känt för Lantmäteriverket, ställts in eller "avstyrts" innan förrättning ens påbörjades med hänvisning till bestämmelsen.

#### Rättighets- och förvaltningsform

I förarbetena nämns gemensamhetsanläggning som den mest lämpliga rättighetsformen i många fall. Lantmäterimyndigheterna har dock haft svårt att få gehör för sådana lösningar i många fall – inte minst när utländska intressen varit inblandade; samverkansformen är tämligen unik för svenska förhållanden.

Under tiden närmast före och efter införandet av 3D-bestämmelserna diskuterades flitigt huruvida det var nödvändigt att inrätta gemensamhetsanläggning för grundläggning, stommar, bjälklag och tak. Till en början ansåg många – fastighetsägare såväl som lantmäterimyndigheter – att det var nödvändigt med gemensamma lösningar. Med tiden har dock en utveckling skett mot att i allt mindre grad inrätta gemensamhetsanläggningar för dessa ändamål. Ett skäl till detta är den "ovilja", som tidigare har berörts, som finns mot alltför intim samverkan, vilket anses försvåra den framtida förvaltningen. Många torde dessutom resonera ungefär som Lantmäteriverket gjorde i sina ovan redovisade riktlinjer, dvs. att den dag det blir aktuellt med sanering och nybyggnation, så måste man ändå "börja om från början" med de nya förutsättningar som råder vid det tillfället.

En variant som förekommer i stället för gemensamhetsanläggning är ömsesidiga servitut. Sådana har t.ex. bildats för en funktionellt sammanhängande fjärrvärmeanläggning. En möjlig variant – om de berörda fastighetsägarna är överens om det – är också att i ett fastighetsbildningsservitut besluta att den belastade fastighetens ägare ska ha underhållsansvaret för den anläggning som servitutet avser (7 kap. 1 § andra stycket FBL).

I de fall gemensamhetsanläggningar ändå har bildas är det sällan som en samfällighetsförening bildas för förvaltningen, jämför avsnitt 3.2.8. Dels är det normalt fråga om ett fåtal inblandade fastighetsägare, dels vill stora fastighetsägare inte vara bundna av den "föreningsbyråkrati" som följer av en tillämpning av lagen om förvaltning av samfälligheter. Något fall där lantmäterimyndigheten har ansett att en samfällighetsförening är nödvändig från allmän synpunkt (20 § tredje stycket SFL) finns veterligen inte.

I och med att samfällighetsföreningar sällan bildas, blir de ovan nämnda fonderingsreglerna normalt inte heller aktuella. För stora, professionella fastighetsägare torde sådana fonderingar inte heller ha någon betydelse.

I de fall där samfällighetsförening trots allt bildas har det t.ex. setts som en fördel att man då får en juridisk person som kan teckna avtal för vatten och avlopp, el, m.m.

Ett alternativ till gemensamhetsanläggning är att bilda en tredimensionell samfällighet. En sådan lösning innebär att de delägande fastigheterna har rättigheter och skyldigheter i den samfälliga egendomen efter andelstal, medan den närmare utformningen och därmed förvaltningen lämnas åt fastighetsägarna själva att hantera. Det har på senare tid visats ett större intresse än tidigare för sådana lösningar av olika gemensamma behov.

Samfällighetsbildning har även förts fram som ett tänkbart alternativ när man vill överföra äganderätten av byggnadstillbehör, eftersom sådana inte kan överföras vid bildande av servitut eller inrättande av gemensamhetsanläggning.

### Slutsatser

Även om den ifrågavarande bestämmelsen är svårtillämpad och även om någon fastighetsbildning hittills aldrig har vägrats till följd av bestämmelsen (vilket möjligen skulle kunna tolkas som att den är ganska uddlös), så har Lantmäteriverket uppfattat vittnesmålen från tillämparna som att bestämmelsen fyller en funktion i tillämpningen.

Genom bestämmelsens blotta existens får lantmäterimyndigheten stöd i sin diskussion med sakägarna om att olika rättighetsfrågor måste lösas på ett långsiktigt hållbart sätt redan vid fastighetsbildningen. I den praktiska tillämpningen är det dock nödvändigt att vara mycket flexibel och från fall till fall lösa rättighetsfrågorna på ett sätt som fastighetsägarna accepterar och som därmed lägger grunden för en rationell framtida förvaltning.

### Åtgärdande av brister på gemensamhetsanläggningar?

En särskild frågeställning som berörs i förarbetena är det eventuella behovet av att införa särskilda bestämmelser om rätt för den enskilde fastighetsägaren att avhjälpa brister på gemensamt förvaltd egendom (prop. 2002/03:116 s. 67).

Nu gällande bestämmelser om samfällighetsförvaltning torde tillsammans med en sådan bestämmelse som nyss har föreslagits normalt ge goda förutsättningar för att sådana gemensamma anordningar som tredimensionella fastigheter behöver underhålls på ett bra sätt. *Kungl. Tekniska Högskolan* har dock hävdad att det kan finnas behov av ytterligare regler, såsom bestämmelser om rätt för den enskilde fastighetsägaren att avhjälpa brister på gemensamt förvaltd egendom. Regeringen saknar underlag för att nu bedöma behovet av sådana regler. Vid den framtida uppföljningen av de nya bestämmelserna kan det dock finnas skäl att återkomma till frågan.

Det har under den hittillsvarande tillämpningen inte kommit till Lantmäteriverkets kännedom att det skulle föreligga något behov av sådana regler. De gemensamhetsanläggningar som har inrättats med anledning av tredimensionell fastighetsbildning har i och för sig inte varit i bruk i mer än högst tre–fyra år. Det är därför naturligt att något behov för enskilda fastighetsägare att avhjälpa brister på gemensamt förvaltd egendom ännu inte har noterats. I sammanhanget bör också observeras att en enskild fastighetsägare torde ha möjlighet att agera enligt reglerna om rättsförhållanden mellan grannar i 3 kap. jordabalken vid exempelvis vanvård av en gemensamt förvaltd anläggningsdel. Vidare finns det ett grundskydd för den enskilde fastighetsägaren i bestämmelserna om delägarförvaltning och om samfällighetsförening i lagen om förvaltning av samfälligheter.

## **5.3 Hinder mot onödig uppslittring av fastighetsindelningen**

### *5.3.1 Förarbeten och riktlinjer*

Enligt 3 kap. 1 a § *första stycket* 3 FBL får 3D-fastighetsbildning ske endast om det står klart att den är motiverad med hänsyn till anläggningens konstruktion och användning *samt* är ägnad att leda till

en mera ändamålsenlig förvaltning av anläggningen *eller* att trygga finansieringen eller uppförandet av anläggningen.

Bestämmelsen, vars syfte är att förhindra en onödig uppsplittring av fastighetsindelningen, är uppdelad i två led, punkterna 3 a och 3 b.

I punkten 3 a ställs det grundläggande kravet, som alltid ska vara uppfyllt, att åtgärden ska vara *motiverad med hänsyn till anläggningens konstruktion och användning*. Anläggningen måste alltså ha sådan karaktär att det är lämpligt att den utgör en särskild fastighet respektive delas upp på flera fastigheter. Bestämmelsen innebär bl.a. att det krävs att konstruktionen från såväl ett verksamhetsperspektiv som från ett förvaltningsperspektiv är anpassad för en indelning i flera ägarenheter – fastigheter. Detta torde innebära att det inte blir möjligt med en uppdelning av alltför komplicerade byggnader eller andra anläggningar i flera fastigheter. Det kan t.ex. vara så att det inte kan klarläggas var installationer, t.ex. ledningar, vars belägenhet är av betydelse för bedömningen av om en uppdelning i flera fastigheter är lämplig, är belägna. Det kan då vara fråga om såväl sådana som betjänar vissa delar av anläggningen som sådana som fyller gemensamma funktioner.

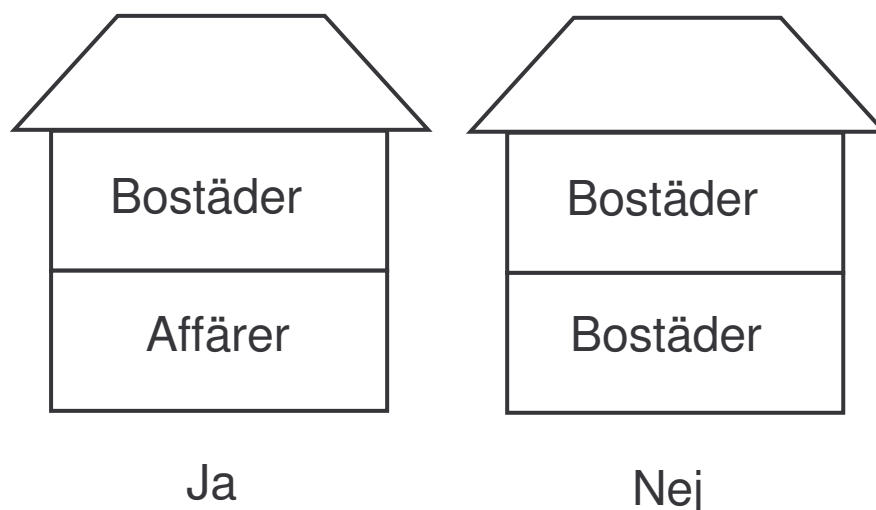
Därutöver krävs, enligt punkten 3 b, att åtgärden leder till en viss *nyttoeffekt*, vilken kan vara av två olika slag. För att 3D-fastighetsbildning ska vara möjlig krävs alltså att någon av dessa båda nyttoeffekter uppkommer.

Det *ena fallet* är när åtgärden är "ägnad att leda till en *mer ändamålsenlig förvaltning* av anläggningen". Om en anläggning rymmer skilda verksamheter, kan de olika verksamheterna vara så olikartade att det är lämpligare att förvalta dem var för sig än som en sammanhållen enhet. Om det klarläggs att vinster i förvaltningshänseende skulle uppnås om ansvaret för förvaltningen av anläggningen delas upp på de skilda verksamhetsutövarna, bör alltså motsvarande fastighetsbildning kunna medges.

Ofta är det dock från förvaltningssynpunkt lämpligare att en anläggning förvaltas av en enda fastighetsägare/hyresvärd än att förvaltningen splittras på ett flertal fastighetsägare. I sådana fall är inte villkoret "ägnad att leda till en mera ändamålsenlig förvaltning av anläggningen" uppfyllt. En fastighetsbildning som t.ex. innebär att ett befintligt kontorshus delas in i skilda kontorsfastigheter eller att ett befintligt flerbostadshus delas in i skilda flerbostadsfastigheter är därmed normalt inte tillåten. Vidare är det inte möjligt att dela upp t.ex. en galleria på så sätt att varje affärslokal utgör en egen fastighet.

Däremot torde förvaltningsvillkoret ofta vara uppfyllt när det är fråga om att från en flerbostadsfastighet skilja av en kommersiell del av påtaglig storlek. På motsvarande sätt torde förvaltningsvillkoret vanligen vara uppfyllt när det är fråga om att från en kommersiell anläggning, t.ex. ett kontorshus, bryta ut sådana delar som betjänar väsentligen andra ändamål, såsom trafikanläggningar.

Förvaltningsvillkoret, som alltid är avgörande vid uppdelning av befintlig bebyggelse, men som även ska prövas vid nybebyggelse (jämför nedan), kan något förenklat sammanfattas som i figur 5.1.



Figur 5.1. Tillämpning av förvaltningsvillkoret

Det *andra fallet* när en nyttoeffekt uppkommer är när åtgärden är "ägnad att trygga finansieringen eller uppförandet av anläggningen". Detta villkor avser sådana nybyggnads- eller tillbyggnadsprojekt där ägaren till den traditionella fastigheten inte är intresserad av att satsa på projektet, åtminstone inte utan externa intressenter. Då kan en tredimensionell fastighetsbildning vara en förutsättning för att det avsedda projektet ska bli utfört.

Även i ett nybyggnadsfall kan nyttoeffekten uppstå till följd av det nyss behandlade förvaltningskriteriet. T.ex. när en ny byggnad ska innehålla sådana verksamheter som lämpligen bör förvaltas var för sig. Då behöver inte den andra delen av punkten 3 b prövas. Om fastighetsbildningen däremot inte kan motiveras av förvaltnings-skäl ska den andra delen av punkten 3 prövas, vilket innebär att den ändå

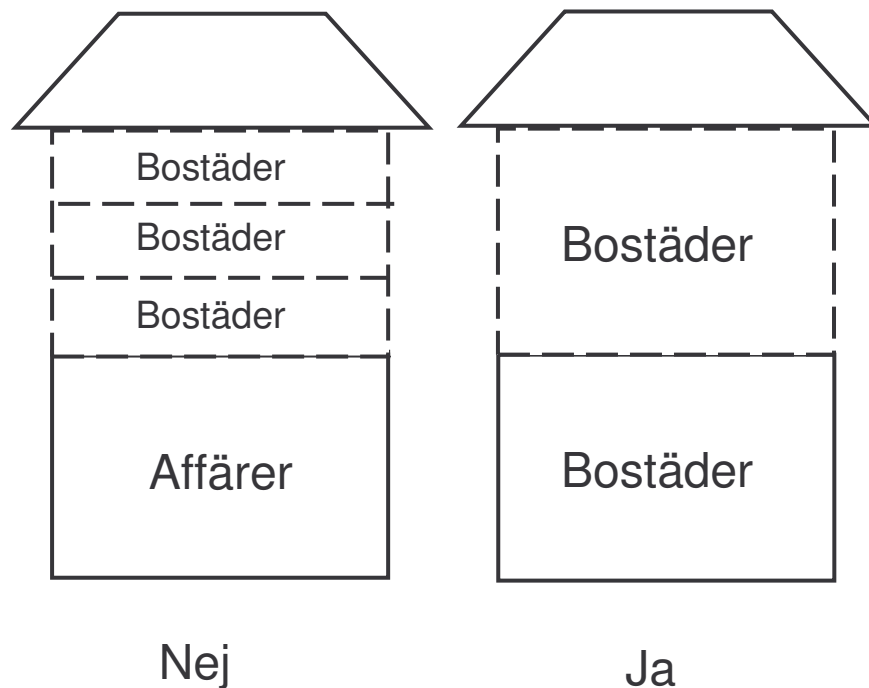
kan vara tillåten om den är ägnad att trygga finansieringen eller uppförandet av anläggningen.

Även om det i den sistnämnda situationen inte krävs att förvaltningen förbättras, den kanske t.o.m. blir något mer komplicerad, så måste lantmäterimyndigheten ändå beakta intresset av en ändamålsenlig förvaltning (prop. 2002/03:116 s. 142). Fastighetsbildning bör sålunda inte medges annat än om det framgår såväl att berörda fastigheter blir lämpliga förvaltningsobjekt som att förvaltningen av anläggningen i dess helhet kan bedrivas på ett ändamålsenligt sätt.

Det sagda medför att en mer långtgående uppsplittring av anläggningen på flera fastigheter knappast kan accepteras. Det är exempelvis inte möjligt att bilda särskilda fastigheter av varje våningsplan i ett planerat tio våningshus. Detta gäller oavsett om varje sådan enhet uppfyller det särskilda villkor om minst fem bostadslägenheter som uppställs i 3 kap. 1 a § första stycket 4 FBL. Däremot bör det inte möta hinder mot en mindre långtgående uppdelning, såsom en fördelning av anläggningen på några fastigheter som var och en är av påtaglig storlek (prop. 2002/03:116 s. 142).

Normalt torde bestämmelserna i punkten 3 b inte heller förhindra en fastighetsbildning som innebär att ett utrymme ovanpå en befintlig anläggning avskiljs till en särskild fastighet, om syftet är att bebygga utrymmet med en påbyggnad av någorlunda storlek. Detta gäller oavsett om den befintliga anläggningen är avsedd för samma ändamål som den avsedda tillbyggnaden och, i fråga om bostäder, upplåtelseformen är densamma i den befintliga anläggningen som i den planerade påbyggnaden.

Innebörden av bestämmelserna om att förvaltningsfrågan i viss mån tonas ner när det är fråga om att trygga finansieringen eller uppförandet av en byggnad eller annan anläggning kan något förenklat sammanfattas som i figur 5.2. Streckade linjer betyder fastighetsgränser för nybebyggelse.



Figur 5.2. Undantag från förvaltningsvillkoret vid nybebyggelse

Att nya bostäder kan byggas på affärshuset i den vänstra delen av figur 5.2 motiverar alltså *inte* en särskild 3D-fastighet för varje våningsplan. Om tillbyggnaden för bostadsändamål bildar en enda fastighet är den dock tillåten redan enligt förvaltningskriteriet, jämför den vänstra byggnaden i figur 5.1. Detsamma gäller även vid nyuppförande av en hel byggnad.

Som visas i den högra delen av figur 5.2 är det emellertid i nybyggnadsfallet möjligt att även bilda en fastighet av *någorlunda storlek* som innehåller samma verksamhet som den övriga delen av byggnaden – även om den avses få samma upplåtelseform – om det är ägnat att trygga finansieringen eller byggandet. Som framgår av det tidigare redovisade uttalandet i prop. 2002/03:116 (s. 142) bör en uppdelning på flera bostadsfastigheter vara möjlig även vid nyuppförande av en hel byggnad, om de olika fastigheterna var för sig är av *påtaglig storlek*.

Man kan alltså konstatera att det i nybyggnadsfallet kan vara möjligt att tillskapa två fastigheter inom t.ex. en bostadsbyggnad, medan

motsvarande uppdelning inte är tillåten för befintlig bebyggelse. Detta blir effekten av att lagstiftaren har valt att ge större möjligheter till 3D-fastighetsbildning i nyproduktionsfallet, men är en i jämförelse med traditionell lämplighetsprövning helt ny situation. Traditionellt har lämplighetsprövningen alltid gjorts utifrån ett långsiktigt perspektiv. Vid tillämpning av den andra delen av 3 kap. 1 a § första stycket 3 b FBL, vilken närmast kan ses som en undantagsregel, är det dock möjligt att ta särskild hänsyn till de förhållanden som råder just vid bildandet av en fastighet, i syftet att underlätta nyproduktion.

Liksom beträffande villkoren i 3 kap. 1 § tredje stycket FBL ska det enligt 3 kap. 1 a § första stycket 3 FBL *stå klart* att villkoren i punkten är uppfyllda. I uttrycket "stå klart" ligger att utredningen i ärendet på ett övertygande sätt, dvs. med någorlunda säkerhet, måste visa att de i lagen angivna förutsättningarna för tredimensionell fastighetsbildning föreligger. Enligt propositionen bör det ankomma på sökanden att förebbringa sådan utredning. Detta innebär inte något direkt avsteg från lantmäterimyndighetens grundläggande utredningsplikt, utan endast att det kan ställas rimliga krav på sökanden att presentera underlag till grund för lantmäterimyndighetens bedömning. Ett exempel på detta kan vara när utredningsplikten ger vid handen att kompletterande information behövs för att lantmäterimyndigheten ska kunna ta ställning, men informationen är sådan att endast sökanden kan ta fram den.

### 5.3.2 Tillämpning och erfarenheter

Denna bestämmelse bedöms av många som tämligen svårtillämpad och i vissa delar även lite svår att förstå.

Enligt bestämmelsens första led (punkt 3 a) ska det *stå klart att åtgärden är motiverad med hänsyn till anläggningens konstruktion och användning*.

Det råder viss osäkerhet om vilken självständig betydelse den bestämmelsen egentligen har för tillåtlighetsprövningen. Lantmäteriverket har tolkat den som en "grovsortering" där de "allra mest omöjliga" objekten sorteras bort; sådana objekt som från rent praktiska utgångspunkter är omöjliga att dela upp tredimensionellt. En sådan sortering torde dock följa redan av en tillämpning av de grundläggande reglerna om "lämplig fastighet" i 3 kap. 1 § FBL. Där synes det således finnas en viss dubbelreglering.



Bestämmelsen verkar inte heller ha haft någon uttrycklig tillämpning i praktiken. Detta kan väl till stor del förklaras av att det endast i undantagsfall torde uppstå en situation där en byggnad eller en anläggning är mycket svår att dela upp tredimensionellt och fastighetsägaren ändå önskar en sådan uppdelning. Det torde således normalt råda en samsyn mellan lagbestämmelsens uttolkare och fastighetsägarna.

Enligt bestämmelsens andra led (punkt 3 b) ska det *stå klart att åtgärden är ägnad att leda till en mera ändamålsenlig förvaltning eller att trygga finansiering eller uppförande av anläggningen.*

Till skillnad från bestämmelsen under punkt 3 a har denna bestämmelse haft stor betydelse i den praktiska tillämpningen, eftersom den i hög grad är avgörande för vilka slags 3D-fastigheter som får bildas.

Bestämmelsen förhindrar t.ex. uppdelning av bostadsfastigheter i flera sådana – vilket synes ha respekterats fullt ut i tillämpningen. Det har dock från flera håll framförts önskemål om att även kunna dela upp befintliga bostadsenheter – inte minst bostadsrättsföreningar – i mindre enheter. Vi återkommer till den frågan i kapitel 12.

Fastighetsbildning för enstaka lokaler – t.ex. i en galleria – har inte medgetts. Det förekommer dock att önskemål om sådan fastighetsbildning framförs. Den nya synen på möjligheten att bilda ägarlägenheter skulle möjligen kunna innebära en omprövning även av möjligheterna att bilda "ägarlokaler". Detta är dock i första hand en politisk fråga, som det inte finns anledning för Lantmäteriverket att ha närmare synpunkter på.

Var gränsen enligt gällande rätt går mellan "enstaka lokaler" och en större kommersiell enhet har diskuterats i några fall. Exempel på tredimensionell fastighetsbildning som enligt Lantmäteriverkets mening torde uppfylla bestämmelsens förvaltningsvillkor är att bilda en särskild 3D-fastighet för t.ex. en kyrka eller en biograf (teater, samlingslokal) i en centrumanläggning, medan fastighetsbildning inte är tillåten för t.ex. en pizzeria eller en butik.

Från den grundläggande bestämmelsen att befintliga förvaltningsenheter inte får delas upp görs ett undantag om det är fråga om nyproduktion. En påbyggnad på en befintlig byggnadskropp kan således utgöra en egen fastighet, om detta är ägnat att trygga finansiering eller uppförande av påbyggnaden. Denna ordning, som motiveras av att lagstiftaren vill stimulera nyproduktion, uppfattas av många som märklig. Inte förhållandet i sig att sådan fastighetsbild-

ning tillåts, utan att precis samma fastighetsindelning är otillåten om den avser befintlig bebyggelse. Det kan alltså finnas skäl att se över den bestämmelsen, se vidare kapitel 12.

Till uppförande räknas naturligtvis nybyggnad av en helt ny byggnad eller annan anläggning. I tillämpningen har också påbyggnad på en befintlig byggnad/anläggning räknats som uppförande. En ombyggnad till annan verksamhet, som kräver bygglov, men som håller sig inom oförändrade ytterväggar och tak, har i tillämpningen inte bedömts vara uppförande enligt denna regel. Med hänsyn till bestämmelsens syfte – att stimulera nyproduktion – skulle det dock enligt Lantmäteriverkets mening kunna ifrågasättas om inte även en omvandling av t.ex. en kontorsfastighet till en bostadsfastighet borde rymmas inom den aktuella bestämmelsen.

Sammanfattningsvis synes bestämmelserna ha haft avsedd effekt, dvs. att begränsa antalet 3D-fastigheter, men bestämmelserna upplevs ibland som onödigt restriktivt utformade.

## 5.4 Minst fem bostadslägenheter

### 5.4.1 Förarbeten och riktlinjer

Enligt 3 kap. 1 a § första stycket 4 FBL får tredimensionell fastighetsbildning för bostadsändamål inte ske om fastigheten inte är ägnad att omfatta minst fem bostadslägenheter. Vid den prövningen ska tillses att var och en av de avsedda lägenheterna kan antas få sådan storlek och utformning att de kan fungera som självständiga lägenheter.

För en fastighet med tredimensionellt fastighetsutrymme torde enligt Lantmäteriverkets mening även lägenheter belägna inom den traditionellt avgränsade delen av fastigheten kunna räknas med, så att t.ex. en traditionell bostadsfastighet med fyra lägenheter kompletteras med ett 3D-fastighetsutrymme med en lägenhet – givetvis under förutsättning att övriga lämplighetsvillkor är uppfyllda. En sådan tolkning kan inte sägas strida mot syftet med villkoret i fråga, dvs. att s.k. ägarlägenheter inte ska tillåtas.

### 5.4.2 Tillämpning och erfarenheter

Bestämmelsen är i grunden tydlig och enkel att tillämpa. Någon fastighet som ligger i gråzonen synes inte ha bildats. Det har dock förekommit många förfrågningar om diverse mer eller mindre "knepig" lösningar.

En fråga som har diskuterats är om man kan bilda en fastighet av t.ex. tre lägenheter som nyproduceras på en vindsvåning i hus 1 med två lägenheter som nyproduceras på en vindsvåning i hus 2 – om det tillsammans blir minst fem lägenheter. Enligt Lantmäteriverkets mening bör en sådan fastighetsbildning inte möta något hinder eftersom det sammantaget blir fem lägenheter om dessa är lokaliserade så att de bildar en "enhet".

Önskemål om att bilda en fastighet av "öar" av nyproducerade lägenheter har dock inte godtagits, dvs. en fastighet som skulle bestå av flera separata utrymmen (områden) med bostadslägenheter.

Ett annat önskemål som har förekommit – men som inte har medgetts – är att bilda en tredimensionell fastighet av t.ex. tre nyproducerade lägenheter på en vindsvåning tillsammans med två befintliga lägenheter i planet därunder. För att det undantag från förvaltningsvillkoret som gäller för nyproduktion ska vara tillämpligt (jämför avsnitt 5.3) har det alltså ansetts att även kravet på minst fem lägenheter ska vara tillgodosett inom nybyggnadsdelen av byggnaden.

Mindre än fem lägenheter i ett 3D-fastighetsutrymme har bedömts uppfylla villkoret om fastigheten som helhet innehåller mer än fem lägenheter.

En särskild fråga som berörs i förarbetena är risken för att det skulle kunna vara möjligt att kringgå bestämmelsen om minst fem bostadslägenheter (prop. 2002/03:116 s. 109).

I avsnitt 8.2.3 har regeringen föreslagit att det inte skall vara möjligt att bilda tredimensionella fastigheter för bostadsändamål om fastigheten inte är ägnad att rymma minst fem bostadslägenheter. Det kan möjligen hävdas att det finns en viss risk för att denna begränsning kringgås, t.ex. genom att bygglov lämnas för ändrad användning av en byggnad inrymd i en tredimensionell fastighet. Detta kan, som *Malmö tingsrätt* har varit inne på, tala för att reglerna om bygglov utformas så att detta inte sker. Risken för kringgående torde dock vara liten. Regeringen föreslår därför inte någon ändring i reglerna om bygglov men avser att följa utvecklingen noggrant och återkomma till frågan vid den kommande utvärderingen av reglerna om tredimensionell fastighetsindelning.

Något fall där bygglov getts för ändrad användning till bostadsändamål av en 3D-fastighet är inte känt av Lantmäteriverket.

Sammanfattningsvis synes bestämmelsen ha tillämpats i enlighet med lagstiftarens intentioner. Det kan dock finnas anledning att överväga om antalet lägenheter även i fortsättningen ska vara just fem. Vi återkommer till den frågan i kapitel 12.

## 5.5 Särskilda villkor för anläggning som inte är uppförd

I 3 kap. 1 a § *andra stycket* FBL föreskrivs vissa ytterligare särskilda villkor vid tredimensionell fastighetsbildning för ännu inte uppförda anläggningar.

Det första villkoret innebär att 3D-fastighetsbildning ska vara nödvändig för att trygga finansieringen eller uppförandet av anläggningen i fråga, se avsnitt 5.5.1. Det andra villkoret kan ses som ett skärpt aktualitetsvillkor – dvs. anläggningen ska bedömas kunna komma till stånd inom relativt kort tid, se avsnitt 5.5.2. Dessutom ska enligt 4 kap. 25 § *andra stycket* FBL en tidsfrist bestämmas för när anläggningen ska vara helt utförd, se avsnitt 5.5.3.

I prop. 2002/03:116 behandlas dessa frågor på s. 143-146.

### 5.5.1 Nödvändigt för att trygga finansieringen eller uppförandet

#### Förarbeten och riktlinjer

Ett första villkor är att fastighetsbildningen är nödvändig för att den avsedda anläggningen ska kunna finansieras eller uppföras, 3 kap. 1 a § *andra stycket 1* FBL. I det enskilda fallet måste det alltså kunna påvisas något förhållande, hänförligt till anläggningens finansiering eller uppförande, som gör det nödvändigt att bilda fastigheten innan anläggningen har kommit till stånd.

Ibland kan finansieringen av ett byggnadsprojekt vara beroende av att byggherren redan innan anläggningen uppförs lämnar säkerhet i fast egendom. Om byggherren i ett sådant fall är någon annan än stamfastighetens ägare och alternativa finansieringsmöjligheter saknas, kan fastighetsbildningen vara en nödvändighet för att anläggningen ska kunna uppföras. Tanken är inte att lantmäterimyndigheten ska pröva sökandens möjligheter att över huvud taget finansiera projektet, men det ska framgå att fastighetsbildningen behövs för att kunna säkerställa ett finansieringsalternativ som annars inte hade förelegat.

Även andra förhållanden än enbart finansieringsbehov kan utgöra grund för att tillåta fastighetsbildning av detta slag. Som exempel nämns i prop. 2002/03:116 (s. 143) vissa exploateringsföretag med flera medverkande, om det i det enskilda fallet påvisas att anläggningens avsedda utformning inte kan bestämmas slutligt utan en "förtida" fastighetsbildning.

Kravet att fastighetsbildningen ska vara "nödvändig för anläggningens finansiering eller uppförande" innebär sammanfattningsvis att den som ansöker om bildandet av en tredimensionell fastighet för ännu inte utförd bebyggelse måste kunna presentera förhållandevis påtagliga skäl för sin ansökan.

#### Tillämpning och erfarenheter

I tillämpningen har villkoret bedömts uppfyllt om det har behövts ett belåningsobjekt i den aktuella situationen. Det är dock väldigt liten språklig skillnad mellan detta villkor och kravet på att det ska stå klart att åtgärden är "ägnad att trygga finansieringen eller uppförandet av anläggningen" i första stycket. I uppförandesituationen blir det aktuellt att först pröva om 3D-fastighetsbildningen är "ägnad att" trygga ..., sedan pröva om den är "nödvändig för att" trygga .... I den praktiska tillämpningen tycks det vara den först nämnda formuleringen av villkoret som faktiskt prövas; finns det behov av ett inteckningsobjekt så bedöms den tredimensionella fastighetsbildningen också vara ägnad (och nödvändig för) att trygga finansieringen eller uppförandet av anläggningen.

Några tillämpningsproblem har således inte uppmärksammats när det gäller den aktuella bestämmelsen. Det torde uteslutande ha varit så att om de berörda sakägarna har önskat att fastighetsbildning sker före uppförandet, så har detta också tillgodosetts. Som Lantmäteriverket ser det finns det inte anledning att i nuläget överväga några lagändringar.

#### *5.5.2 Förstärkt aktualitetsvillkor*

#### Förarbeten och riktlinjer

Enligt 3 kap. 1 a § *andra stycket* 2 FBL ska en ny- eller ombildad fastighet antas kunna få användning för sitt ändamål inom en nära framtid. Villkoret utgör en skärpning av aktualitetsvillkoret enligt 3 kap. 1 § *andra stycket* FBL och innebär att det ska finnas konkreta skäl att anta att en planerad bebyggelse faktiskt kommer till stånd.

En nödvändig förutsättning för att villkoret ska anses uppfyllt är givetvis att sökanden har eller i vart fall kan antas få bygglov, där sådant krävs. Det är naturligt att lantmäterimyndigheten genom samråd med byggnadsnämnden utreder hur det förhåller sig i det avseendet. I övrigt torde lantmäterimyndighetens prövning av om det förstärkta aktualitetsvillkoret är uppfyllt i praktiken få grundas främst på det underlag som sökanden tillhandahåller om hur det

planerade projektet ska förverkligas. Det planerade projektet måste avse ett specifikt objekt och anläggningen ska vara beskriven så pass klart att prövningen av 3 kap. 1 och 1 a §§ FBL kan göras.

En lämplig tumregel vid bedömningen av det förstärkta aktualitetsvillkoret kan vara att sökanden ska göra sannolikt att byggandet kommer att påbörjas under det närmaste året.

#### Tillämpning och erfarenheter

Lantmäteriverket har inte uppfattat att det har varit några problem vid tillämpningen av detta villkor. När tredimensionell fastighetsbildning beslutas har projekteringen i allmänhet kommit så långt att ritningarna är arkitektgranskade och bygglov kan påräknas. Oftast återstår endast detaljer i utformningen. Något behov av lagändring bedöms inte finnas.

#### *5.5.3 Tid för uppförande*

##### Förarbeten och riktlinjer

Vid fastighetsbildning för en anläggning som ännu inte är uppförd ska lantmäterimyndigheten ange den tid inom vilken anläggningen ska vara uppförd. Detta framgår av 4 kap. 25 § andra stycket femte meningen FBL.

I bestämmelsen används uttrycket "tid inom vilken anläggningen ska ha uppförts". Avsikten är att lantmäterimyndigheten ska ange en tid inte bara för anläggningar som ska byggas upp i traditionell mening utan också för anläggningar (t.ex. tunnlar) som ska utföras under mark.

Som regel torde det vara naturligt att bestämma tiden med utgångspunkt från ett underlag om när sökanden avser att påbörja projektet. Till detta får fogas den tid som kan antas åtgå för att utan dröjsmål slutföra projektet. Tiden bör inte vara längre än vad ett beviljat bygglov tillåter, dvs. fem år (jämför 8 kap. 33 § PBL). Om det i anslutning till fastighetsbildningen fattas beslut om inrättande av en gemensamhetsanläggning som ska utföras, kan det vara lämpligt att ange samma tid för uppförandet av anläggningen och utförandet av gemensamhetsanläggningen (jämför 24 § andra stycket 6 AL).

Tiden bör uttryckas i form av ett visst bestämt datum eller som en viss bestämd tid efter det att förrättningen har vunnit laga kraft. Tidpunkten kan dock inte göras beroende av någon annan framtida

händelse än förrättingens lagkraftvinnande, eftersom det då kan uppkomma situationer när tiden förblir obestämmd.

Om det finns särskilda skäl, får tiden för uppförande förlängas. Det framgår av 4 kap. 25 § andra stycket sjätte meningen FBL. Ett sådant beslut måste meddelas före utgången av den beslutade tidsfristen. Undantagsvis, om särskilda skäl föreligger, kan det bli aktuellt att tiden förlängs flera gånger. Uttrycket "särskilda skäl" är avsett att ha samma innebörd som i de liknande reglerna i 33 § tredje stycket AL (jämför prop. 1973:160 s. 250 f.).

Om en anläggning inte har uppförts inom beslutad tid kan inlösen enligt 8 kap. 7 § FBL komma i fråga, se kapitel 9.

#### Tillämpning och erfarenheter

Tiden för uppförande har genomgående satts till fem år i de förrättningar för tredimensionell fastighetsbildning som avsett ännu inte uppförda anläggningar. Den tiden överensstämmer med giltighetstiden för ett bygglov. Fastighetsägarna uppger ofta att anläggningen planeras att vara uppförd inom ett till två år. Hittills har inte någon av de föreskrivna tiderna för uppförande löpt ut.

Tredimensionell fastighetsbildning för en ännu inte uppförd byggnad kräver normalt att fastighetsbildningsbeslutet meddelas som s.k. preliminärfråga, dvs. anvisning om hur beslutet kan överklagas lämnas och beslutet vinner laga kraft, men förrättningen avslutas inte (jämför avsnitt 7.2). Andra situationer vid 3D-fastighetsbildning när detta förfaringsätt tillämpas kan vara i avvaktan på planändring, ombyggnad eller utförande av brandskyddsåtgärder.

#### **5.6 Ny- eller ombildning av ett 3D-fastighetsutrymme**

I 3 kap. 1 a § tredje stycket FBL föreskrivs att första och andra styckena ska tillämpas också när ett tredimensionellt fastighetsutrymme ny- eller ombildas. I prop. 2002/03:116 behandlas denna fråga på s. 144.

Avsikten är att bestämmelserna ska tillämpas helt analogt. Det innebär bl.a. att tillskapandet av ett tredimensionellt fastighetsutrymme förutsätter att utrymmet avses rymma en byggnad eller någon annan anläggning samt att den fastighet till vilken utrymmet ska höra tillförsäkras de rättigheter som behövs för att utrymmet ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt.

Enligt ordalydelsen gäller detta villkor det tredimensionella fastighetsutrymmet som sådant, inte den traditionella fastigheten i vilken

ingår ett sådant utrymme. I Lantmäteriverkets handledning till lantmäterimyndigheterna har dock gjorts tolkningen att kravet på minst fem bostadslägenheter bör avser hela fastigheten, inte enbart det tredimensionella fastighetsutrymmet.

Vid den genomgång som har gjorts har Lantmäteriverket uppmärksammat två fall (sammanlagt fyra fastigheter) där tredimensionellt fastighetsutrymme har tillförts småhusfastigheter. Detta är enligt verkets mening inte i enlighet med den aktuella bestämmelsen.



## 6 Hänsyn till planer m.m.

Utöver de lämplighetsvillkor som tidigare har behandlats gäller att fastighetsbildning ska genomföras i enlighet med gällande planer och andra bestämmelser om markanvändningen. Vidare gäller att inom område där detaljplan saknas, får någon fastighetsbildning inte ske om den skulle försvåra områdets ändamålsenliga användning, föranleda olämplig bebyggelse eller motverka lämplig planläggning (3 kap. 2–3 §§ FBL). Dessa regler gäller givetvis även vid tredimensionell fastighetsbildning.

### 6.1 Förarbeten och riktlinjer

I prop. 2002/03:116 (s. 108) konstateras att införandet av en tredimensionell fastighetsindelning inte förändrar kommunens möjligheter att med stöd av plan- och bygglagen reglera markanvändningen på, över och under markytan. Gällande regler på detta område ska alltså tillämpas även i det nya systemet och de enda ändringar som har gjorts i plan- och bygglagen till följd av införandet av tredimensionell fastighetsindelning är att begreppet mark på några ställen har kompletterats med begreppet utrymme. I propositionen sägs dock att nya krav kan antas komma att ställas på utformningen av de planer som utarbetas i framtiden.

Vidare sägs följande i avsnittet "På vilket sätt bör behovet av nya regler tillgodoses?" (prop. 2002/03:116 s. 43)

Det kan alltså inte uteslutas att svårigheter av skilda slag kommer att visa sig när det nya systemet konfronteras med befintliga regler om planläggning, byggande, miljöskydd m.m. Risken för sådana svårigheter är visserligen enligt regeringens mening inte tillräckligt stor för att avstå från reformen. Såsom flera remissinstanser har angett ger den dock anledning att noga följa utvecklingen och att mycket snart efter reformens ikraftträdande utvärdera de nya reglernas funktion och tillämpning.

Planfrågorna är således sparsamt behandlade i förarbetena, vilket är naturligt eftersom några lagändringar i princip inte var nödvändiga. I Lantmäteriverkets och Boverkets riktlinjer för tillämpningen ges dock vissa mer utvecklade synpunkter på vissa enskilda frågor.

Det var framförallt två frågeställningar som diskuterades verken emellan inför införandet av tredimensionell fastighetsbildning, nämligen dels hur man skulle se på plan- och bygglagens tomtbegrepp, dels hur äldre planer skulle tolkas när 3D-fastighetsbildning blir aktuell. En tredje och för framtiden väsentlig fråga är dessutom hur

detaljplaner lämpligen bör utformas om man antingen vill förhindra eller möjliggöra tredimensionella fastigheter i nya detaljplaner.

#### 6.1.1 Tomtbegreppet

Enligt 3 kap. 15 § PBL ska tomter som tas i anspråk för bebyggelse anordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Dessutom ska tillses bl.a. att naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara, risken för olycksfall begränsas, det finns en lämpligt belägen utfart eller annan utgång från tomten samt att lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon i skäligen utsträckning anordnas på tomten eller i närheten av denna. Om tomter tas i anspråk för bebyggelse som innehåller en eller flera bostäder eller lokaler för barnstuga, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse på tomten eller på utrymmen i närheten av denna. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att anordna både parkering och friyta, ska i första hand friyta anordnas.

Enligt förarbetena till plan- och bygglagen avses med begreppet tomt "mark som utgör en för bebyggelse avsedd enhet". Till tomt hör den mark som upptas av bebyggelsen och sådan mark som ligger i direkt anslutning till denna och som används eller behövs för att bebyggelsen ska kunna användas för avsett ändamål (prop. 1985/86:1 s. 517).

Lantmäteriverket och Boverket fann att införandet av tredimensionella fastigheter inte bör förändra detta grundläggande tomtbegrepp. Liksom tidigare ska tomt ses som ett *funktionellt* begrepp som ofta, men inte alltid, överensstämmer med en fastighet. Att den berörda bebyggelsen och dess tomt i vissa fall består av flera fastigheter saknar alltså betydelse i sammanhanget. Lika lite som det har betydelse i den tvådimensionella världen att en fastighet kan innehålla flera tomter. Liksom att en tomt kan bestå av flera fastigheter.

Därmed kan även kraven i 3 kap. 15 § PBL tillämpas för varje tomt med därå befintlig byggnad, oberoende av fastighetsindelningen. Detta ställer t.ex. krav på att man vid bildandet av tredimensionella fastigheter på en tomt måste se till att sådana utrymmen för friyta, parkering m.m. som krävs enligt 3 kap. 15 § PBL i nödvändig utsträckning blir rättsligt kopplade till den tredimensionella fastigheten genom servitut eller gemensamhetsanläggningar.

### 6.1.2 Plantolkning

Under den första tiden efter införandet av systemet med tredimensionell fastighetsindelning har det av naturliga skäl blivit aktuellt att pröva möjligheterna till 3D-fastighetsbildning inom planer som har tillkommit i den tvådimensionella världen, jämför avsnitt 3.2.7. Lantmäteriverket och Boverket framförde i sina tillämpningsanvisningar vissa grunder för hur en sådan plantolkning bör göras. Utgångspunkten för denna plantolkning är följande.

- 1) En *detaljplan* hindrar inte bildande av 3D-fastigheter, om inte fastighetsbildningen uttryckligen strider mot en viss planbestämmelse.
- 2) En *fastighetsplan* i 2D gör det omöjligt att bilda tredimensionella fastigheter.

Vid en närmare genomgång av olika planbestämmelser som kan ha betydelse för tredimensionell fastighetsbildning konstaterades i LantmäterietsHandledning för lantmäterimyndigheterna att merparten av de förekommande bestämmelserna torde vara oproblematiska.

Enligt Boverkets allmänna råd finns det tre typer av planbestämmelser; användningsbestämmelser, egenskapsbestämmelser och administrativa bestämmelser.

*Användningsbestämmelser* är förstås styrande även för tredimensionell fastighetsbildning på så sätt att fastigheter inte får bildas för andra ändamål än vad bestämmelserna medger.

Särskilt beträffande underjordiska anläggningar hade det redan före de nya lagreglernas ikraftträdande visat sig att bestämmelserna i äldre planer ofta kunde vara otydliga. En garageanläggning förutsätts t.ex. sträcka sig under ett helt kvarter, och kanske redan är byggd på detta sätt, medan användningsbestämmelserna i planen kan vara B (Bostad), H (Handel), K (Kontor) eller liknande i olika kombinationer och varianter. Såväl Lantmäteriverket som Boverket gjorde den bedömningen att det i sådana fall inte torde vara möjligt att bilda en särskild fastighet för garageändamål, eftersom detta skulle strida mot användningsbestämmelserna.

En annan problematik gäller avgränsningen mellan allmän plats och kvartersmark i höjdlid. I äldre planer har kombinationen allmän plats/kvarter hanterats på två olika sätt. Det ena och formellt mest riktiga sättet är att marken är utlagd som kvartersmark, men med s.k. x- eller z-bestämmelser som säger att marken ska vara tillgänglig

för allmän gångtrafik eller allmän fordonstrafik. I sådana fall har oftast servitut bildats till förmån för en kommunal gatufastighet eller liknande. En annan planlösning som förekommer är att marken är utlagd som allmän plats, men med särskilda bestämmelser om att marken får över- eller underbyggas med en enskild anläggning.

I LantmäteriverketsHandledning för lantmäterimyndigheterna konstaterades att 3D-fastighetsbildning i båda fallen torde vara möjlig utan planändring, men att avgränsningen bör tydliggöras i framtida planer.

När det gäller olika *egenskapsbestämmelser* är det i första hand sådana som är relaterade till begrepp som *tomt*, *fastighet* och *area* som skulle kunna ses som problematiska. Exempel på sådana bestämmelser är

- Högsta exploateringsgrad i bruttoarea per fastighetsarea
- Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea
- Största antal hus per fastighet
- Minsta tomtstorlek är ... m<sup>2</sup>
- Byggnader ska placeras minst ... meter från tomtgränsen
- Byggnader ska placeras vid tomtgränsen mot gatan

Lantmäteriverket gjorde bedömningen – med stöd av Boverket – att utgångspunkten för tolkningen av bestämmelser av detta slag bör vara att den *bebyggelsemiljö* som planen avsåg att till skapa inte förändras. Grundprincipen för plantolkningen bör således vara att den görs utifrån det "tvådimensionella" perspektiv som gällde när planen antogs (fastställdes).

Med den innebörd av begreppet tomt som tidigare har redovisats blir därmed bestämmelser som uttrycks i tomttermer tämligen oproblematiske. Exploateringsgraden per tomt eller byggnadens placering på tomten förändras ju inte av en uppdelning i olika fastigheter.

Något mer komplicerad blir situationen när planbestämmelsen uttryckligen relateras till fastighetsindelningen. T.ex. högsta exploateringsgrad i bruttoarea per fastighetsarea. En sådan bestämmelse kan t.ex. ha lett till att en fastighet om 1 000 m<sup>2</sup> har bebyggts med en byggnad med byggnadsarean 800 m<sup>2</sup>. Om ett eller flera våningsplan i byggnaden ska avskiljas för att utgöra en egen fastighet; hur ska planbestämmelsen tolkas i fråga om den tredimensionella fastigheten, som ju saknar markareal?

Eftersom en strikt tolkning av ordalydelsen i bestämmelsen innebär att den över huvud taget inte kan tillämpas, bedömdes det nödvändigt att göra en tolkning med utgångspunkt från bestämmelsens syfte, som är att ange en viss exploateringsgrad för ett visst avgränsat markområde. Man kan därvid göra det tankeexperimentet att exploateringsgraden i stället hade uttrycks per tomt. Med den tolkning av tomtbegreppet som tidigare har redovisats skulle exploateringsgraden då ha relaterats till den "för bebyggelse avsedda enhet" som tomten utgör. Valet av fastighet i stället för tomt som enhet i planbestämmelsen torde inte kunna ges någon självständig betydelse därutöver för bebyggelseregleringen.

Effekterna av en sådan tolkning är enbart att två eller flera förvaltningsenheter kan tillskapas inom det utrymme som upptas av en fastighet (tomt). Från bebyggelsesynpunkt, som är vad detaljplanen reglerar, sker ingen förändring. Planens syfte i det avseendet är således uppfyllt. En sådan tolkning skulle även innebära att onödiga planändringar undviks; planändringar som enbart skulle ha till syfte att undanröja ett formellt hinder mot fastighetsbildning.

Verkens gemensamma bedömning var därför att planbestämmelser som relateras till fastighet ofta bör kunna tolkas så att fastighet översätts med tomt.

Om begreppen *tomt* och *fastighet* i äldre planbestämmelser tolkas på det sätt som har beskrivits, blir följden att med både begreppen *tomt-area* och *fastighetsarea* ska avses arean av den *tomt* på vilken bebyggelsen i fråga är belägen, oberoende av om byggnaden/anläggningen tillhör en eller flera 3D-fastigheter.

## 6.2 Tillämpning och erfarenheter

Det är många – även professionella inom plan- och byggsektorn – som inte riktigt har klart för sig skillnaden mellan begreppen tomt och fastighet. Detta är ingen nyhet men skillnaden och problematiken blir tydligare då det är fråga om tredimensionell fastighetsbildning. Osäkerhet råder t.ex. om tillämpningen av 3 kap. 15 § PBL (om kraven på en tomt) vid 3D-fastighetsindelning.

Då detta är en ren tillämpnings- och informationsfråga finns det inte anledning till några regeländringar när det gäller begreppsfrågan.

När det gäller tolkningen av gamla planer – dvs. huruvida de tillåter 3D-fastighetsbildning – så avgörs vad som är möjligt och inte på sedvanligt sätt i samråd och samförstånd med byggnadsnämnden.

Vittnesmålen från tillämpningen är att detta löper tämligen smärtfritt. Många gånger kan fastighetsbildningen genomföras trots att det är en "2D-plan", eftersom några planbestämmelser inte hindrar detta. Ibland konstateras att en planändring krävs, vilket fastighetsägaren då får kosta på sig om 3D-fastighetsbildning ska kunna medges.

Såvitt känt har någon fastighetsplan med syfte att reglera tredimensionell fastighetsindelning ännu inte antagits. I Malmö pågår dock ett fastighetsplaneärende för 3D.

På initiativ av de kommunala lantmäterimyndigheterna i Stockholm, Göteborg och Malmö påbörjades under 2006 ett arbete med att arbeta fram rekommendationer för hur 3D-fastighetsindelning ska hanteras i nya detaljplaner som arbetas fram. En arbetsgrupp har bildats där även ingår representanter för Boverket och Lantmäteriverket. Ett antal exempel på redan upprättade detaljplaner har samlats in och i dagsläget pågår arbete med att utvärdera dessa för att ta ställning till vilka manér och vilka bestämmelser som kan vara lämpliga i olika typsituationer. Arbetet avses presenteras under 2008 i form av rekommendationer och exempel.

Sammanfattningsvis synes tillämpningen ha fungerat väl när det gäller tredimensionell fastighetsbildning i förhållande till detaljplaner m.m. Några regeländringar eller omtolkningar är därför enligt Lantmäteriverkets mening i dagens läge inte nödvändiga.

## 7 Gränsdragning

En tredimensionell fastighet utgörs av ett utrymme – en sluten volym – som är avgränsad både horisontellt och vertikalt. Det innebär att gränserna sällan kan utstakas och utmärkas på det sätt som sker vid traditionell fastighetsbildning. Fastigheternas gränser måste alltså fastläggas och beskrivas på något annat sätt.

I prop. 2002/03:116 behandlas gränsdragningsfrågorna på s. 67–71 och 146–147.

### 7.1 Förarbeten och riktlinjer

En 3D-fastighet eller ett 3D-fastighetsutrymme ska inrymma en byggnad eller annan anläggning eller del av en sådan. Gränserna kring 3D-utrymmet ska dras på det sätt som bedöms lämpligast i det enskilda fallet – med hänsyn bl.a. till den aktuella byggnadens eller anläggningens yttre utformning och ändamål, jämför avsnitt 5.1.1.

Enligt 4 kap. 27 § första stycket FBL ska en nytillkommen gräns utstakas och utmärkas i *behövlig omfattning*. Om utstakning och utmärkning inte lämpligen kan ske, på grund av fastighetens beskaffenhet, ska gränserna enligt 4 kap. 27 § tredje stycket FBL med tillräcklig noggrannhet beskrivas på den karta som upprättas enligt 4 kap. 28 § FBL eller i andra förrättningshandlingar. Uttrycket "inte lämpligen kan ske" avser att markera att bestämmelsen kan tillämpas inte bara när det är praktiskt omöjligt att genomföra utmärkningen eller utstakningen utan även då det mot bakgrund av de kostnader eller svårigheter som åtgärden är förenad med inte är försvarbart att vidta den. I så fall ska alltså gränserna med "tillräcklig noggrannhet" beskrivas på förrättningskartan eller i andra förrättningshandlingar.

Enligt Lantmäteriverkets föreskrifter till 4 kap. 27 § FBL (LMVFS 1995:9), ska – i de fall där utmärkning inte görs – *normerna* för gränsens lokalisering anges i förrättningshandlingarna. Som norm för gränsens sträckning bör i första hand hänvisas till "någorlunda fasta fysiska företeelser, som t.ex. en väg eller en mur", dvs. vad som kan betecknas som "naturliga gränser". Om lämpliga naturliga gränser saknas, kan koordinater anges för att klargöra gränsens läge i de fall utmärkning inte utförs.

Vid tredimensionell fastighetsbildning kan utstakning eller utmärkning på marken av nytillkomna gränser undantagsvis vara lämpligt,

t.ex. om ett 3D-utrymme utgörs av en volym som innefattar själva markytan. När det gäller 3D-utrymmen under eller över markytan, t.ex. bergrum eller broar, kan det även bli aktuellt med "excentriska" markeringar i markplanet – dvs. markeringar som inte är belägna i en gränspunkt utan som på något visst angivet sätt förhåller sig till gränsen.

En 3D-fastighet kan således, i normalfallet, inte heller definieras av *koordinater* ( $x, y, z$ ) för de olika brytpunkterna i fastighetens gränser. När det gäller gränserna för 3D-utrymmen under jord, kan det dock ofta vara lämpligt att utrymmets läge anges genom koordinater.

I vissa fall kan det vara naturligt att lägesbestämma 3D-fastigheten eller 3D-fastighetsutrymmet i förhållande till *angränsande* fastigheter – antingen traditionella sådana eller 3D-fastigheter. Detta gäller i synnerhet när en anläggning delas upp mellan flera fastigheter.

Det normala torde dock vara att själva den *byggnad eller annan anläggning* som en 3D-fastighet inrymmer får utgöra *norm* för gränsens läge, dvs. utgöra en "naturlig gräns" för fastigheten. Oberoende av vilken byggnads- eller anläggningsdel inom eller utanför fastigheten, som i det enskilda fallet ska utgöra norm för fastighetsgränsens sträckning, är det viktigt att det i förrättningshandlingarna tydligt anges *hur gränsen går i förhållande till byggnaden/anläggningen*.

Om fastighetsbildning med stöd av 3 kap. 1 a § andra stycket FBL sker för en *planerad*, ännu inte uppförd byggnad eller annan anläggning, är det av naturliga skäl inte möjligt att vid beslutstillfället låta befintliga byggnads- eller anläggningsdelar utgöra norm för gränsdragningen. Redovisningen av gränsdragningen måste då ske på annat sätt än genom hänvisning till en befintlig anläggning. Detta kan åstadkommas genom att fastighetsbildningsbeslutet meddelas med förordnande om att det ska överklagas särskilt, s.k. "preliminärfråga", varefter förrättningen avslutas först sedan anläggningen har uppförts.

Fastighetsgränserna måste därutöver beskrivas i handlingarna – på kartor och/eller verbalt – så att det framgår var gränserna går i förhållande till den tilltänkta byggnaden/anläggningen. Underlaget för fastighetsbildningsbeslutet bör i detaljeringsgrad i princip motsvara bygglovshandlingar.

När anläggningen har byggts och relationsritningar har upprättats får en bedömning göras av huruvida anläggningen har byggts i överensstämmelse med fastighetsbildningsbeslutet. Tolkningsut-



rymmet är i princip begränsat till vad som ryms inom ritnoggrannheten i den grafiska redovisning som har lagts till grund för beslutet. Vid avvikelser utöver tolkningsutrymmet måste en kompletterande fastighetsreglering ske i samband med att förrättningen avslutas för att uppnå överensstämmelse med den uppförda anläggningen.

Det är emellertid inget som formellt hindrar att fastighetsbildningsbeslut meddelas och att förrättningen avslutas *innan* anläggningen har uppförts. Fastighetsgränserna måste då beskrivas i handlingarna – på kartor och/eller verbalt – så att det blir tydligt och förståeligt var gränserna går i förhållande till den tilltänkta byggnaden/anläggningen.

Om anläggningen sedan uppförs i överensstämmelse med fastighetsbildningsbeslutet (de ritningar som legat till grund för förrättningskartan) blir i praktiken även i detta fall anläggningen som sådan normerande för gränssträckningen för framtiden och tolkningsmånen motsvarar även i detta fall i princip ritnoggrannheten i den grafiska redovisningen. Vid större avvikelser mellan beslut och anläggning måste en efterföljande fastighetsreglering ske för att fastighetsindelningen ska överensstämma med den faktiska anläggningen.

Beträffande den sist behandlade situationen anförs följande i prop. 2002/03:116 s. 70:

Om den byggnad som en tredimensionell fastighet är avsedd att rymma inte är uppförd när fastighetsbildningsbeslutet meddelas, kan det när byggnaden har uppförts visa sig att det behöver göras smärre jämkningar av fastighetsgränserna. Enligt gällande bestämmelser kan en ändring av gränsen i dessa och andra fall åstadkommas enbart genom en fastighetsregleringsåtgärd. *Lagrådet* har ansett att det kan finnas skäl att överväga om en möjlighet bör införas att under enklare former i fastighetsbildningsärendet - innan detta har avslutats - kunna företa smärre justeringar av gränserna, i vart fall när sakägarna är ense i frågan. Regeringen delar *Lagrådets* uppfattning i sak men anser att en närmare bedömning av behovet av lagstiftningsinsatser i frågan bör anstå till dess att det finns erfarenheter från tillämpningen av de nya bestämmelserna.

## 7.2 Tillämpning och erfarenheter

I tillämpningen har det blivit vanligt – mer eller mindre ett normalförfarande – att 3D-gränser i en byggnad dras ”mitt i vägg och mitt i bjälklag”. På så sätt åstadkommer man indirekt ett delat ansvar för dessa byggnadsdelar, samtidigt som var och en sköter ytskikten på sin sida. Det förekommer också att bärande konstruktioner (bärande väggar, bjälklag etc.) inrättas som gemensamhetsanläggning. Gränserna kring 3D-fastighetsutrymmen dras i praktiken ofta så att de

följer fasad eller motsvarande. Gränsdragning i gårdsbjälklag kan vålla diskussion och ibland inrättas gårdsbjälklaget som en gemensamhetsanläggning. Alternativt kan servitut upplåtas för åtkomst av tätnings-skikt m.m. Tillämpning och erfarenheter av gränsdragningen i förhållande till anläggningen (luftutrymmen etc.) behandlas i avsnitt 5.1.2.

Att i förrättningshandlingarna beskriva gränser med hjälp av principritningar och verbala beskrivningar synes enligt Lantmäteriverkets uppfattning ha fungerat väl. Någon utmärkning av 3D-gränser förekommer inte i den praktiska tillämpningen. Några koordinater anges i de flesta fall inte heller för 3D-fastigheter. I några fall har det dock förekommit att man har angett koordinater såväl för synliga delar (hushörn etc.) som för beräknade punkter inne i en byggnad.

Det vanliga är att 3D-utrymmena på något sätt definieras av den befintliga eller blivande byggnaden, se även Lantmäteriverkets inventering av de första 3D-förrättningarna i avsnitt 3.2.9. Det synes vara en allmän uppfattning att det är viktigt att redovisa 3D-gränserna genom ett antal signifikativa plan- och tvärsnitt. Det är regelmässigt så att fastighetsägarna själva får hjälpa till med att ta fram dessa underlag.

Om en 3D-fastighet omfattar flera plan redovisas och beskrivs ofta varje plan för sig. Om ett 3D-utrymme urholkar flera fastigheter beskrivs ibland (t.ex. i Stockholm) urholkningen av varje fastighet för sig. Det förekommer även att man har numrerat alla gränspunkter kring ett 3D-utrymme för att lättare kunna beskriva gränserna verbalt.

Någon fastighetsbestämning av en 3D-fastighetsgräns har ännu inte genomförts.

När det gäller den fråga som togs upp i propositionen, att det eventuellt skulle behövas *enklare former* för justering av fastighetsgränser, kan följande anföras.

En gränsjustering, för att åstadkomma överensstämmelse mellan beslutade 3D-fastighetsgränser och en efter beslutet uppförd byggnad, sker enligt dagens regler genom fastighetsreglering. Den beskrivna situationen har inte inträffat i den praktiska tillämpningen ännu – såvitt Lantmäteriverket känner till. De tider för uppförande som har bestämts när 3D-fastighetsbildningen har gällt planerade anläggningar har ännu inte löpt ut, se avsnitt 5.5.3.

Lantmäteriverket anser dock att det inte torde behövas några "enkla-re former" för att göra de gränsjusteringar som avses. Fastighetsreglering enligt gällande regler är redan nu ett enkelt förfarande, särskilt om sakägarna är överens. Förfarandet är väl utvecklat och har i många år fungerat bra vid t.ex. avstyckningar inom grupphusområden. Fastighetsbildningsbeslutet meddelas som s.k. preliminärfråga (dvs. överklagandehänvisning lämnas) men ärendet avslutas inte förrän byggnader, gator, m.m. är utbyggda. Därefter görs en jämförelse mellan den beslutade fastighetsindelningen och läget på marken av gator, uppförda byggnader m.m. Viss tolkningsmån finns, men vid större avvikelser görs en fastighetsreglering. Vid denna behöver man enbart redovisa de berörda fastigheternas slutliga utsträckning.

Även vid 3D-fastighetsbildning för en ännu inte uppförd anläggning finns en viss tolkningsmån vid en jämförelse mellan fastighetsbildningsbeslutet och den därefter uppförda anläggningen. Dessutom torde det vara så att 3D-gränserna i praktiken "automatiskt" anpassar sig till den uppförda anläggningen vid mindre avvikelser, åtminstone om man i beslutet har angivit anläggningen som normerande för gränserna. Endast vid större avvikelser torde en efterföljande fastighetsreglering behövas.

Det finns än så länge inte några erfarenheter från den praktiska tillämpningen av justering av 3D-fastighetsgränser i den avsedda situationen. Lantmäteriverket har dock svårt att se att det skulle gå att utforma något "ännu enklare" sätt att hantera den situationen.

Lantmäteriverket anser sammanfattningsvis att reglerna om gränsdragning kring 3D-fastigheter har fungerat bra i tillämpningen och att det därför inte i nuläget finns behov av några lagändringar eller några ändrade riktlinjer.



## 8 Dokumentation och registrering

I detta kapitel redovisas erfarenheterna av den slutliga dokumentationen (avsnitt 8.1) och registreringen (avsnitt 8.2) av tredimensionella fastigheter och fastighetsutrymmen.

### 8.1 Dokumentation

#### 8.1.1 Förarbeten och riktlinjer

Som berördes i kapitel 7 kan gränserna för en tredimensionell fastighet endast i begränsad utsträckning stakas ut och märkas ut på marken. Om utstakning och utmärkning inte lämpligen kan ske, ska fastighetsgränserna med tillräcklig noggrannhet beskrivas på *förrättningskartan* eller i andra *förrättningshandlingar* (4 kap. 27 § tredje stycket FBL). Förrättningskartan ska göras så noggrann som ändamålet kräver och en beskrivning ska göras över de ändringar i fastighetsindelningen som fastighetsbildningen innebär (4 kap. 28 § FBL).

Frågor som berör förrättningsdokumentation behandlas i prop. 2002/03:116 på s. 67–71, 79–80 och 146–147.

I Lantmäteriverkets Handledning för lantmäterimyndigheterna konstateras att dokumentationen på kartor och i handlingar av fastighetsgränserna – liksom av områden som belastas av rättigheter – måste anpassas efter förutsättningarna i det enskilda fallet, men att en *översiktlig förrättningskarta* med en horisontalprojektion av 3D-utrymmen m.m. och en *fastighetsrättslig beskrivning* alltid måste upprättas. I övrigt får fastighetsgränser m.m. redovisas genom en kombination av grafisk redovisning på förrättningskartor, teknisk beskrivning och beskrivningar i ord. Hur dessa redovisningar ska göras får bedömas från fall till fall beroende på förutsättningarna i det enskilda ärendet.

I Handledningen beskrivs en kartredovisning i tre nivåer enligt följande.

Detaljeringsnivå	Innehåll	Ursprung/Kvalitet
Översiktlig	Horisontell projektion av 3D-utrymmen och rättighetsområden i förhållande till anläggningen och befintlig fastighetsindelning.  Byggnadskroppen/anläggningen från sidan eller i snedperspektiv och med 3D-utrymmen illustrerade	Utdrag ur (digital) registerkarta och eventuell primärkarta  Ritningar/fotografier
Schematisk	Planer samt längd- och tvärsektioner med fastighetsgränser och gränser för rättighetsområden i förhållande till anläggningen	Förenklade, schematiska ritningar i plan och sektion (arkitekturritningar)
Detaljerad	Mer detaljerad redovisning av fastighetsgränser och rättighetsområden i förhållande till olika byggnads-/anläggningsdetaljer	Byggnadsritningar (konstruktionsritningar)

Som direkt underlag för uppdatering av registerkartan görs en *översiktlig* förrättningskarta (eller vid behov flera) som visar 3D-fastighetens maximala utbredning i horisontalprojektion i *markplanet*. Med *översiktlig* menas att kartan ska innehålla den information som ska redovisas i registerkartan, dvs. inte nödvändigtvis alla detaljer i gränsdragningen m.m. Redovisningen ska göras relaterad till befintlig fastighetsindelning, den byggnad/anläggning som avses inrymmas i 3D-fastigheten samt andra befintliga fysiska anläggningar av betydelse för att lokalisera 3D-fastigheten i horisontalplanet.

Som underlag för översiktliga förrättningskartor bör normalt primärkarta eller registerkarta användas. Om nödvändigt underlag saknas i befintliga kartor kan i vissa fall dessutom mätningar av faktiska förhållanden behövas. Redovisningen ska ske i ett koordinatsystem med känt samband till registerkartans system.

Även rättighetsområden (servitut, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter) anges på denna förrättningskarta. Redovisningen läggs till grund för uppdatering av registerkartan.

För att tydliggöra att det är fråga om en tredimensionellt avgränsad fastighet har vissa särskilda manér utarbetats för redovisningen.

Fastighetsbeteckningen för en 3D-fastighet anges med "omvänt snedstreck"; \1:5\. Fastighetsgränser för ett 3D-utrymme anges med en särskild linjetyp; punkter på en streckad linje. 3D-utrymmet är

dessutom skrafferat och avgränsningen har gjorts genom s.k. ytbildning (polygon).

En redovisning på översiktlig nivå kan ofta vara lämplig att göra även vertikalt – i tvärsektioner och/eller i snedperspektiv – för att tydliggöra den vertikala utbredningen av de utrymmen som det är fråga om. Fotografier, fasadritningar eller illustrationer av anläggningen kan lämpligen ligga till grund för en sådan redovisning, vilken i dagsläget inte är avsedd för att uppdatera registerkartan.

Redovisningen av 3D-utrymmen och rättigheter behöver regelmässigt göras mer detaljerad än som går att åstadkomma på den översiktliga förrättningskartan och illustrationen i höjdded.

I ett andra steg behövs därför förrättningskartor grundade på schematiska ritningar såväl *horisontellt* (*planer*) som *vertikalt* (*sektioner*). Som stöd och underlag för sådana förrättningskartor bör i huvudsak arkitekturritningar (relationsritningar) användas. Med schematisk avses att det är fråga om ritningar i mindre skala som visar hela eller större delar av anläggningen.

I mer komplicerade fall kan som ett tredje steg krävas en förrättningskarta med mer *detaljerade* redovisningar av gränsdragningen i vissa partier. En sådan förrättningskarta redovisar den tredimensionella fastighetens gränser och gränser för rättighetsområden i förhållande till olika detaljer i byggnaden/anläggningen. Som grund för sådana redovisningar får användas byggnadsritningar/konstruktionsritningar som visar aktuella anläggningsdelar.

För att tydligt redovisa vad som beslutas och som underlag för registreringen ska en fastighetsrättslig beskrivning alltid upprättas. Den fastighetsrättsliga beskrivningen ska i princip endast innehålla sådana uppgifter som behövs för uppdatering av fastighetsregistrets allmänna del. Övriga beskrivningar av berörda fastigheter och rättigheter, som kan behövas för att tydliggöra beslutet (gränsdragningar m.m.), får alltså göras på kartor och i andra förrättningshandlingar.

Ofta är det tillräckligt att genom kartredovisning i kombination med verbala beskrivningar på ett tydligt sätt dokumentera hur ett 3D-utrymme avgränsas. I vissa fall, t.ex. för underjordiska 3D-utrymmen, är det dock nödvändigt att komplettera dokumentationen med en teknisk beskrivning med x- och y-koordinater och z-värden i kända system, dvs. koordinatsystem eller höjdsystem som har ett väl definierat samband med rikets system.

### 8.1.2 Tillämpning och erfarenheter

I huvudsak utformas förrättningshandlingarna enligt de ovan angivna rekommendationerna, men vissa lokala anpassningar och variationer förekommer. Förrättningshandlingarna blir av nöden tämligen komplicerade. Därför är det viktigt att de i vart fall är logiskt och tydligt sammankopplade och presenterade.

Enligt Lantmäteriverkets riktlinjer skulle även ritningar betecknas som kartor. Det vanliga tycks dock vara att endast den "översiktliga kartan" – projiceringen av 3D-utrymmet i markplanet – betecknas som KA. Ibland görs flera "projektionskartor", för att tydliggöra fastighetsindelning, servitut respektive gemensamhetsanläggningar var för sig. Ritningar betecknas i stället som t.ex. Ri och ses som bilagor till den fastighetsrättsliga beskrivningen.

Uppställningen av den fastighetsrättsliga beskrivningen varierar. De flesta tillämpar "Trossen-modellen", dvs. allt som berör en viss fastighet redovisas på ett och samma ställe.<sup>6</sup> Det förekommer dock även att redovisningen görs separat för olika förrättningsåtgärder. Den senare varianten innebär att det är enklare att följa förrättningsåtgärderna, men innebär å andra sidan att en viss fastighet förekommer på flera ställen i beskrivningen.

Att framställa 3D-handlingar kräver mycket "handpåläggning". Automatisering i handläggningssystemet Trossen är därför efterfrågad men resurser för detta har ännu inte kunnat avsättas.

Ett annat praktiskt problem som har uppmärksammats vid uppföljningen är att lantmäterimyndigheterna efterfrågar bättre verktyg för att kunna producera "ritningskartor" och för att kunna kommunicera med de CAD-program som används av de arkitekter som ritar de byggnader som ska delas upp. Det är därför inte ovanligt att lantmäterimyndigheten utnyttjar underlag som fastighetsägarna har tagit fram för att utforma förrättningskartor (ritningsbilagor).

Tillämpningen synes dock sammanfattningsvis i huvudsak fungera väl och några regeländringar är därför i nuläget inte aktuella.

---

<sup>6</sup> Trossen är det datoriserade handläggnings- och registreringssystem som alla statliga och de flesta kommunala lantmäterimyndigheter arbetar med.



## 8.2 Registrering

### 8.2.1 Förarbeten och riktlinjer

Fastighetsregistrering behandlas kortfattat i prop. 2002/03:116 (s. 79–80). Regeringen gör bedömningen att några lagändringar inte är nödvändiga för att registrera 3D-fastigheter och överlämnar till Lantmäteriverket att ta initiativ till nödvändiga ändringar i förordningen (2000:308) om fastighetsregister och i Lantmäteriverkets föreskrifter. Till ledning för Lantmäteriverkets arbete ger regeringen i propositionen vissa grundläggande synpunkter på registerfrågorna.

Förslaget i propositionen var att 3D-fastigheter och 3D-samfälligheter ska ges samma typ av registerbeteckningar som traditionella fastigheter och samfälligheter, men att det på annat sätt ska framgå av fastighetsregistret, inklusive registerkartan, att en viss fastighet eller samfällighet innefattar 3D-utrymme. Vidare ska *omfånget* av ett 3D-utrymme framgå. Regeringen framhåller dessutom att det i fastighetsregistret ska finnas uppgift om att en fastighet *har avstått* 3D-utrymme.

Ändringar i enlighet med förslagen i propositionen har gjorts i förordningen (2000:308) om fastighetsregister. Några ändringar eller tillägg i Lantmäteriverkets föreskrifter har inte bedömts nödvändiga för textdelen av fastighetsregistret. För registerkartan har dock vissa föreskrifter utarbetats (LMVFS 2004:1).

Det sagda innebär att redovisningen av uppgifter om 3D-fastigheter eller 3D-fastighetsutrymmen i allt väsentligt ska ske enligt tidigare gällande regler för fastighetsregistrering. Skillnader finns dock för redovisningen av fastighetsbeteckning, areal, koordinater, redovisning på områdesnivå samt redovisning på registerkartan.

*Fastighetsbeteckningen* för 3D-fastigheter skiljer sig inte från traditionella fastigheter, men *i direkt anslutning* till fastighetsbeteckningen finns det en anmärkning **\*\*\*MED 3D-UTRYMME\*\*\*** som visar att fastigheten helt eller delvis innefattar ett tredimensionellt avgränsat utrymme. Så här ser det ut på ett VISA-utdrag.

VISA      F=MELLANSTAD NORR 1:2 S=1- **\*\*\*MED 3D-UTRYMME\*\*\***

Redovisningen i fastighetsregistret är således densamma för alla slag av 3D-utrymmen, dvs. samma anmärkning finns för såväl rena 3D-fastigheter som för traditionella fastigheter som innefattar minst ett

3D-fastighetsutrymme (liksom för 3D-samfälligheter och samfälligheter med 3D-samfällighetsutrymmen).

För att se vilken slags fastighet det är fråga om måste man gå vidare till informationsgrupp 9. Om samtliga områden har anmärkningen 3D-UTRYMME är det fråga om en 3D-fastighet. Om minst ett område saknar sådan anmärkning, som i exemplet nedan, är det fråga om en traditionell fastighet med 3D-fastighetsutrymme.

9	KOORD	OMR	K	X-KOORD	Y-KOORD	PT	KARTA
		1	R	6741000	1580130	C	13786
		2	R	6739300	1575910	C	13775 3D-UTRYMME

Om en traditionell fastighet urholkas av någon form av 3D-utrymme redovisas detta som en anmärkning **\*\*\*URHOLKAS AV 3D-UTRYMME\*\*\*** i direkt anslutning till fastighetsbeteckningen. Så här ser det ut på en VISA-utskrift.

VISA F=MELLANSTAD NORR 1:2 S=1- **\*\*\*URHOLKAS AV 3D-UTRYMME\*\*\***

*Arealuppgift* redovisas inte för 3D-utrymmen även om de skulle omfatta själva markytan. En uppfattning om utrymmets omfattning får man i stället genom den beskrivning som redovisas på områdesnivå, se nedan.

*Centralpunktskoordinater* redovisas, liksom för traditionella fastigheter, även för varje område som utgör ett 3D-utrymme. Redovisningen sker med x- och y-koordinater av centralpunktens projicering till horisontalplanet. Områden som utgör 3D-utrymmen har texten "3D-utrymme" efter koordinatangivelsen. Så här ser det ut på en VISA-utskrift för en traditionell fastighet med 3D-fastighetsutrymme.

9	KOORD	OMR	K	X-KOORD	Y-KOORD	PT	KARTA
		1	R	6741000	1580130	C	13786
		2	R	6739300	1575910	C	13775 3D-UTRYMME

YTTERLIGARE INFORMATION OM 3D-UTRYMME ANVÄND TRANSAKTIONEN TREIF

Övriga uppgifter om ett visst 3D-utrymme framgår av transaktionen "TREIF", se nedan.

För en traditionell fastighet som urholkas av ett 3D-utrymme redovisas efter koordinatredovisningen vilken fastighet 3D-utrymmet ingår i och även vilket områdesnummer 3D-utrymmet har. För att få ytterligare information om 3D-utrymmet måste transaktionen "TREIF" användas. Så här presenteras informationen på en VISA-utskrift för en traditionell fastighet som urholkas av två olika 3D-utrymmen.

9 KOORD	OMR	K	X-KOORD	Y-KOORD	PT	KARTA
	1	R	6739300	1575910	C	13775
	2	R	6739300	1575910	C	13775

REGISTERENHETEN URHOLKAS AV: MELLANSTAD NORR 1:5  
(OMR 1), 1:7 (OMR 3)

Det är alltså 3D-utrymmenas områdesnummer som redovisas inom parentes. Inte vilket område inom den traditionella fastigheten som urholkas. I exemplet urholkar alltså område 1 av Norr 1:5 och område 3 av Norr 1:7 den traditionella fastigheten. Däremot framgår inte vilket av områdena 1 eller 2 av den traditionella fastigheten som urholkas.

Uppgifterna om 3D-utrymmen redovisas alltså i fastighetsregistret på *områdesnivå*, där varje separat utrymme utgör ett eget område.

Av fastighetsregistret ska 3D-utrymmets *omfång* framgå. Begreppet omfång har tolkats så att det för varje 3D-utrymme ska anges

- Utrymmestyp
- Storlek
- Höjdläge

Det finns fem alternativ att välja mellan för **utrymmestyp**.

- Bergrum
- Byggnad
- Bro
- Tunnel
- Övrig anläggning

Utrymmestypen byggnad ska anges även om det är fråga om en del av en byggnad. Samma sak gäller om det är fråga om en del av någon av de andra utrymmestyperna.

Övrig anläggning är ett restbegrepp för alla slag av anläggningar som inte går att hänföra till något av de fyra andra begreppen. Något annat begrepp än de fem redovisade får *inte* användas.

Om ett 3D-utrymme innefattar en blandning av olika utrymmestyper ska utrymmestypen "Övrig anläggning" anges. Om en utrymmestyp är helt dominerande och de övriga därmed endast är marginella, bör dock den *huvudsakliga* utrymmestypen anges.

Med **storlek** avses utrymmets *maximala utbredning i horisontalplanet*. Detta är arean av den projicering i horisontalplanet (markplanet)

som redovisas på den s.k. översiktliga förrättningskartan och som även anges på registerkartan.

Några formella restriktioner för hur storleken ska anges finns inte, men rekommendationen är att följande skrivsätt används.

- Utbredning i horisontalplanet 5 200 m<sup>2</sup>

Med **höjdläge** avses utrymmets *lägsta* respektive *högsta* punkt.

Några formella restriktioner för hur höjdläget ska anges finns inte, men rekommendationen är att vissa typformuleringar ska användas, nämligen

- Mellan ca +7,0 m och ca +9,4 m i RH00
- Mellan ca 25 och ca 45 meter under markytan
- Mellan markytan och ca 12,5 meter under/över markytan

Ordet *cirka* kan användas och antalet *decimaler* kan varieras för att på så sätt ange noggrannheten i höjdangivelsen.

Genom uppgifterna om höjdläge och storlek definieras en *bruttovolym* inom vilken 3D-utrymmet är beläget. Utrymmets närmare lokalisering inom denna volym går dock inte att utläsa ur fastighetsregistret (eller den fastighetsrättsliga beskrivningen), utan måste sökas i de mer detaljerade redovisningar som görs i de övriga förrättningshandlingarna.

Slutligen framgår det av registret vilket fastighet som det tredimensionella området (utrymmet) urholkar.

Så här presenteras informationen i den nya transaktionen TREIF:

**TREIF Presentation av 3D-Utrymme**

Fastighet/samf=MELLANSTAD NORR 1:2 SENAST ÄNDRAD 2004-01-03

Rad	OMR	X-KOORD	Y-KOORD	PT	KARTA	SYSTEM
1	2	6739300	1575910	C	13775	R

Rad Utrymmestyp  
2 Byggnad

Rad Urholkar  
3 Mellanstad Norr 1:1

Rad Storlek  
4 Utbredning i horisontalplanet:500 kvm

Rad Höjdläge  
5 Mellan cirka +7,0 m och +9,5 m i RH00

För att särskilja tredimensionellt avgränsade utrymmen från den traditionella fastighetsindelningen på registerkartan används samma

manér som tidigare beskrevs för förrättningskartan. Fastighetsbeteckningen anges med "omvänt snedstreck"; \1:5\. Fastighetsgränser anges med en särskild linjetyp; punkter på en streckad linje och 3D-utrymmet ska dessutom vara skrafferat.

### 8.2.2 Tillämpning och erfarenheter

När det gäller det skrivna fastighetsregistret har inga större problem uppmärksammats i tillämpningen.

Att redovisa en ibland komplicerad tredimensionell fastighetsindelning på en tvådimensionell registerkarta är dock givetvis problematiskt. När många fastigheter och rättigheter är överlagrade i rymden är det i princip omöjligt att åstadkomma en samtidigt informativ och läsbar redovisning. Det är därför inte ovanligt att alla rättigheter inte ytbildas utan det anges endast med en punkt att en viss rättighet förekommer inom en fastighet.

Enligt Lantmäteriverkets riktlinjer ska 3D-utrymmen utmärkas med särskild begränsningslinje, fastighetsbeteckning inom omvända snedstreck, skrafferas och ytbildas. I Stockholm görs av tekniska skäl ingen skraffering. Det förekommer också att två 3D-fastighetsutrymmen endast redovisas som ett, i de fall områdena överlagrar varandra.

Sammanfattningsvis finns det i dagens läge inte anledning att införa några regeländringar när det gäller registrering av tredimensionella utrymmen.



## 9 Tvångsregler och ersättning

Alla de bestämmelser som gäller för fastighetsbildning i allmänhet gäller även för tredimensionell fastighetsbildning. Det innebär att även tvångsvis överföring av mark eller utrymme kan bli aktuell, under förutsättning att de särskilda villkor som gäller för detta är uppfyllda. I prop. 2002/03:116 behandlas tvångsvis fastighetsreglering på s. 50-51.

8 kap. 5-9 §§ FBL innehåller speciella bestämmelser om inlösen som tar sikte enbart på 3D-fastigheter (och 3D-fastighetsutrymmen) och som kan tillämpas i två olika huvudfall. Den *ena situationen* är när en anläggning eller en del av en anläggning har skadats eller förslitits i sådan utsträckning att den måste ersättas med en ny för att tjäna sitt ändamål. Den *andra situationen* är när en anläggning inte har uppförts inom den tid som har beslutats enligt 4 kap. 25 § andra stycket FBL. Frågan om inlösen behandlas i prop. 2002/03:116 på s. 71-79 och 147-153.

Såväl vid "vanlig" tvångsvis fastighetsreglering som vid inlösen kan fråga om ersättning aktualiseras. Lantmäterimyndigheten kan även behöva bestämma en ersättning om fastighetsägarna är överens om t.ex. en fastighetsreglering, nämligen om detta behövs för att tillvarata panträttshavares intressen. Frågan om bestämmande av ersättning berörs inte närmare i prop. 2002/03:116.

### 9.1 Tvångsvis fastighetsreglering

#### 9.1.1 Förarbeten och riktlinjer

Regeringen konstaterar i prop. 2002/03:116 att tvångsvis fastighetsreglering av 3D-utrymmen bör kunna ske i samma omfattning som för markområden. För tvångsvis fastighetsreglering finns skyddsregler för den enskilde fastighetsägaren i 5 kap. 4-8 §§ FBL.

Ett grundläggande regleringsvillkor är det s.k. båtnadsvillkoret (5 kap. 4 § FBL). Genom detta villkor garanteras att en fastighetsägare kan tvingas att avstå mark eller utrymme endast om åtgärden leder till en nettoförbättring. I första hand avses med detta att ändringen i fastighetsindelningen ska vara fastighetsekonomiskt motiverad. Med båtnad menas den värdeökning som regleringen ger upphov till. Mot denna värdeökning ska sedan ställas de förrättningskostnader, anpassningskostnader m.m., som uppkommer för fastighetsägarna.

I 5 kap. 5–6 §§ FBL stadgas att sökandens fastighet måste förbättras för att fastighetsreglering ska få ske, att regleringen ska genomföras på bästa sätt (om flera alternativ står till buds) samt att en reglering under vissa omständigheter inte kan genomföras mot en uttalad och befogad opinion bland fastighetsägarna.

Enligt 5 kap. 7 § FBL får mark som är bebyggd i princip inte överföras till annan fastighet. Under förutsättning att det inte uppkommer väsentlig olägenhet för en sakägare, får dock bebyggd mark överföras om byggnaden har endast obetydligt värde eller om överföringen i betydande mån underlättar möjligheterna att tillskapa en ändamålsenlig fastighetsindelning.

Detta s.k. *byggnadsskydd* innebär att möjligheten till tvångsvis fastighetsreglering av utrymme (volymer) tillsammans med byggnad som finns i utrymmet är mycket liten. Ett utrymme som är avsett för en byggnad, men där det ännu inte finns någon byggnad uppförd, omfattas dock inte av byggnadsskyddet. Detsamma gäller utrymmen med andra anläggningar än byggnader.

Det s.k. fastighetsskyddet i 5 kap. 8 § FBL innebär att en fastighet endast kan utsättas för mer begränsade intrång. Först och främst gäller att fastigheten även efter regleringen ska vara lämplig för sitt ändamål. Därutöver gäller ett skydd mot alltför stora storleksförändringar. Detta skydd har uttryckts så att fastighetens *graderingsvärde* inte får minskas väsentligt. Enligt praxis går gränsen för värdeminskning inom detaljplan vid 25 % och utanför detaljplan vid ca 5–10 %.

Inlösen med stöd av fastighetsplan enligt 8 kap. 4 § FBL kan, på samma sätt som för markområden, ske av utrymmen (volymer). Ett exempel på när en fastighetsplan skulle kunna behöva upprättas för att reglera tredimensionell fastighetsindelning är vid nyexploatering i ett område med splittrad fastighetsindelning, där det med hänsyn till allmänna intressen är nödvändigt att den tilltänkta anläggningen tar i anspråk utrymme inom en fastighet som exploitören inte har rådighet över.

#### 9.1.2 Tillämpning och erfarenheter

Någon tvångsvis fastighetsreglering av 3D-utrymme har ännu inte genomförts såvitt Lantmäteriverket känner till. I Malmö pågår dock ett ärende som avser fastighetsreglering av utrymmet för en befintlig tunnel till ett kalkbrott utan stöd av överenskommelse. Beslutet



överklagades till fastighetsdomstolen men besvären återtogs och ärendet ligger nu åter hos Lantmäterimyndigheten för värdering.

I Stockholm kommer tåg tunneln under city att genomföras som 3D-fastighetsbildning utan stöd av avtal.

## 9.2 Inlösen

### 9.2.1 Förarbeten och riktlinjer

Bestämmelserna om inlösen är omfattande och tämligen komplicerade och behandlas relativt ingående såväl i prop. 2002/03:116 som i Lantmäteriverkets Handledning för lantmäterimyndigheterna. Eftersom bestämmelserna aldrig har tillämpats görs här en mer summarisk beskrivning av dessa.

8 kap. 5 § FBL innehåller bestämmelser om inlösen när en skadad anläggning hör till mer än en fastighet. Bestämmelserna kan tillämpas när en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme inte längre kan tillgodose sitt ändamål, därför att den anläggning eller anläggningsdel som utgör fastighetens eller fastighetsutrymmets "kärna" har förstörts, t.ex. till följd av brand, eller av annan anledning är i så dåligt skick att den måste ersättas med en ny och detta förhållande väsentligt försvårar en ändamålsenlig användning av grannfastigheten.

I första hand bör den tredimensionella fastigheten eller 3D-fastighetsutrymmet avvecklas genom fastighetsreglering grundad på medgivande. Är detta inte möjligt, ger reglerna i 5 kap. FBL visst utrymme för tvångsvis fastighetsreglering, jämför avsnitt 9.1.1. Syftet med bestämmelserna i 8 kap. 5 § FBL är att möjliggöra en överföring som inte går att åstadkomma vare sig på frivillig väg eller genom tillämpning av reglerna om tvångsvis fastighetsreglering i 5 kap. FBL.

Rätt till inlösen tillkommer ägarna av de fastigheter som har del i anläggningen. Det kan vara ägare av en 3D-fastighet, en traditionell fastighet med 3D-fastighetsutrymme eller en traditionell fastighet som är urholkad av en 3D-fastighet eller ett 3D-fastighetsutrymme vartill del av anläggningen hör. Det som kan lösas in är endast de 3D-fastigheter och 3D-fastighetsutrymmen som den förstörda anläggningen eller anläggningsdelen hör till.

Om förutsättningar finns för inlösen utan att någon sådan sker, ska lantmäterimyndigheten förordna att de tredimensionella fastigheter eller fastighetsutrymmen som den förstörda anläggningen/anlägg-

ningsdelen hör till ska avstås genom inlösen och överförs till den eller de fastigheter som de tredimensionella fastigheterna eller fastighetsutrymmena skulle ha tillhört om några tredimensionella fastigheter eller fastighetsutrymmen inte hade tillskapats – dvs. till de urholkade fastigheterna.

I 8 kap. 6 § FBL finns motsvarande inlösenbestämmelser för det fall att den skadade anläggningen i sin helhet rymms inom en enda tredimensionell fastighet eller ett enda tredimensionellt fastighetsutrymme och detta förhållande väsentligt försvårar användningen av en angränsande fastighet.

I detta fall ska lantmäterimyndigheten tillämpa 8 kap. 5 § tredje stycket FBL och således förordna att 3D-fastigheten (eller 3D-fastighetsutrymmet) överförs till den eller de urholkade fastigheterna.

8 kap. 7 § FBL anger att bestämmelserna om inlösen i 8 kap. 5 § andra–fjärde styckena FBL och 8 kap. 6 § FBL ska tillämpas också när tredimensionell fastighetsbildning har skett för en anläggning som ännu inte har uppförts och den avsedda anläggningen inte kommit till uppförande inom föreskriven tid.

Paragrafen knyter an till bestämmelserna i 4 kap. 25 § andra stycket FBL om att lantmäterimyndigheten enligt 3 kap. 1 a § andra stycket FBL ska besluta en tid inom vilken den planerade anläggningen ska ha uppförts. En tillämpning av 8 kap. 7 § FBL blir aktuell när den tiden eller, om förlängning har beslutats enligt 4 kap. 25 § andra stycket sjätte meningen FBL, den förlängda tiden har gått till ända.

Av 8 kap. 8 § FBL framgår att vissa av de bestämmelser som annars gäller vid fastighetsreglering inte gäller vid inlösen med tillämpning av 8 kap. 5–7 §§ FBL. Inlösen enligt de nämnda paragraferna får sålunda ske även om fastighetsbildningen inte uppfyller kraven i 3 kap. 2 § FBL. Det förhållandet att fastighetsbildningen, efter en inlösen av den tredimensionella fastigheten, skulle stå i strid med planbestämmelser förhindrar således inte att inlösen sker. Vidare gäller att inlösen får ske mot fastighetsägarens vilja även om det finns en byggnad inom det utrymme som inlöses (jämför 5 kap. 7 § FBL). Liksom vid inlösen enligt 8 kap. 4 § FBL får inlösen vidare ske utan hänsyn till bestämmelserna i 8 kap. 1–3 §§ FBL.

8 kap. 9 § FBL rör den situationen att det bara finns grund för inlösen av en del av en 3D-fastighet eller ett 3D-fastighetsutrymme. Om återstoden av fastigheten till följd av förlusten av det inlösta utrymmet inte längre kan användas på ett ändamålsenligt sätt, ska även denna

del inlösas. Denna inlösenskyldighet torde även omfatta sådana delar av fastigheten som inte utgör 3D-utrymmen.

### 9.2.2 *Tillämpning och erfarenheter*

Några raserade 3D-anläggningar eller anläggningar som inte har uppförts inom föreskriven tid ("hål i luften") finns inte. Att det förhåller sig så är naturligt med hänsyn till att 3D-lagstiftningen bara har funnits i knappt fyra år. För de tredimensionella fastigheter som avser ännu inte uppförda anläggningar har de beslutade tiderna för uppförande ännu inte löpt ut, jämför avsnitt 5.5.3 ovan.

Det har därför av naturliga skäl ännu inte heller aktualiserats någon fråga om inlösen av 3D-utrymme.

## 9.3 **Ersättning**

### 9.3.1 *Förarbeten och riktlinjer*

De allra flesta överföringar av utrymmen, liksom de servitut, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter som tillskapas vid 3D-fastighetsbildning, bygger givetvis på överenskommelser. Om berörda parter kommer överens om ersättningens storlek, ska detta normalt gälla. Lantmäterimyndigheten är dock skyldig att bevaka panträttshavarnas intressen. Avsteg från reglerna om ersättning med samtycke av en fastighetsägare får således ske endast om även panträttshavarna i fastigheten medger det, såvida inte regleringen är utan betydelse för dessa (5 kap. 18 § andra stycket FBL). Värdebedömningar kan av den anledningen bli aktuella även i överenskommelsefallen.

I de undantagsfall där tvångssituationer uppstår blir det oftast nödvändigt att värdera det tredimensionella utrymmet för att bestämma den ersättning som ska utgå.

Några lagändringar rörande ersättningsreglerna befanns inte nödvändiga till följd av införandet av tredimensionell fastighetsbildning och i Lantmäteriverkets Handledning för lantmäterimyndigheterna konstateras att förfarandet i allt väsentligt blir precis detsamma vid värdering av utrymmen som vid värdering av markområden. Normalt bestäms värdet av ett område eller ett utrymme av den byggrätt som är tillåten, t.ex. enligt gällande detaljplan.

### 9.3.2 *Tillämpning och erfarenheter*

Någon officialvärdering av 3D-utrymme har ännu inte gjorts i den praktiska tillämpningen, varken till grund för överenskommelse eller till grund för ersättningsbeslut. Kalkbrottstunneln i Malmö liksom intrånget av tågtunneln under Stockholm city kommer dock enligt vad Lantmäteriverket har erfarit att officialvärderas av lantmäterimyndigheten.

## 10 Byggfrågor och brandskydd

Eftersom 3D-utrymmen är så intimt sammanknippade med den byggnad eller annan anläggning som inryms i dessa finns – på ett helt annat sätt än för traditionell fastighetsbildning – påtagliga kopplingar till de lagregler och andra bestämmelser som gäller för byggnader, se avsnitt 10.1. En särskild fråga som har diskuterats i samband med tredimensionell fastighetsindelning är brandskyddet, se avsnitt 10.2.

I prop. 2002/03:116 behandlas vissa byggfrågor på s. 109–113. Regeringen konstaterar att allmänna regler om kvalitetskrav på byggande ska gälla också i fråga om tredimensionella fastigheter.

### 10.1 Vissa byggfrågor

#### 10.1.1 Förarbeten och riktlinjer

Om en tillbyggnad ska uppföras inom en tredimensionell fastighet ovanpå en befintlig byggnad, t.ex. bostäder ovanpå kontorshus, är det i vanlig ordning den som för egen räkning utför eller låter utföra tillbyggnaden som enligt 9 kap. 1 § PBL är att anse som byggherre och är därmed även ansvarig för att byggnadsarbetena uppfyller kraven enligt byggnadslagstiftningen. Vid byggprojekt där flera byggherrar samverkar vid uppförandet av anläggningar som är avsedda att delas upp på flera fastigheter, måste byggnadsnämnden identifiera den som för varje del av projektet är ansvarig för att byggnadslagstiftningen iakttas.

Vid tredimensionell fastighetsbildning ska lantmäterimyndigheten pröva om det finns förutsättningar för att den avsedda fastigheten kommer att vara varaktigt lämpad för sitt ändamål. Denna prövning ska i och för sig inte avse frågor som enligt byggnadslagstiftningen åvilar byggherren, såsom frågan i vilken utsträckning den aktuella anläggningen uppfyller olika egenskapskrav. Samtidigt torde förutsättningarna för fastighetsbildning inte vara uppfyllda, om det finns uppenbara risker för att byggnadslagstiftningens krav inte kommer att kunna upprätthållas. Detta får klaras ut genom samråd med byggnadsnämnden men innebär givetvis inte att lantmäterimyndigheten övertar något av byggherrens ansvar för byggnationen.

### 10.1.2 Tillämpning och erfarenheter

Några särskilda problem har inte uppmärksammats när det gäller samverkan mellan lantmäterimyndigheten och byggnadsnämnden (motsvarande) vid prövning av 3D-fastighetsbildning. Den påtagliga kopplingen mellan ett nybyggnadsprojekt och fastighetsbildningen innebär förstås att kontaktytorna blir fler och delvis annorlunda än vid traditionell fastighetsbildning. Exempelvis krävs ofta kontakter med byggnadsinspektörer och brandskyddsingenjörer.

Som helhet synes dock samrådet ha kunnat hanteras på ett smidigt sätt inom ramen för de rutiner som sedan tidigare finns utarbetade för detta myndigheterna emellan.

## 10.2 Särskilt om brandskydd

### 10.2.1 Förarbeten och riktlinjer

Boverket har genom 5 kap. i Boverkets Byggregler (BBR) meddelat föreskrifter (med allmänna råd) för tillämpningen av brandskyddsreglerna. Dessa är uppbyggda kring i första hand ett personsäkerhetskydd och i andra hand ett egendomsskydd. Personsäkerhetskyddet ska minimera risken för att enskilda individer drabbas av skador vid brand. Egendomsskyddet ska utgöra ett skydd för att ett visst egendomsobjekt inte ska drabbas av brandskador som har orsakats inom ett annat (angränsande) egendomsobjekt.

*Egendomsskyddet* är utformat så att de objekt som utgör grund för bestämmelserna är *byggnader*. Utgångspunkten är alltså att olika byggnader förutsätts vara olika "egendomar", dvs. en ägare per byggnad. Dessutom förutsätts att byggnaderna ligger på olika *tomter* – fastighetsbegreppet används inte i BBR. Bestämmelserna innebär att byggnader ska skiljas åt antingen genom visst avstånd eller genom brandvägg (brandmur). Kombination av avstånd och brandtekniska konstruktioner kan också förekomma.

*Personsäkerhetskyddet* tar sig uttryck främst genom de bestämmelser som gäller för brandskydd *inom* en byggnad. Enligt BBR ställs krav på materialval och *utrymningsvägar*. Vidare ska lämpliga *brandceller* avgränsas, mellan vilka brandspridning ska motverkas.

Med *brandcell* avses en avgränsad del av en byggnad inom vilken en brand *under en föreskriven minsta tid* kan utvecklas utan att sprida sig till andra delar av byggnaden. Brandcellen ska vara avgränsad från byggnaden i övrigt, genom omslutande väggar och bjälklag eller på annat sätt, så att utrymning av byggnaden tryggas och så att perso-

ner i intilliggande brandceller eller byggnader skyddas under föreskriven tid. (BBR 5:232.)

En *utrymningsväg* ska vara en utgång direkt till gata eller motsvarande eller en utgång till terrass, gårdsplan eller dylikt, från vilken gata eller motsvarande lätt kan nås. En utrymningsväg kan även vara ett utrymme i en byggnad som leder från en brandcell till en sådan utgång. En utrymningsväg kan omfatta förbindelsevägar såsom korridor eller trappa inom en egen brandcell, loftgång och liknande utrymmen utomhus. (BBR 5:233.) Från bostäder och lokaler ska det normalt finnas minst två utrymningsvägar, varav minst en per plan. I vissa fall kan fönster accepteras som den ena utrymningsvägen. I mindre utrymmen kan undantagsvis en utrymningsväg accepteras.

Vid byggande ska en *brandskyddsdocumentation* upprättas. Av denna ska framgå förutsättningarna för utförandet av brandskyddet samt brandskyddets utformning. Dokumentationen bör redovisa byggnadens och dess komponenters brandtekniska klasser, brandcellsindelning, utrymningsstrategi, luftbehandlingsinstallationens funktion vid brand och i förekommande fall beskrivning av de brandskyddstekniska installationerna samt plan för kontroll och underhåll. (BBR 5:12.)

Genom införandet av tredimensionella fastigheter förändras situationen i fråga om brandskydd, eftersom helt separata egendomsobjekt då kan bildas även *inom* en byggnad. Boverket har dock gjort bedömningen att det tills vidare inte ska införas några nya byggregler. Även om reglerna är skrivna utifrån förutsättningen att det enbart finns en ägare per byggnad, ska de alltså tillämpas även vid tredimensionell fastighetsindelning och därmed flera ägare till en och samma byggnad.

Kravet i byggreglerna *inom* byggnad när det gäller brandcellsindelning innebär att varje brandcell ska omfatta ett rum – eller sammanhängande grupper av rum – i vilka verksamheten inte omedelbart har samband med annan verksamhet i byggnaden (BBR 5:61). En 3D-gräns mellan två fastigheter i en byggnad kan ses som en gräns mellan sådana skilda verksamheter och fastighetsavgränsningen bör därför följa sådana konstruktioner som utförs lägst som brandcellsgräns.

Att samma brandskyddsregler ska gälla inom en byggnad som är uppdelad mellan flera fastigheter innebär att egendomsskyddet i viss mån begränsas. Grundproblemet är därvid fönster i anslutning till en vertikalt avgränsad fastighet. Gällande bestämmelser innebär endast

att fönster i olika brandceller ska placeras på minst 1,2 meters avstånd i höjled, om inte särskilda åtgärder vidtas. Detta innebär ett betydligt lägre egendomsskydd än de regler som gäller för t.ex. brandväggar.

Skyddet kan förbättras t.ex. genom att särskilda brandskyddsfönster eller sprinklersystem installeras. Eftersom det inte är möjligt för lantmäterimyndigheten att i fastighetsbildningssammanhang ställa krav som går utöver gällande byggregler, måste sådana förbättringsåtgärder bli den enskilde fastighetsägarens angelägenhet. Någon möjlighet att vägra fastighetsbildning med hänvisning till att åtgärder av nämnt slag inte har utförts finns alltså inte.

Tillgången till utrymningsvägar måste också säkerställas för de olika delarna av byggnaden. Med flera fastigheter i en och samma byggnad kan det innebära att rättigheter måste tillförsäkras för att garantera att utrymningsvägar kan hållas öppna. Detta är en faktor som ska vägas in vid bedömningen av s.k. nödvändiga rättigheter enligt 3 kap. 1 a § första stycket 2 FBL, jämför avsnitt 5.2.

#### *10.2.2 Tillämpning och erfarenheter*

Rekommendationen att en fastighetsgräns i vägg eller bjälklag åtminstone ska vara lägst av brandcellsklass synes ha tillämpats genomgående vid de hittills genomförda förrättningarna. Det har dessutom blivit rutin att en brandskyddsdokumentation, som utvisar brandceller och utrymningsvägar, alltid utarbetas vid 3D-fastighetsbildning – även vid fastighetsbildning inom befintlig bebyggelse.

Ibland innebär denna dokumentation att det lämnas förslag på åtgärder i fastighetsgränsen (eller av annat slag – t.ex. beträffande fönster) för att uppnå ett bättre brandskydd. En delvis oklar fråga är i vilka situationer som lantmäterimyndigheten kan kräva att åtgärderna är utförda innan fastighetsbildning sker.

Utrymningsvägar, som innebär att andra fastigheter måste tas i anspråk, har genomgående säkrats med rättigheter – normalt i form av servitut.

Sammanfattningsvis synes tillämpningen ha fungerat väl när det gäller brandskyddsfrågor.



## 11 Övriga frågor

### 11.1 Tomträtt

#### 11.1.1 Förarbeten och riktlinjer

Tomträtt berörs på några ställen i såväl lagtext som förarbeten. I lagtexten klargörs att de nya grannelagsrättsliga reglerna i 3 kap. JB är tillämpliga även på tomträtter, jämför avsnitt 11.4. I förarbetena konstateras att 3D-fastigheter, liksom andra fastigheter, kan upplåtas med tomträtt ( se prop. 2002/03:116 s. 105).

I anslutning till behandlingen av de nya inlösenreglerna i 8 kap., jämför avsnitt 9.2, konstateras att det överlämnas till rättstillämpningen i vilken utsträckning bestämmelserna om fastighet ska tillämpas analogt för det fallet att en berörd anläggning inte utgör fast egendom utan i stället utgör tillbehör till tomträten (prop. 2002/03:116 s. 148–149).

I annat sammanhang behandlas huruvida det är nödvändigt att den anläggning för vilken det ska bildas en 3D-fastighet utgör fastighets-tillbehör och frågan diskuteras med utgångspunkt från en s.k. byggnad på ofri grund (prop. 2002/03:116 s. 56)

Man skulle kunna tänka sig att någon skulle vilja avstycka en del av en sådan byggnad till en särskild tredimensionell fastighet. Om byggnadsdelen och det avstyckade utrymmet kommer i samma ägares hand, får detta till följd att byggnadsdelen omvandlas till fastighetstillbehör, medan återstoden av byggnaden förblir lös egendom. Eftersom reglerna om fast egendom i så fall kommer att gälla enbart för en del av byggnaden, måste ett sådant resultat allmänt sett anses olämpligt. Det kan synas tala för att en byggnad eller annan anläggning för att kunna ligga till grund för bildandet av en tredimensionell fastighet redan före fastighetsbildningen måste utgöra tillbehör till en fastighet enligt reglerna i 2 kap. jordabalken.

Regeringen fann dock att det inte behövdes någon särskild reglering för att förhindra sådan fastighetsbildning, eftersom den inte skulle uppfylla de allmänna lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1 § FBL och därför normalt inte kan komma till stånd.

Den redovisade diskussionen skulle kunna ha bäring även på tomt-rätt, eftersom motsvarande blandning mellan fast och lös egendom kan uppkomma när en byggnad tillhör en tomträttshavare, eftersom byggnaden då utgör lös egendom. Lantmäteriverket har dock gjort bedömningen att det inte bör möta något hinder enligt 3 kap. 1 § FBL att bilda en 3D-fastighet inom en "tomträttsbyggnad". Dels kan man normalt utgå från att hela byggnaden även fortsättningsvis kommer

att vara belägen inom tomträtter (en tomträtt per fastighet). Vidare finns bestämmelser i fastighetsbildningslagen om att tomträttsupplåtelser och fastighetsindelning ska gå hand i hand, se 10 kap. 3 § första stycket FBL. Den riskbild som beskrevs rörande lös egendom i allmänhet bör därför inte hindra fastighetsbildning i tomträttsfallet.

#### *11.1.2 Tillämpning och erfarenheter*

Ca 7 % av 3D-fastigheterna och fastigheterna med 3D-fastighetsutrymme är upplåtna med inskriven tomträtt enligt statistikuppgifterna i avsnitt 3.2.8 ovan.

Ett problem vid tillämpningen av 3D-fastighetsbildning för tomträttsfastigheter är att själva byggnaden/anläggningen då är lös egendom som tillhör tomträttshavaren och att det inte går att tillskapa officialrättigheter i lös egendom. Detta gör att det är svårt att upprätthålla kravet på att nödvändiga rättigheter ska säkerställas i förrettningen. Nödvändiga rättigheter tillförsäkras i denna situation med avtalsservitut som getts in till Inskrivningsmyndigheten för att skrivs in när fastighetsbildningen har registrerats. I Stockholm upplåter man utrymme för en gemensamhetsanläggning i en tomträttsbyggnad om tomträten är med som delägare i gemensamhetsanläggningen (jämför 2 § AL), annars inte.

Lantmäteriverket har noterat en hel del oklarheter och problem i tillämpningen när det gäller inskriven tomträtt och fastighetsbildning. Det gäller både vid 3D-fastighetsbildning och vid mer traditionella fastighetsbildningsåtgärder. Frågan bör utredas och åtgärdas. Lantmäteriverket anser dock att detta lämpligen bör göras i annat sammanhang än vid en översyn av reglerna om tredimensionell fastighetsbildning.

## **11.2 Fastighets- och byggnadstillbehör**

### *11.2.1 Förarbeten och riktlinjer*

I 2 kap. JB regleras frågor om tillbehör till fast egendom. Vad som utgör fastighetstillbehör (omedelbara tillbehör) framgår av 2 kap. 1 § JB. Vad som är s.k. byggnadstillbehör (medelbara tillbehör) regleras i 2 kap. 2 § JB.

Den byggnad eller anläggning som inryms i en tredimensionell fastighet utgör givetvis tillbehör till fastigheten enligt 2 kap. 1 § *första stycket* JB under samma förutsättningar som gäller för anläggningar inom traditionella fastigheter. I den nämnda bestämmelsen talades

tidigare om föremål *som anbragts i eller ovan jord* för stadigvarande bruk. Eftersom det ansågs tveksamt om den bestämmelsen gav klart uttryck för vad som bör gälla i ett system med tredimensionell fastighetsindelning, har formuleringen bytts ut mot *har anbragts inom fastigheten*. Detta ska ses som ett klarläggande och någon ändring i sak är inte avsedd (prop. 2002/03:116 s. 82 och 121).

Om ett servitut upplåts till förmån för en tredimensionell fastighet, blir en anläggning som uppförs utanför fastigheten tillbehör till denna under de förutsättningar som anges i 2 kap. 1 § *andra stycket* JB. På motsvarande sätt hör ledningar som tryggas med ledningsrätt till den tredimensionella fastigheten, om lantmäterimyndigheten har förordnat att ledningsrätten ska höra till fastigheten.

Det är också naturligt att föremål som en byggnad tillhörande en tredimensionell fastighet har försetts med utgör byggnadstillbehör enligt 2 kap. 2 § JB på samma sätt som om byggnaden hade tillhört en traditionell fastighet.

I ett avseende kommer emellertid frågan om byggnadstillbehör i ett väsentligt annat läge än tidigare, eftersom olika delar av en byggnad genom tredimensionell fastighetsbildning kan komma att tillhöra skilda fastigheter. Enligt 2 kap. 2 § *fjärde stycket* JB hör därvid ett sådant föremål som avses i 2 kap. 2 § första eller andra stycket JB till den del av byggnaden *där det finns*.

En grundläggande förutsättning för att ett föremål ska vara att anse som byggnadstillbehör är att det uppfyller kriterierna i 2 kap. 2 § första och andra stycket JB. Det ska alltså vara fråga om ett föremål som byggnaden har blivit försedd med och som är ägnat till stadigvarande bruk för byggnaden eller del av denna. Vid bedömningen enligt fjärde stycket av frågan till vilken av skilda delar av byggnaden som föremålet hör är det däremot endast föremålets belägenhet som är av betydelse; föremålet hör till den delen av byggnaden där det finns. Det saknar således betydelse om föremålet i det enskilda fallet är ägnat till stadigvarande bruk enbart för den del av byggnaden där det finns, för någon annan del av byggnaden eller för byggnaden i dess helhet. Om föremålet inte är ägnat till stadigvarande bruk för någon del av byggnaden, utgör det inte byggnadstillbehör (prop. 2002/03:116 s. 122).

I propositionen konstateras vidare att den nya bestämmelsen i 2 kap. 2 § JB kan få till följd att ett föremål kommer att höra till en annan byggnadsdel än den som det betjänar och att de olägenheter som detta i enskilda fall kan ge upphov till kan lindras genom beslut om

servitut eller gemensamhetsanläggningar som ger innehavare av andra fastigheter en rätt till föremålet.

Oavsett om lantmäterimyndigheten bildar servitut eller inrättar en gemensamhetsanläggning eller inte något av det, är det fastighetsgränsens lokalisering och föremålets läge som avgör vad som rent fastighetsrättsligt utgör byggnadstillbehör till en viss byggnad. Såväl servitut som gemensamhetsanläggningar för befintliga anordningar kommer således att avse en *rätt att nyttja* dessa. Överföring av fastighetstillbehör är inte möjlig, eftersom sådan överföring endast kan ske för sådana tillbehör som avses i 2 kap. 1 § JB.

#### 11.2.2 Tillämpning och erfarenheter

Fastighetstillbehör har överförts i samband med 3D-fastighetsbildning på Lidingö (Torsviks Torg). Några ytterligare lantmäteriförrättningar där fastighetstillbehör har överförts i samband med 3D-fastighetsbildning är inte kända för Lantmäteriverket.

Det finns ett uttalat behov från många handläggare av lantmäteriförrättningar att få en exempelförteckning på vad som anses vara fastighetstillbehör och vad som anses vara byggnadstillbehör.

Vid 3D-fastighetsbildning väljer man ibland att upplåta servitut för en viss del av byggnaden, t ex ett hisschakt eller en undercentral, för att åstadkomma en enkel och överskådlig fastighetsindelning eller för att det är svårt att göra de byggnadstekniska avgränsningarna. Som nämndes ovan innebär bestämmelsen i 2 kap. 2 § JB att föremålet i fråga (hisschaktet, undercentralen etc.) då blir tillbehör till en annan byggnadsdel än den som det betjänar. I dessa situationer kan det i vissa fall uppstå oklarheter rörande ägandet av det aktuella byggnadstillbehöret; vem ska stå för försäkringen, vem har rätt/skyldighet att underhålla tillbehöret, vem har rätt/skyldighet att ersätta/byta ut tillbehöret när det är uttjänt? Dessa oklarheter skulle kunna undanröjas om det vore möjligt att överföra byggnadstillbehöret till den härskande fastigheten.

Enligt Lantmäteriverkets uppfattning bör således frågan om möjlighet till överföring av byggnadstillbehör utredas närmare. Frågan har framför allt koppling till 3D-fastighetsbildning, men den kan även bli aktuell vid traditionell fastighetsbildning. Det finns dock inte utrymme att inom ramen för den här aktuella översynen utveckla frågan, så en utredning måste göras i ett annat sammanhang.

## 11.3 Fastighetsbildning över kommungräns

### 11.3.1 Förarbeten och riktlinjer

Enligt 1 § lagen (1970:991) om ändring av kommunal indelning i samband med fastighetsbildning gäller att mark som överförs till en fastighet i en annan kommun i fortsättningen ska höra till den kommunen. Detsamma gäller när mark överförs till en samfällighet som i sin helhet är belägen i en annan kommun.

Även om den s.k. trolleribestämmelsen i 1 kap. 1 a § FBL inte med automatik är tillämplig på de nyss berörda bestämmelserna bör samma tolkning göras som enligt FBL. Om ett 3D-utrymme överförs till en fastighet i en annan kommun kommer utrymmet alltså att överföras till den kommunen. Detta innebär att kommungränsen efter en sådan reglering inte kommer att följa ett visst vertikalkoncept, utan göra en in- respektive utbuktning kring det aktuella 3D-utrymmet.

För att fastighetsbildning som ändrar en kommungräns ska vara tillåten krävs enligt 3 kap. 11 § första stycket FBL att åtgärden är av väsentlig betydelse för en ändamålsenlig fastighetsindelning eller att den kommunala indelningen blir lämpligare. Om lantmäterimyndigheten finner att gränsändringen kan medföra olämplig indelning i förvaltningsområden ska enligt 3 kap. 11 § andra stycket regeringens eller länsstyrelsens medgivande inhämtas. Medgivande ska alltid inhämtas, om en kommun eller en församling begär det eller om åtgärden innebär att en hel fastighet överförs till annan domkrets för allmän underrätt.

### 11.3.2 Tillämpning och erfarenheter

I samband med en ny detaljplan har ett ärende angående tredimensionell fastighetsbildning över kommungräns aktualiserats. Det gäller ett 3D-fastighetsutrymme för en vägtunnel i Nacka kommun som genom fastighetsreglering avses föras över till Stockholms kommun. Ärendet har dock inte genomförts ännu.

## 11.4 Rättsförhållanden mellan grannar

Den grundläggande hänsynsregeln när det gäller rättsförhållanden mellan grannar finns i 3 kap. 1 § JB. Därutöver finns det i 3 kap. JB bestämmelser om *grävning* och liknande arbeten, om *byggnadsarbeten*, om *vanvård* samt om *byggnation över fastighetsgräns*. I anslutning till

dessa frågor nämns i prop. 2002/03:116 på s. 89 följande beträffande störningar i boendet mellan fastigheter:

Regeringen är emellertid inte beredd att nu lägga fram förslag till ytterligare bestämmelser. Det finns dock skäl att följa utvecklingen uppmärksamt. Vid den framtida utvärderingen av bestämmelserna om tredimensionell fastighetsindelning bör det sålunda utvärderas om befintliga regler har visat sig vara tillräckliga för att hantera störningar mellan fastigheter.

När det gäller eventuella störningar i boendet vid tredimensionell fastighetsindelning har Lantmäteriverket inte några uppgifter som visar att sådana störningar har inträffat. Tvärtom tyder de uppgifter som är kända för Lantmäteriverket på att hänsynsregeln i 3 kap. 1 § JB ännu inte har aktualiserats vid tredimensionell fastighetsindelning. Det finns således än så länge inte några erfarenheter från tillämpningen som skulle motivera en komplettering av lagstiftningen.

## 12 Förslag till lagändringar

### 12.1 Kapitlets huvudsakliga innehåll

I kapitlet föreslås att tredimensionell fastighetsbildning ska kunna ske om åtgärden är *lämpligare* än andra åtgärder för att tillgodose det avsedda ändamålet. Det innebär att det idag gällande, starkare, kravet på att det ska *stå klart* att åtgärden är *lämpligare* utmönstras.

Enligt en särskild bestämmelse ska det vid lämplighetsprövning av tredimensionella fastigheter beaktas att en sådan fastighetsbildning har en särskild karaktär. Eftersom det som avses regleras med bestämmelsen redan är reglerat på andra ställen i fastighetsbildningslagen föreslås att bestämmelsen utgår.

Ett tredje förslag innebär såväl en förenkling och ett förtydligande som en viss marginell utökning av möjligheterna till tredimensionell fastighetsbildning. Enligt förslaget ska tredimensionella fastigheter kunna bildas i samtliga fall där den ny- eller ombildade fastigheten utgör en *lämplig förvaltningsenhet*. Det ska således inte, som i gällande rätt, krävas att förvaltningen *förbättras* – det ska räcka att slutresultatet innebär en långsiktigt hållbar förvaltning. En följd av detta grundläggande synsätt är att några särskilda regler inte behövs för det fallet att det är fråga om nyproduktion. Effekterna av en sådan ändring torde bli att det i något fler fall än enligt gällande rätt går att dela upp befintliga bostadshus, så att t.ex. en viss del utgör en bostadsrättsförening medan en annan del utgör hyresrätter.

Slutligen föreslås att tredimensionella fastigheter för bostadsändamål ska kunna bildas för en enhet om minst tre bostadslägenheter – i stället för fem som gäller idag.

### 12.2 Behovet av lagändring

I den tidigare framställningen har på några ställen – närmare bestämt i avsnitten 4.3, 5.3.2 och 5.4.2 – angetts att Lantmäteriverket anser att det finns anledning att överväga vissa justeringar av bestämmelserna om tredimensionell fastighetsbildning.

Det kan förstås invändas att det har gått ganska kort tid sedan de gällande reglerna infördes och att erfarenheterna av dessa därför är begränsade. Det finns t.ex. ännu ingen rättstillämpning. (Ett enda 3D-ärende har överklagats, men besvaren återtogs, se avsnitt 9.1.2.) Med tanke på att kompletterande regler avseende ägarlägenheter

kan komma att införas i fastighetsbildningslagen inom en snar framtid är det dock enligt Lantmäteriverkets mening lämpligt att redan nu göra en första översyn av de grundläggande bestämmelserna om tredimensionell fastighetsbildning, så att inte uppmärksammade oklarheter fortplantas in i en utökad reglering av tredimensionell fastighetsbildning. Som omnämndes redan i kapitel 1 sägs det också på flera ställen i prop. 2002/03:116 om Tredimensionell fastighetsindelning att det förutsätts att en utvärdering/uppföljning ska ske inom en inte alltför avlägsen framtid.

Om man försöker att generalisera de kommentarer och synpunkter som har kommit Lantmäteriverket till del rörande 3D-bestämmelserna från olika intressenter – inklusive lantmäterimyndigheterna – under de första årens tillämpning, så är den samlade uppfattningen att regleringen totalt sett är något mer restriktiv och komplicerad än som är nödvändigt. Det har således ifrågasatts om möjligheterna till tredimensionell fastighetsindelning verkligen behöver vara fullt så begränsade som lagstiftaren avsåg vid införandet av de nya bestämmelserna. Erfarenheterna visar också att det inte har varit någon större efterfrågan på vad som skulle kunna ses som "omotiverad" fastighetsbildning som skulle kunna leda till en påtagligt fragmentiserad fastighetsindelning.

Även om en försiktig tillämpning anses önskvärd också fortsättningsvis, så har det ifrågasatts om alla de olika kriterier och villkor som gäller för tredimensionell fastighetsbildning verkligen är nödvändiga för att denna försiktighetsprincip ska kunna upprätthållas. Alltför många villkor, som tar sikte på i princip samma grundläggande bedömningar, gör tillämparen villrådig, vilket i värsta fall kan innebära att vissa frågor helt faller bort i prövningen i det enskilda fallet. En alltför detaljerad reglering kan således bli kontra-produktiv.

Lantmäteriverket delar i allt väsentligt dessa synpunkter, samtidigt som det enligt verkets mening inte redan nu behöver göras några mer radikala ingrepp i den gällande ordningen. Som framgår av den tidigare framställningen har tillämpningen till helt övervägande del fungerat bra och det är endast i vissa detaljer som det finns anledning att justera de gällande reglerna så att de blir tydligare och enklare att tillämpa.

Som närmare kommer att utvecklas i det följande finns det dock skäl som talar för att också i viss begränsad mån utöka tillämpningsmöjligheterna för tredimensionell fastighetsbildning. Detta ska ses mot



bakgrund av den efterfrågan som har uppmärksammats och att Lantmäteriverket inte ser någon "fara" för fastighetsystemet som sådant, i form av fragmentisering m.m., om en viss marginell liberalisering av regelverket skulle införas.

### 12.3 Val mellan olika åtgärder

**Lantmäteriverkets förslag:** Tredimensionell fastighetsbildning ska kunna ske om åtgärden är lämpligare än andra åtgärder för att tillgodose det avsedda ändamålet. Det innebär att det idag gällande kravet på att det ska *stå klart* att åtgärden är lämpligare utmönstras.

**Skälen för förslaget:** Enligt 3 kap. 1 § tredje stycket första meningen är en grundläggande förutsättning för tredimensionell fastighetsbildning att det *står klart* att åtgärden är lämpligare än andra åtgärder för att tillgodose det avsedda ändamålet. Tredimensionell fastighetsbildning ska alltså tillämpas subsidiärt i förhållande till traditionella åtgärder såsom marköverföring, bildande av servitut, inrättande av gemensamhetsanläggning, m.m. – eller kombinationer av sådana sedvanliga lösningar.

Utgångspunkten att tredimensionell fastighetsbildning ska ske endast då detta är lämpligare än andra lösningar finns det i nuläget inte anledning att ifrågasätta. Som framgår av avsnitt 4.1.2 har bestämmelsen inte heller vållat några uttalade problem i den praktiska tillämpningen. Trots detta finns det anledning att överväga om det verkligen finns skäl att behålla den skarpa formuleringen att det ska "stå klart" att åtgärden är den lämpligaste.

I motiven för det aktuella uttrycket sägs följande, se prop. 2002/03:116, s. 53.

Samtidigt går det inte att bortse från att det i enskilda fall kan komma att vara svårt för lantmäterimyndigheten att avgöra om en av sökanden begärd tredimensionell fastighetsbildning är lämpligare än andra lösningar. Detta aktualiserar frågan om tredimensionell fastighetsbildning skall kunna ske även om det är osäkert huruvida andra åtgärder skulle tillgodose ändamålet bättre eller lika bra. Enligt regeringens mening är det naturligt att man i det nya systemet iakttar försiktighet åtminstone intill dess erfarenheter av de nya reglerna har vunnits. Det bör därför säkerställas att den utredning som lantmäterimyndigheten lägger till grund för ett beslut om tredimensionell fastighetsbildning ger ett tillräckligt underlag för bedömningen att den tredimensionella åtgärden är lämpligare än andra alternativ. Regeringen föreslår därför att tredimensionell fastighetsbildning skall kunna ske bara om det *står klart* att åtgärden är lämpligare än andra åtgärder.

I författningskommentaren ges närmare anvisningar om hur valet av vad som är den mest lämpliga åtgärden ska ske, se prop. 2002/03:116, s. 137–138.

För tredimensionell fastighetsbildning fordras alltså bl.a. att "åtgärden är lämpligare än andra åtgärder".

Så blir för det första fallet om syftet över huvud taget inte kan tillgodoses genom något eller några av de vanliga instrumenten. Som exempel kan nämnas avskiljandet av ett bergrum som inte har någon anknytning till en annan fastighet och som är avsett att brukas självständigt under överskådlig tid. Ett annat exempel är avstyckning av ett utrymme, ovanpå en kommersiell anläggning, avsett att bebyggas och förvaltas av en annan intressent.

Kravet på att "åtgärden är lämpligare" är vidare uppfyllt om ändamålet i och för sig skulle kunna tillgodoses på andra sätt men dessa lösningar av skilda skäl framstår som olämpliga. En anledning till att inte välja en servitutsupplåtelse eller någon annan traditionell fastighetsbildningsåtgärd kan vara att en sådan lösning skulle innebära betydande kostnader eller leda till påtagliga förvaltningsmässiga olägenheter eller rättsliga oklarheter.

Kravet är slutligen uppfyllt om alternativa lösningar i och för sig inte framstår som olämpliga men ändå som mindre lämpliga än tredimensionell fastighetsbildning.

I samtliga tre nu nämnda fall måste det dock "stå klart" att tredimensionell fastighetsbildning är lämpligare än andra åtgärder. I uttrycket "står klart" ligger att utredningen i ärendet måste vara så uttömmande att lantmäterimyndigheten med någorlunda säkerhet kan konstatera att andra alternativ som inte förutsätter tredimensionell fastighetsbildning saknas eller av något skäl är mindre lämpliga. Det bör ankomma på sökanden i ärendet att visa att så är fallet.

Den avvägning som härvid måste göras aktualiseras bl.a. när det finns ett behov av att till en fastighet (A) knyta en rätt att nyttja ett utrymme inom en annan fastighet (B). Valet står då normalt mellan å ena sidan en servitutsbildning och å andra sidan en tredimensionell fastighetsbildning som innebär att det aktuella utrymmet (tredimensionellt fastighetsutrymme, se 1 a § tredje stycket) blir en del av A. Utgångspunkten är att en servitutslösning skall väljas. Men om det står klart att A har ett varaktigt behov av en exklusiv rätt till en större anläggning och att underhållsansvaret skall ligga på A:s ägare kan en servitutslösning från förvaltningssynpunkt framstå som mindre lämplig än en tredimensionell fastighetsbildning. Då bör tredimensionell fastighetsbildning kunna komma i fråga. Ett annat exempel är när syftet är att i rättsligt hänseende dela upp större anläggningar med skilda verksamhetsutövare på flera fastigheter. Om det då står klart att traditionella instrument för tredimensionellt fastighetsutnyttjande saknas eller att de är otillräckliga, – därför att nyttjandet skall tillgodose ett varaktigt behov och vara förenat med betydande investeringar – får tredimensionell fastighetsbildning användas.

Uttrycket "stå klart" innebär enligt motiven att om det är osäkert huruvida en tredimensionell lösning skulle tillgodose ändamålet bättre eller lika bra än andra åtgärder, så bör den tredimensionella lösningen i enlighet med en försiktighetsprincip stå tillbaka för traditionella lösningar. Samtidigt ger den närmare beskrivningen i för-

fattningskommentaren intryck av att en tämligen normal avvägning ska göras där det i varje enskilt fall lämpligaste alternativet ska väljas. Eftersom det således inte är helt klart vad lagstiftaren egentligen har avsett och då det inte torde finnas något behov av en särskilt kvalificerad prövning av den tredimensionella åtgärdens fördelar gentemot andra åtgärden, föreslår Lantmäteriverket att uttrycket "stå klart" utmönstras ur bestämmelsen.

Detta skulle innebära att avvägningen mellan tredimensionell fastighetsbildning och andra alternativa lösningar sker på ett för lantmäteriförrättningar naturligt sätt där den bästa lösningen i det enskilda fallet väljs – vare sig den utgör en traditionell eller en tredimensionell åtgärd. Någon risk för att tillämpningen skulle förändras i en för det allmänna oförmånlig riktning synes inte föreligga med en sådan modifiering.

#### 12.4 Särskild hänsyn till 3D-fastigheters särskilda karaktär

**Lantmäteriverkets förslag:** Kravet att vid lämplighetsprövning av tredimensionella fastigheter beakta en sådan fastighetsbildnings särskilda karaktär utmönstras, eftersom motsvarande redan följer av andra villkor i 3 kap. FBL.

**Skälen för förslaget:** Enligt 3 kap. 1 § *första stycket* FBL ska det vid all fastighetsbildning tillses att varje fastighet som nybildas eller ombildas blir med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar varaktigt lämpad för sitt ändamål (det s.k. allmänna lämplighetsvillkoret). Det ska särskilt beaktas att fastigheten får en lämplig utformning och har tillgång till väg. Om fastigheten ska användas för bebyggelse, ska den också kunna få godtagbara anordningar för vatten och avlopp. Vidare måste – såsom framgår av *andra stycket* – den fastighet som ska ny eller ombildas för nytt ändamål kunna antas få varaktig användning för sitt ändamål (det s.k. varaktighetsvillkoret). Denna användning ska enligt paragrafen kunna antas komma till stånd inom överskådlig tid (det s.k. aktualitetsvillkoret). Om ändamålet med hänsyn till sin art och övriga omständigheter bör tillgodoses på något annat sätt än genom fastighetsbildning, får fastighetsbildning inte ske.

Enligt 3 kap. 1 § *tredje stycket andra meningen* ska man vid tillämpningen av de nämnda villkoren i paragrafens första och andra stycke ta särskild hänsyn till de särdrag som tredimensionella fastigheter och tredimensionella fastighetsutrymmen har.

Som framgår av beskrivningen i avsnitt 4.2 har det vid uppföljningen av hittills genomförd fastighetsbildning inte gått att se någon självständig tillämpning av den aktuella bestämmelsen. I förarbetena beskrivs bestämmelsens närmare innebörd på följande sätt, se prop. 2002/03:116 s. 138-139.

Förevarande bestämmelse innebär att dessa allmänna villkor måste ges en särskild innebörd när det är fråga om bildande av tredimensionella fastigheter eller tredimensionella fastighetsutrymmen.

Vid tillämpningen av det s.k. allmänna lämplighetsvillkoret är det givetvis av betydelse att en tredimensionell fastighet, såsom framgår av 1 a §, skall ha en "kärna" bestående av en viss anläggning eller en del av en anläggning. Den aktuella anläggningens beskaffenhet, såsom dess konstruktion och storlek, får därmed central betydelse vid lämplighetsprövningen. För att ett utrymme skall anses vara lämpligt för en tredimensionell fastighetsbildning torde det sålunda vara nödvändigt att anläggningen är konstruerad på ett sådant sätt och befinner sig i ett sådant skick att fastigheten har förutsättningar att bestå som en självständig enhet.

Den tredimensionella fastighetens anknytning till en anläggning medför också att de skilda slag av kvalitetskrav som i byggnadslagstiftningen ställs på byggnadsverk (byggnader och andra anläggningar) får en särskild betydelse vid lantmäterimyndighetens prövning av om den avsedda fastigheten kommer att vara i fastighetsbildningslagens mening lämplig. I praktiken torde frågan få störst betydelse i samband med nybyggnation. Sökanden bör då, genom intyg av byggnadsteknisk expertis eller liknande, gör sannolikt att byggnationen kan genomföras i överensstämmelse med gällande bestämmelser. Myndigheten skall dock inte ta på sig något av det ansvar som enligt byggnadslagstiftningen åvilar byggherren eller annan.

För all fastighetsbildning gäller att lämplighetsprövningen skall ske utifrån ett visst avsett användningssätt (ändamål) hos fastigheten. Ligger fastigheten inom planområde, bestäms användningssättet i allmänhet genom planen. Detta gäller även vid tredimensionell fastighetsbildning. Det ligger i sakens natur att den anläggning som skall utgöra fastighetens kärna måste vara ägnad att tjäna fastighetens avsedda ändamål.

I det s.k. varaktighetskravet ligger att en fastighetsbildningsåtgärd skall avse ett långsiktigt behov. Detta är av betydelse också vid bildandet av tredimensionella fastigheter. Den anläggning som skall utgöra kärnan i fastigheten måste ha en så lång livslängd att varaktighetskravet är uppfyllt. I varaktighetskravet ligger också att utrymmet måste antas kunna bestå som självständig fastighet oavsett framtida ägarförändringar. Av bestämmelserna i andra stycket anses också följa att ändamål som är knutna enbart till ägarens person inte skall föranleda fastighetsbildning. Detta bör givetvis gälla även vid tredimensionell fastighetsindelning.

Det är givet att villkoren i paragrafen måste tillämpas också på återstoden av fastigheten när en tredimensionell fastighet avstyckas från en traditionell fastighet. Återstoden måste alltså också efter fastighetsbildningen vara varaktigt lämpad för sitt ändamål. I normalfallet torde lämplighetskravet inte vara uppfyllt om det som återstår av fastigheten enbart är ett obebyggt markområde som inte är avsett för någon självständig verksamhet.

Vid all fastighetsbildning får avsteg göras från de allmänna lämplighetsvillkoren under de förutsättningar som anges i 9 §. Där sägs att fastighetsbildning får äga rum även om en fastighet som nybildas eller ombildas inte blir varaktigt lämpad för sitt ändamål, under förutsättning att fastighetsindelningen förbättras och en mer ändamålsenlig indelning inte motverkas. Bestämmelsen kommer att vara tillämplig också vid tredimensionell fastighetsbildning. Om en sådan fastighetsbildning innebär en totalt sett bättre fastighetsindelning och det kan antas att kommande förbättringar av fastighetsindelningen inte försvåras, torde fastighetsbildningen alltså kunna komma till stånd, trots att någon av de berörda fastigheterna inte helt och fullt uppfyller lämplighetsvillkoren i 1 §. En fastighetsbildning som innebär att samtliga bebyggda utrymmen inom en fastighet avstyckas som tredimensionella fastigheter – och som därför, enligt vad ovan har sagts, normalt inte torde vara förenlig med 1 § – skulle alltså undantagsvis kunna genomföras, om fastighetsindelning förbättras och en mer ändamålsenlig fastighetsindelning inte motverkas.

Enligt Lantmäteriverkets mening följer det som sägs i författningskommentaren redan av en tillämpning av paragrafens första och andra stycken samt till viss del av bestämmelserna i 3 kap. 1 a §. Det kan visserligen anföras att bestämmelsen därmed inte heller vållar några bekymmer men dubbelregleringar bör undvikas och det är till gagn för en enhetlig och rättssäker tillämpning om de villkor som styr bildandet av tredimensionella fastigheter är så få och så entydiga som möjligt och att det inte råder något tvivel om vilken bestämmelse som reglerar vad.

I citatet ovan förs bl.a. en diskussion rörande den berörda anläggningens konstruktion och storlek. Som Lantmäteriverket uppfattar saken har bestämmelsen i 3 kap. 1 a § första stycket 3 a, dvs. att fastighetsbildningen ska vara motiverad med hänsyn till anläggningens konstruktion och användning, i princip samma innebörd. I enlighet med grundkonstruktionen i 3 kap. FBL, att särbestämmelser för vissa fastighetstyper regleras särskilt i andra paragrafer än i 1 § (se 5–8 §§) bör den aktuella preciseringen göras i 1 a §. Något särskilt tillägg i 1 § är således inte nödvändig i det avseendet.

I övrigt diskuteras i den citerade författningskommentaren frågor om ändamål, varaktighet, m.m. Det som sägs i dessa delar följer enligt Lantmäteriverkets mening direkt av bestämmelserna i första och andra styckena utan att detta särskilt måste anmärkas.

Lantmäteriverket föreslår sammanfattningsvis att 3 kap. 1 § tredje stycket andra meningen i förtydligande och förenklande syfte upphävs. Någon ändring i sak är inte avsedd vid tillämpningen av 3 kap. FBL som helhet.

## 12.5 Det s.k. förvaltningsvillkoret

**Lantmäteriverkets förslag:** Tredimensionella fastigheter ska kunna bildas i samtliga fall där den ny- eller ombildade fastigheten utgör en *lämplig förvaltningsenhet*. Det ska således inte krävas någon *förbättrad* förvaltning. Några särskilda regler ska inte heller gälla för det fallet att åtgärden är ägnad att trygga finansieringen eller uppförandet av anläggningen.

### Skälen för förslaget:

#### *Bakgrund*

Enligt 3 kap. 1 a § första stycket 3 får tredimensionell fastighetsbildning ske endast om det står klart att åtgärden är motiverad med hänsyn till anläggningens konstruktion och användning *och* är ägnad att leda till en mera ändamålsenlig förvaltning av anläggningen *eller* att trygga finansieringen eller uppförandet av anläggningen.

Dessa bestämmelser utgör en central del av regelverket kring tredimensionella fastigheter och har i den praktiska tillämpningen avgörande betydelse för vilka tredimensionella fastigheter som får eller inte får bildas, jämför redovisningen i avsnitt 5.3.

Den gällande utformningen tillkom efter ett påpekande från lagrådet (se prop. 2002/03:116, s. 58 f.).

Som nämnts flera gånger tidigare är det angeläget att den nya lagstiftningen inte leder till en onödig uppsplittring av fastighetsbeståndet. En omotiverad uppdelning av vanliga fastigheter på tredimensionella fastigheter är ägnad att medföra en mera komplicerad och kostsam fastighetsförvaltning. För stat och kommun innebär det ökade kostnader för fastighetsregistrering och planläggning. Det är därför naturligt att de nya reglerna gallrar fram de situationer där avsteg från den vanliga fastighetsindelningen framstår som påkallat. Lika naturligt är att reglerna ställer upp spärrar mot en obefogad uppsplittring av fungerande förvaltningsobjekt i mindre fastigheter.

Trots de förslag som har lämnats i avsnitten 8.2.2 och 8.2.3 synes det finnas en risk för att tredimensionell fastighetsbildning används för att göra omotiverade avsteg från den vanliga fastighetsindelningen. Detta gäller särskilt i fråga om fastighetsindelning av anläggningar i mindre fastigheter. I lagrådsremissen behandlades frågan i vad mån sådan indelning bör kunna tillåtas enbart i författningskommentaren till de föreslagna lagändringarna. *Lagrådet* har ansett att lagrådsremissen i dessa delar är oklar. Lagrådet har ifrågasatt om lagstiftarens intentioner har kommit till tillräckligt tydligt uttryck i lagtext och motiv för att ge de tillämpande myndigheterna tillfredsställande ledning.

Regeringen delar Lagrådets uppfattning att det behövs viss ytterligare reglering.

Förslagen om tredimensionell fastighetsindelning har framsprungit ur behovet av att fastighetsrättsligt trygga större, kapitalkrävande och många gånger komplicerade anläggningar med flera verksamhetsutövare. De olika delarna av anläggningen används ofta för skilda ändamål. Vinster i förvaltningshänseende skulle kunna uppnås om ansvaret för respektive anläggningsdel och dess förvaltning kunde läggas på respektive verksamhetsutövare. Även andra situationer har nämnts där en möjlighet till uppdelning av ansvaret för byggnader med flera verksamhetsutövare skulle vara ändamålsenligt. Det gäller bl.a. bostadsrättsföreningar vilka kan vilja renodla sin verksamhet genom att överföra ansvaret för kommersiella lokaler i det hus som föreningen äger till någon som är inriktad på förvaltning av sådana lokaler. Såsom *Lagrådet* har påpekat kan det finnas ett sådant intresse av skiktning av byggnader även hos andra fastighetsägare i liknande situationer. De nya reglerna bör alltså ge ett visst utrymme för tredimensionell fastighetsindelning, där en sådan kan påvisas leda till vinster i förvaltningshänseende.

I avsnitt 6 har även framhållits behovet av nya regler för att underlätta samhällets utbyggnad, såsom ökade möjligheter till förtätning av stadskärnor. Som exempel har nämnts byggprojekt där avsikten är att "lediga" ytor ovanpå befintliga kommersiella anläggningar skall nyttjas för bostadsbyggande. En förutsättning för att ett sådant projekt skall kunna genomföras är emellertid att fastighetsägaren både vill och har ekonomiska förutsättningar att ta på sig ansvaret för finansiering och förvaltning av den nya bebyggelsen. Om det utrymme som svarar mot den nya bebyggelsen kunde brytas ut till en särskild fastighet, skulle denna kunna överlåtas till en annan intressent som är beredd att ta på sig finansierings och förvaltningsansvaret för projektet. En tredimensionell fastighetsindelning kan alltså i dessa och andra liknande fall vara en förutsättning för att ett önskat byggprojekt skall komma till utförande. Såsom *Lagrådet* har varit inne på kan intresset för fastighetsindelning avseende ny bebyggelse ovanpå befintliga flerbostadshus göra sig gällande såväl när den nya bebyggelsen är avsedd att användas för samma slag av bostäder i återstoden av huset (t.ex. hyresrätter) som när den nya bostadsbebyggelsen är avsedd att upplåtas i annan form (t.ex. en tillbyggnad med bostadsrättslägenheter ovanpå ett hyreshus). Vad som nu har sagts leder fram till slutsatsen att en tredimensionell fastighetsindelning bör kunna genomföras också om det är påkallat med hänsyn till förutsättningarna för finansieringen eller uppförandet av den avsedda anläggningen.

I andra situationer än de nu nämnda framstår behovet av tredimensionell fastighetsindelning inte som särskilt påtagligt. Enligt regeringens mening finns det därför normalt inte anledning att tillgodose exempelvis önskemål om skiktning av befintliga flerbostadshus i flera bostadsfastigheter. Inte heller finns det normalt anledning att dela upp affärsbyggnader i flera affärsfastigheter. I båda fallen skulle en tredimensionell indelning väsentligt öka riskerna för en på lång sikt skadlig uppsplittring av homogena förvaltningsenheter.

*Lagrådet* har lämnat ett förslag till begränsande regel som innebär att tredimensionell fastighetsbildning får ske endast om "det står klart att fastighetsbildningen är motiverad med hänsyn till anläggningens konstruktion och användning, förutsättningarna för finansieringen av uppförandet av anläggningen eller för en ändamålsenlig förvaltning eller av någon annan särskild omständighet". Regeringen kan i allt väsentligt ansluta sig till innebörden i *Lagrådets* förslag men anser det vara en fördel om bestämmelsen ännu tydligare anknyter till de båda ovan nämnda situationer då tredimensionell fastighetsbildning är motiverad. Regeringen

föreslår därför en lagregel som innebär att tredimensionell fastighetsbildning skall kunna ske endast när det står klart att åtgärden *dels* är motiverad med hänsyn till anläggningens konstruktion och användning, *dels* är ägnad att leda till en mera ändamålsenlig förvaltning av anläggningen eller att trygga finansieringen eller uppförandet av anläggningen. Vid den framtida uppföljningen av reformen finns det anledning att återkomma till frågan och söka klarlägga huruvida de nya bestämmelserna har fått en i alla hänseenden lämplig utformning.

Lagrådet har efterlyst fler och såvitt möjligt klagörande exempel på när en tredimensionell fastighetsbildning är avsedd att komma i fråga, särskilt när det gäller frågor om skiktning av byggnader. Regeringen avser att i författningskommentaren till de nya bestämmelserna återkomma med exempel.

I författningskommentaren utvecklas frågan ytterligare (prop. 2002/03:116, s. 141–142).

Syftet med bestämmelsen i *första stycket 3* är främst att förhindra en onödig upp-splittring av befintliga fastigheter. Skälen för detta har angetts i avsnitt 8.2.4.

Bestämmelsen, som får särskild betydelse i fråga om fastighetsbildning som innebär att en anläggning delas upp på ett flertal fastigheter, innehåller två led.

Enligt punkten a skall åtgärden vara motiverad med hänsyn till anläggningens konstruktion och användning. Anläggningen måste alltså ha sådan karaktär att det är lämpligt att den utgör en särskild fastighet respektive delas upp på flera fastigheter.

Därutöver krävs, enligt punkten b, att åtgärden leder till en viss nyttoeffekt. Denna kan vara av två slag. Det ena fallet är när åtgärden är "ägnad att leda till en mera ändamålsenlig förvaltning av anläggningen". Om en anläggning rymmer skilda verksamheter, kan de olika verksamheterna vara så olikartade att de inte lämpligen bör förvaltas gemensamt. Klarläggs det att vinster i förvaltningshänseende skulle uppnås om ansvaret för förvaltningen av anläggningen delas upp på de skilda verksamhetsutövarna, bör en motsvarande fastighetsbildning kunna medges. I normala fall torde det dock från förvaltningssynpunkt vara lämpligare att en anläggning förvaltas genom en enda fastighetsägare/hyresvärd än att förvaltningen splittras på ett flertal fastighetsägare. I sådana fall föreligger inte förutsättningar att tillämpa det nu aktuella rekvisitet. En fastighetsbildning som innebär att exempelvis ett befintligt kontorshus delas in i skilda kontorsfastigheter eller att ett befintligt flerbostadshus delas in i skilda flerbostadsfastigheter kommer därmed inte att kunna genomföras. Däremot torde förvaltningsvillkoret ofta vara uppfyllt när det är fråga om att från en flerbostadsfastighet skilja av en kommersiell del av påtaglig storlek. På motsvarande sätt torde förvaltningsvillkoret vanligen vara uppfyllt när det är fråga om att från en kommersiell anläggning, t.ex. ett kontorshus, bryta ut sådana delar som betjänar väsentligen andra ändamål, såsom trafikaneläggningar.

Vidare kan tredimensionell fastighetsbildning komma i fråga när åtgärden är ägnad att trygga finansieringen eller uppförandet av anläggningen. Detta villkor avser sådana nybyggnads eller tillbyggnadsprojekt där ägaren till den traditionella fastigheten inte är intresserad av att satsa på projektet, åtminstone inte utan externa intressenter. Då kan en tredimensionell fastighetsbildning vara en förutsättning



för att det avsedda projektet skall bli utfört. Se i övrigt kommentaren till andra stycket 1.

Om fastighetsbildningen kan motiveras enbart av att den är ägnad att trygga finansieringen eller uppförandet av anläggningen, måste lantmäterimyndigheten även beakta intresset av en ändamålsenlig förvaltning. Fastighetsbildningen bör sålunda inte medges annat än om det framgår såväl att den avsedda fastigheten blir ett lämpligt förvaltningsobjekt som att förvaltningen av anläggningen i dess helhet kan bedrivas på ett ändamålsenligt sätt. Det medför att en mera långtgående uppsplittring av anläggningen på flera fastigheter knappast kan accepteras. Så bör det exempelvis inte vara möjligt att bilda särskilda fastigheter av varje våningsplan i ett planerat tio våningshus. Det sistnämnda gäller oavsett om, när det gäller bostäder, varje sådan enhet uppfyller det särskilda villkor om minst fem bostadslägenheter som uppställs i punkten 4. Däremot bör det inte möta hinder mot en mindre långtgående uppdelning, såsom en fördelning av anläggningen på några fastigheter som var och en är av påtaglig storlek. Normalt torde bestämmelserna i förevarande punkt inte heller förhindra en fastighetsbildning som innebär att ett utrymme ovanpå en befintlig anläggning avskiljs till en särskild fastighet, om syftet är att bebygga utrymmet med en påbyggnad av någorlunda storlek (jfr även punkten 4). Detta gäller oavsett om den befintliga anläggningen är avsedd för samma ändamål som den avsedda tillbyggnaden och, i fråga om bostäder, upplåtelseformen är densamma i den befintliga anläggningen som i den planerade påbyggnaden.

I uttrycket "står klart" ligger att utredningen i ärendet på ett övertygande sätt måste visa att de i lagen angivna förutsättningarna för tredimensionell fastighetsbildning är förhanden. Det bör ankomma på sökanden att förebringa sådan utredning.

#### *Överväganden*

Kravet i punkten 3 a att det ska stå klart att åtgärden är motiverad med hänsyn till anläggningens konstruktion och användning synes enligt Lantmäteriverkets mening vara befogat, även om viss oklarhet skulle kunna sägas råda om dess innebörd mer i detalj. Enligt bestämmelsen kommer tredimensionell fastighetsbildning t.ex. inte i fråga för små anläggningar, såsom master och ledningar, och det krävs även att anläggningen i fråga är så konstruerad att den rent "fysiskt" går att dela upp i flera enheter. I den delen bör således den gällande regleringen bestå.

Enligt punkten 3 b ska det stå klart att åtgärden är ägnad att leda till en mera ändamålsenlig förvaltning *eller* att trygga finansieringen eller uppförandet av anläggningen. Enligt Lantmäteriverkets mening kan bestämmelsen i denna punkt ifrågasättas, eftersom den hindrar fastighetsbildning för att tillskapa vissa fastigheter (förvaltningsenheter) som enligt verkets mening borde vara rationella från såväl allmän som enskild synpunkt. Regleringen skiljer sig dessutom principiellt från hur lämplighetsprövningen sker vid annan fastighetsbild-

ning än för tredimensionella fastigheter genom att lämplighetsprövningen ska ske av förändringen – inte av slutresultatet. Att bestämmelsen även i vissa delar är svår att förstå kan i sig ses som ett tillämpningsproblem. Som framgår av bakgrundsbeskrivningen ovan konstateras också i prop. 2002/03:116 att det vid en framtida uppföljning av reformen finns anledning att återkomma till de aktuella bestämmelserna och söka klarlägga huruvida dessa har fått en i alla hänseenden lämplig utformning.

### Behovet av lagstiftning

Som redan kortfattat har berörts i avsnitt 5.3.2 finns det exempel på fall där tredimensionell fastighetsbildning enligt Lantmäteriverkets mening borde vara möjlig, men där gällande regler förhindrar detta. Enligt den nuvarande utformningen av bestämmelsen är det inte tillåtet att dela upp en befintlig bostadsbyggnad i flera fastigheter – och detta gäller i princip hur stora och rationella enheter som än tillskapas. Det har dock under de första årens tillämpning i flera fall framförts önskemål om att kunna dela upp befintliga bostadsfastigheter, vilka önskemål till följd av den aktuella punkten inte har kunnat tillgodoses.

Ett sådant exempel är uppdelning av befintliga bostadsrättsföreningar i mindre enheter. Vad som är en lämplig storlek för en bostadsrättsförening kan givetvis diskuteras. Det finns föreningar med minimiantalet tre och det finns föreningar med hundratals delägare. Enligt Lantmäteriverkets mening finns det knappast något allmänintresse i att bostadsrättsföreningar ska vara så "stora som möjligt". Utgångspunkten bör därför vara att det finns möjligheter för föreningarna själva att "välja sin storlek" och i förlängningen dela sina fastigheter, så länge som de nybildade fastigheterna var för sig är lämpliga för sitt ändamål – dvs. att vara en förvaltningsenhet för en bostadsrättsförening.

Det är inte ovanligt att uppdelningar sker av traditionella fastigheter som ägs av bostadsrättsföreningar. Om "precis samma" uppdelning kräver tredimensionella lösningar, är den dock inte tillåten enligt den nu aktuella bestämmelsen. Lantmäteriverket finner denna ordning märklig och verket kan inte se att en något friare syn på sådan tredimensionell fastighetsbildning skulle ha några nämnvärda negativa konsekvenser för fastighetsindelningen i stort, åtminstone inte så länge som de nybildade fastigheterna inte är alltför små. Att dela en bostadsrättsförening om säg 300 fastigheter i tre föreningar med hundra medlemmar i varje borde således enligt Lantmäteriverkets

mening normalt vara tillåtet – även om fastighetsbildningen är tredimensionell.

Önskemål har också framförts om att dela upp en befintlig bostadsfastighet i en bostadsrättsdel och en hyreshusdel. Åter kan konstateras att sådan uppdelning normalt inte möter några som helst hinder om fastighetsbildningen kan ske på "traditionellt" sätt, medan samma principiella uppdelning är otillåten om en eller flera tredimensionella fastigheter ska bildas. Under förutsättning att de nya enheter som tillskapas i och för sig kan ses som lämpliga från förvaltnings synpunkt, bör enligt Lantmäteriverkets mening en sådan fastighetsbildning vara tillåten.

Ett tredje fall, som skulle kunna uppstå, är önskemål om att dela en hyresfastighet i flera hyresfastigheter. Detta fall har inte varit efterfrågat på samma sätt som de båda tidigare nämnda fallen och en ägare av en hyresfastighet torde mer sällan anse det som rationellt att tillskapa flera hyresenheter inom sin byggnad. Rent principiellt bör dock detta fall inte behandlas på något särskilt sätt i lagen. Under förutsättning att lämpliga förvaltningsenheter bildas, bör fastighetsbildning vara tillåten även i detta fall.

Om man dessutom betraktar de tre nämnda fallen i ljuset av att det eventuellt kommer att införas ägarlägenheter i form av "små tredimensionella bostadsfastigheter" och att den s.k. stopplagen för omvandling av hyresrätter till bostadsrätter numera är upphävd, ter sig den nu gällande restriktiviteten i de nämnda fallen inte längre som befogad.

Sammanfattningsvis anser Lantmäteriverket att det finns påtagliga skäl som talar för att i viss mån mildra den idag gällande mycket restriktiva synen på tredimensionell uppdelning av befintliga byggnader, främst för bostadsändamål. Samma regler bör dock gälla även för andra fastighetstyper.

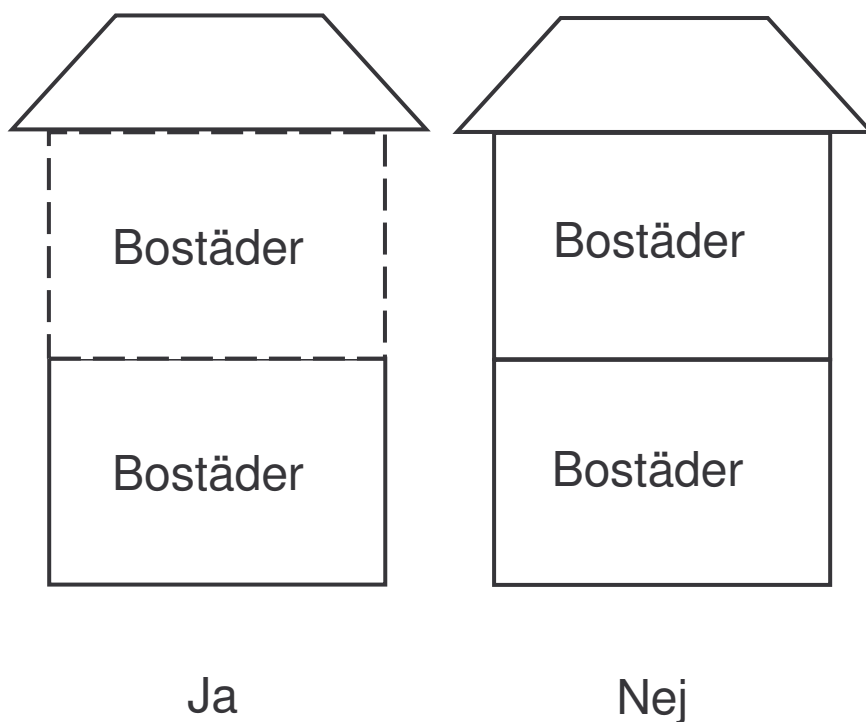
#### Den gällande bestämmelsen

Bestämmelsen i 3 kap. 1 a § 3 b skiljer sig principiellt från hur lämplighetsprövningen sker vid annan fastighetsbildning än för tredimensionella fastigheter. En sådan skillnad är att det ska göras en särskild prövning av den *förändring*, som fastighetsbildningen innebär, dvs. det krävs att en nyttoeffekt uppstår. Vid annan fastighetsbildning går lämplighetsprövningen i stället ut på att den ny- eller ombildade fastigheten ska vara så utformad att den uppfyller en från allmän synpunkt godtagbar miniminivå. Nyttoeffekter krävs i övrigt

i FBL endast i de fall där tvångsregler ska tillämpas – se t.ex. 5 kap. 4 § FBL.

En annan skillnad är att olika bedömningsgrunder gäller för "precis samma fastighetsbildning" om den sker inom en befintlig anläggning eller om den sker i syfte att tillskapa en ny anläggning. Annan fastighetsbildning ska prövas utifrån *slutresultatet* av fastighetsbildningen, dvs. det lagen i övrigt vill värna om är en långsiktigt hållbar fastighetsindelning.

Effekterna av detta blir som i figur 12.1. Streckade linjer betyder fastighetsgränser för nybebyggelse.



Figur 12.1. Effekterna av olika prövningar enligt 3 kap. 1 a § första stycket 3 b.

Den vänstra fastighetsbildningen är tillåten eftersom den är ägnad att trygga finansieringen eller uppförandet av anläggningen. (Vi förutsätter då att tillbyggnaden inte hade kommit till stånd i den ursprungliga ägarens regi, jämför citatet ur förarbetena ovan). Den

högra fastighetsbildningen är dock inte tillåten, eftersom den inte leder till en *mera* ändamålsenlig förvaltning.

Som Lantmäteriverket uppfattar den avsedda tillämpningen av bestämmelsen är det alltså förutsatt att det inte blir en bättre förvaltning om en byggnad delas upp i flera enheter. Samtidigt sägs i motiven för att den vänstra varianten bör vara tillåten, att man inte heller i det fallet kan bortse från förvaltningsaspekten och att fastighetsbildning är tillåten endast om den avsedda fastigheten blir ett *lämpligt förvaltningsobjekt* och om förvaltningen av anläggningen i dess helhet kan bedrivas på ett ändamålsenligt sätt.

#### Ett nytt förvaltningskriterium

Enligt Lantmäteriverkets mening finns det således flera skäl som talar för att införa en något liberalare syn på en tredimensionell uppdelning av befintliga byggnader. Den princip som enligt förarbetena till gällande rätt ska tillämpas vid nyproduktion, dvs. att en nybildad 3D-fastighet ska vara en lämplig förvaltningsenhet, bör enligt verkets mening lagfästas och även gälla för 3D-fastighetsbildning inom redan uppförda byggnader. I likhet med vad som gäller vid annan fastighetsbildning bör således regleringen ta sikte på att situationen *efter* fastighetsbildningen är lämplig. På vilket sätt man tog sig fram till det läget bör inte ha någon betydelse för lämplighetsprövningen. Tredimensionell fastighetsbildning bör således kunna ske så länge som de fastigheter som ny- eller ombildas kan anses vara *lämpliga från förvaltningssynpunkt*. En följd av detta synsätt är att villkoret i 3 kap. 1 a § första stycket 3 b om att 3D-fastighetsbildning får ske om det står klart att åtgärden är ägnad att trygga finansieringen eller uppförandet av anläggningen inte längre behövs.

Om hela regleringen knyts enbart till att lämpliga förvaltningsenheter tillskapas, kan man således undvika den märkliga diskrepans som illustreras i figur 12.1, samtidigt som den vid reformens införande önskade effekten av bestämmelsen i huvudsak kvarstår, dvs. att fastighetsindelningen inte splittras på ett sådant sätt att det uppstår *olämpliga* förvaltningsenheter. Gränsen sätts ju – på samma sätt som enligt gällande rätt gäller i "nybyggnadsfallet" – vid att de nya fastigheterna måste vara *lämpliga från förvaltningssynpunkt*.

Lantmäteriverket återkommer i författningskommentaren med exempel på hur det omformulerade förvaltningsvillkoret närmare bör tolkas i olika situationer.

Det kan tilläggas att det även har varit svårt för tillämparna att förstå det som åtminstone uppfattas som en dubbelreglering när det gäller villkoren för ännu ej uppförda anläggningar. Enligt 3 kap. 1 a § första stycket 3 b får en tredimensionell fastighet bildas bl.a. om åtgärden är *"ägnad att trygga finansieringen eller uppförandet av anläggningen"*. Om det är fråga om nyuppförande gäller dock regelmässigt det strängare villkoret i 3 kap. 1 a § andra stycket 1, att en sådan fastighet får bildas endast om det är *"nödvändigt för att trygga finansieringen eller uppförandet av anläggningen"*. Vi fördjupar oss inte mer i den frågan här utan konstaterar endast att den av Lantmäteriverket nyss föreslagna ändringen av 3 kap. 1 a § första stycket 3 b skulle, som en bieffekt, även innebära att denna otydlighet i lagen undanröjs.

## 12.6 Antal bostadslägenheter

**Lantmäteriverkets förslag:** Tredimensionella fastigheter för bostadsändamål ska vara ägnade att rymma minst tre bostadslägenheter – i stället för fem.

Enligt 3 kap. 1 a § första stycket 4 får tredimensionell fastighetsbildning för bostadsändamål ske endast om fastigheten är ägnad att rymma minst fem bostadslägenheter. Vid den prövningen ska tillses att var och en av de avsedda lägenheterna kan antas få sådan storlek och utformning att de kan fungera som självständiga lägenheter.

Syftet med den aktuella bestämmelsen var i första hand att förhindra tillskapandet av s.k. ägarlägenheter, se prop. 2002/03:116 s. 56 f. Om lagen ändras så att ägarlägenheter i form av fastigheter får bildas, kommer således den aktuella bestämmelsen att ställas i ett nytt ljus.

I motiven för införandet av bestämmelsen anförs bl.a. följande (se prop. 2002/03:116, s. 56–57).

Frågan om ägarlägenheter bör tillåtas i svensk rätt och hur de i så fall bör regleras kräver särskilda överväganden. Mot den bakgrunden och då Ägarlägenhetsutredningens betänkande fortfarande är föremål för beredning inom Regeringskansliet är det naturligt att tills vidare inte öppna möjligheter att genom tredimensionell fastighetsbildning tillskapa ägarlägenheter.

Hur bör då detta återspeglas i lagen? Utredningen om tredimensionellt fastighetsutnyttjande föreslog att tredimensionell fastighetsbildning inte skall kunna ske om syftet är att skapa en tredimensionell fastighet av en enskild bostadslägenhet. Det finns dock en risk för att en sådan regel inte skulle kunna upprätthållas i praktiken. Regeln skulle sålunda lätt kunna kringgås genom att fastighetsbildning sker för två eller flera bostadslägenheter vilka därefter genom ombyggnadsåtgärder slås samman till en. Som en förutsättning för att en tredimensionell fastighet skall kunna

bildas för bostadsändamål bör därför gälla att fastigheten skall vara ägnad för ett flertal bostadslägenheter.

I utkastet till lagrådsremiss föreslogs att antalet lägenheter skall uppgå till minst fem. Några remissinstanser, bl.a. *Fastighetsägarna Sverige* och *Sveriges Bostadsrätts Centrum*, har ansett att också tredimensionella fastigheter med minst tre bostadslägenheter bör kunna godtas. För den i utkastet angivna högre nivån talar att det knappast finns något större praktiskt behov av tredimensionella fastigheter som omfattar enbart tre-fyra lägenheter. För den lägre nivån kan visserligen synas tala att den överensstämmer med bl.a. de bestämmelser som finns i bostadsrättslagen (1991:614), lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt och lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt om minsta antal medlemmar respektive lägenheter i en bostadsrättsförening eller en kooperativ hyresrättsförening. Reglerna om bostadsrätt och kooperativ hyresrätt har emellertid andra syften än det nu aktuella regelverket och kan därför inte tilläggas någon avgörande betydelse i detta sammanhang.

Mot denna bakgrund förordar regeringen den i utkastet föreslagna ordningen. Regeringen avser emellertid att noga följa utvecklingen. Det bör påpekas att den föreslagna begränsningen till minst fem bostadslägenheter inte hindrar bildandet av tredimensionella fastigheter för sådant bostadsbyggande som har berörts i avsnitt 7, dvs. byggande av större block av lägenheter ovanpå befintliga kommersiella anläggningar. Boende inom dessa fastigheter kommer, likt boende inom traditionella flerbostadsfastigheter, att kunna inneha lägenheterna med hyresrätt eller bostadsrätt.

Enligt utredningsförslaget rörande ägarlägenheter ska sådana kunna tillskapas om de tillsammans bildar en enhet om minst tre lägenheter. I jämförelse även med de tre lagar som omnämns i citatet ovan, ter det sig märkligt att just tredimensionella fastigheter ska skilja sig från mängden och att det för sådana ska krävas en helt annan minimnivå.

Av likformighetsskäl bör således den aktuella bestämmelsen ändras så att tredimensionella fastigheter för bostadsändamål ska inrymma minst tre bostadslägenheter.

## 12.7 Konsekvenser

Samtliga de föreslagna lagändringarna innebär förenklingar av ett tämligen komplicerat regelverk. Förslagen kommer därför att innebära tidsbesparingar och vissa kostnadsminskningar såväl för det allmänna som för de enskilda fastighetsägarna.

På längre sikt innebär förändringarna en viss marginell kostnadsökning till följd av en något mer komplex fastighetsindelning – t.ex. vid planläggning.

Totalt sett torde dock de ekonomiska konsekvenserna av lagförslaget vara små men leda till såväl vissa kostnadssänkningar som vissa

kostnadshöjningar för olika intressenter. Några kostnadsökningar för det allmänna bedöms inte uppkomma genom ändringsförslagen.

## 12.8 Författningskommentar

### 3 kap.

#### 1 §

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

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

En tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme får ny- eller ombildas endast om åtgärden är lämpligare än andra åtgärder för att tillgodose det avsedda ändamålet. Därutöver gäller vad som föreskrivs i 1 a §.

*Tredje stycket* har ändrats i två avseenden.

Den *ena* ändringen, som har motiverats i avsnitt 12.2, innebär att kravet enligt gällande rätt att det ska "stå klart" att en tredimensionell lösning är bättre än alla andra lösningar mildras något, så att det är tillräckligt att genom en mer sedvanlig avvägning för och emot konstatera huruvida en tredimensionell lösning är att föredra. En jämförelse kan därvid göras med vad som enligt 6 kap. 1 § andra stycket FBL gäller vid bildande av samfälligheter, vilka liksom tredimensionella fastigheter enligt lagstiftaren bör tillskapas endast i andra hand.

Den *andra* ändringen innebär att andra meningen upphävs. Motiven för ändringen har redovisats i avsnitt 12.3. Någon ändring i sak är inte avsedd, eftersom det som avsågs med den upphävda meningen framgår redan av bestämmelserna i 3 kap. 1 § första och andra styckena och av 3 kap. 1 a §. Det som sades i författningskommentaren vid införandet av bestämmelsen gäller således i sak även framgent.

#### 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 ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt,

3. det står klart att åtgärden

a) är motiverad med hänsyn till anläggningens konstruktion och användning, och  
b) är ägnad att leda till en ändamålsenlig förvaltning av anläggningen, och

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

Ändringen i *första stycket 3 b* har motiverats i avsnitt 12.4.

Ändringen innebär att tredimensionell fastighetsbildning ska vara tillåten om det står klart att åtgärden är ägnad att leda till en ändamålsenlig förvaltning av anläggningen. Tredimensionell fastighetsbildning för befintliga byggnader behöver således inte – som enligt gällande ordning – nödvändigtvis leda till en förbättring från förvaltningssynpunkt. Det är tillräckligt att den ny- eller ombildade fastigheten utgör en lämplig förvaltningsenhet. Vidare ska inga särskilda villkor gälla vid tredimensionell fastighetsbildning för nyproduktion.

Till övervägande del innebär ändringen ingen förändring i förhållande till gällande rätt. Bestämmelserna om tredimensionell fastighetsindelning har framsprungit ur behovet av att fastighetsrättsligt trygga större, kapitalkrävande och många gånger komplicerade anläggningar med flera verksamhetsutövare – där de olika delarna av anläggningen ofta används för skilda ändamål. När en anläggning av påtaglig storlek inrymmer *skilda verksamheter* är det ofta lämpligt att ansvaret för respektive anläggningsdel och dess förvaltning kan läggas på respektive verksamhetsutövare genom att anläggningen delas in i flera fastigheter.

En annan situation där en uppdelning av ansvaret för byggnader med flera verksamhetsutövare ofta är ändamålsenligt gäller bostadsrättsföreningar som vill renodla sin verksamhet genom att överföra ansvaret för kommersiella lokaler i det hus som föreningen äger till någon som är inriktad på förvaltning av sådana lokaler. Intresse av skiktning av byggnader på detta sätt finns även hos andra fastighetsägare i liknande situationer. Förvaltningsvillkoret torde således ofta

vara uppfyllt när det är fråga om att från en flerbostadsfastighet skilja av en kommersiell del av påtaglig storlek.

På motsvarande sätt torde förvaltningsvillkoret vanligen vara uppfyllt när det är fråga om att från en kommersiell anläggning, t.ex. ett kontorshus, bryta ut sådana delar som betjänar väsentligen andra ändamål, såsom trafikaneläggningar.

I de ovan nämnda fallen syftar ändringen inte till någon förändrad tillämpning.

Någon större förändring är inte heller avsedd när det gäller fastighetsbildning som innebär att ett befintligt kontors- eller affärshus delas in i skilda kontors- eller affärsfastigheter eller att ett befintligt flerbostadshus delas in i skilda flerbostadsfastigheter. I normalfallet leder en sådan uppdelning inte till att det skapas några långsiktigt lämpliga förvaltningsenheter.

I likhet med vad som hittills har gällt vid fastighetsbildning för uppförande av en nya bostadslägenheter på ett befintligt bostadshus, bör dock fastighetsbildning, där likartade verksamheter särskiljs, i vissa fall kunna vara godtagbar. Fastighetsbildning bör i sådana fall vara tillåten om det *står klart* såväl att den avsedda fastigheten blir ett lämpligt förvaltningsobjekt som att förvaltningen av anläggningen i dess helhet kan bedrivas på ett ändamålsenligt sätt.

Det medför att en mera långtgående uppsplittring av anläggningen på flera fastigheter inte kan accepteras. Det bör exempelvis inte vara möjligt att bilda särskilda fastigheter av varje våningsplan i ett tio våningshus. Däremot bör det inte möta hinder mot en mindre långtgående uppdelning, såsom en fördelning av anläggningen på ett par fastigheter som var och en är av påtaglig storlek. Normalt torde bestämmelserna i förevarande punkt inte heller förhindra en fastighetsbildning som innebär att ett utrymme ovanpå en befintlig anläggning avskiljs till en särskild fastighet, om syftet är att bebygga utrymmet med en påbyggnad av någorlunda storlek. Detta gäller oavsett om den befintliga anläggningen är avsedd för samma ändamål som den avsedda tillbyggnaden och, i fråga om bostäder, upplåtelseformen är densamma i den befintliga anläggningen som i den planerade påbyggnaden.



L A N T M Ä T E R I E T



801 82 GÄVLE Tfn 026 - 63 30 00  
Internet: [www.lantmateriet.se](http://www.lantmateriet.se)