

Tredimensionell fastighetsindelning i Sverige

Anders Lundquist

Anders Lundquist: Three-dimensional Land Records in Sweden

KART OG PLAN, Vol. 72, pp. 212–215, P.O.B. 5003, NO-1432 Ås, ISSN 0047-3278

This article gives an overview of the current situation on three-dimensional (3D) property formation and registration in Sweden. It has been possible since 2004 to create 3D properties. Since 2009 you can also create 3D properties for residential purpose. 3D properties are handled in the same way as 2D properties.

There are special marks in the textual property register and the cadastral index map for 3D properties.

It has not been a great success for 3D property formation in Sweden. The main reasons for that is probably the insecurity in handling with this new phenomena. Both banks and building-contractors are not comfortable with 3D property formation and therefore hesitate.

Key words: 3 D property, cadastre

Anders Lundquist, Division Manager, Lantmäteriet – the Swedish mapping, cadastral and land registration authority, The Cadastral Services Division, Lantmäterigatan 2 SE-801 82 Gävle. E-Mail: anders.lundquist@lm.se

Inledning

Sedan 1 januari 2004 är det möjligt att bilda fastigheter som är både horisontellt och vertikalt avgränsade, dvs utgör volymer. Denna typ av fastigheter benämns tredimensionella fastigheter, ofta fortkortade som 3D-fastigheter.¹ Det är också möjligt att till en traditionellt utformad fastighet knyta ett tredimensionellt utrymme, tredimensionellt fastighetsutrymme.

Lagstiftaren har ställt upp tydliga krav, som ska vara uppfyllda för att tredimensionella fastigheter ska få bildas. Ett sådant krav är att det står klart att åtgärden är lämpligare än andra sätt att tillgodose det efterfrågade behovet.² Att bilda en tredimensionell fastighet är alltså ett andrahands alternativ.

Från 1 maj 2009 är det tillåtet att bilda en tredimensionell fastighet avseende bostad omfattande minst tre bostadslägenheter. Ett krav som måste vara uppfyllt för att få bilda en sådan fastighet är att det är nyproduktion eller att utrymmet i fråga inte använts som bostad någon gång under de senaste 8 åren. Denna typ av 3D fastigheter är en undergrupp till tredimensionella fastigheter och

benämns ägarlägenhetsfastigheter. En utredning pågår om att kunna bilda ägarlägenhetsfastigheter för endast en bostadslägenhet.³

Införandet av 3D fastigheter har gått trögt. Vid årsskiftet 2011/2012 hade det bara bildats 435 i hela landet. Särskilt trögt har det varit i storstäderna Stockholm, Malmö och Göteborg, där byggbolagen ofta har långa planeringstider.

Bildande i lantmäteriförrättning

En viktig princip i svensk lagstiftning är att förändringar i fastighetsindelningen i huvudsak bara kan genomföras av förrättningslantmätare anställda antingen i det statliga Lantmäteriet eller i någon av de 38 kommunala Lantmäterimyndigheterna, som finns i de större orterna. Handläggning för bildandet av tredimensionella fastigheter är densamma som vid handläggning av annan fastighetsbildning. Vanligt är att sökanden till sin ansökan har bifogat projekteringshandlingar, som ligger till grund för fastighetsbildningsbeslutet. Handlingarna, som ofta är omfattande, måste tolkas av förrätt-

1. 1 kap 1 och 1a §§ Jordabalken och Fastighetsbildningslagen

2. 3 kap 1 § Fastighetsbildningslagen

3. «ägarlägenheter i befintliga hyreshus» Dir 2012:44

ningslantmätaren och sakägarna tillsammans. Särskilt viktigt är att ta ställning till om och i så fall i vilka delar som samfälligheter ska bildas för de delar som ska användas gemensamt. Vid tex bildandet av 3D fastigheter i byggnader ska alla bärande delar, trapphus mm ingå i en samfällighet, som ska förvaltas av de delägande fastigheterna i en gemensamhetsanläggning. Alla sådana beslut fattas inom ramen för lantmäteriförordningen. Det innebär att den samfällighetsförening som bildas kan komma att ansvara för förvaltning av stora ekonomiska värden.

Registrering i fastighetsregistret

Alla fastigheter och samfälliga utrymmen redovisas i fastighetsregistret. Fastighetsregistret består av en allmän del med text och registerkarta och en inskrivningsdel. Därutöver innehåller fastighetsregistret en taxeringsdel, en adressdel och en byggnadsdel. Lantmäteriet ansvarar för förandet av den allmänna delen och inskrivningsdelen av fastighetsregistret. För taxeringsdelen ansvarar Skatteverket. Lantmäteriet får varje januari från Skatteverket ett digitalt uttag från fastighetstaxeringslängden med uppgifter om föregående års taxering för inläggning i Fastighetsregistret. Byggnads- och adressdelarna läggs upp av Lantmäteriet och uppdateras av kommunerna efter avtal, där kommunerna få viss ersättning.

Uppdateringar av förändringar i den allmänna delen med registerkartan är en del av

lantmäteriförordningen och utförs av förrättningslantmätaren. För ändringar i inskrivningsdelen ansvarar Lantmäteriet i egenskap av Inskrivningsmyndighet.⁴

I fastighetsregistrets allmänna del, textdelen, redovisas fastigheter och samfälligheter under en unik registerbeteckning. Textdelen innehåller också uppgifter om administrativ tillhörighet, fastighetens ursprung, areal, koordinater, planer och andra markreglerande bestämmelser, rättigheter som servitut, ledningsrätt och deltagande i gemensamhetsanläggningar, genomförda lantmäteriförordningar mm. Från fastighetsregistret finns en direktkoppling till det digitala förrättningsarkivet.

För tredimensionella fastigheter finns en särskild tilläggsinformation i fastighetsregistret om att fastigheten har ett «3D-utrymme». Vidare lämnas information om vilken typ av anläggning som avses: byggnad, bro, berggrum, tunnel eller övrig anläggning.

Redovisningen på registerkartan sker som en projektion i horisontalplanet. Det innebär att den maximala utbredningen redovisas. Ytan ges en skräffering och fastighetsbeteckningen redovisas inom \, tex \ Vellinge Höllviken 7:276 \. Av redovisningen på registerkartan kan man alltså inte avgöra om fastigheten är belägen under eller över markytan.

Nedan visas ett utdrag ur fastighetsregistret:

4. Lantmäteriet utgör lantmäterimyndighet och Inskrivningsmyndighet enligt 1§ respektive 16§ i förordning (2009:946) med instruktion för Lantmäteriet.

Beteckning		Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i allmänna delen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Vellinge Höllviken 7:276 Nyckel: 121077298		2011-05-26	2011-05-26	2012-06-13
3D-information				
Fastigheten har ett eller flera 3D-utrymmen.				
Församling				
Höllviken Socken: Stora hammar				
Läge, karta(09)				
Område		N, E (SWEREF 99 TM)	N, E (SWEREF 99 13 30)	Registerkarta
1	3D-utrymme	6143240.8 370443.5	6143928.8 115372.2	Vellinge
Ändamål: Byggnad				
Storlek: ca 1022				
Höjd: Mellan ca-0, 50M och ca 20, 60M i RH70.				

Figur 1: 3D fastighet i fastighetsregistret (utdrag)

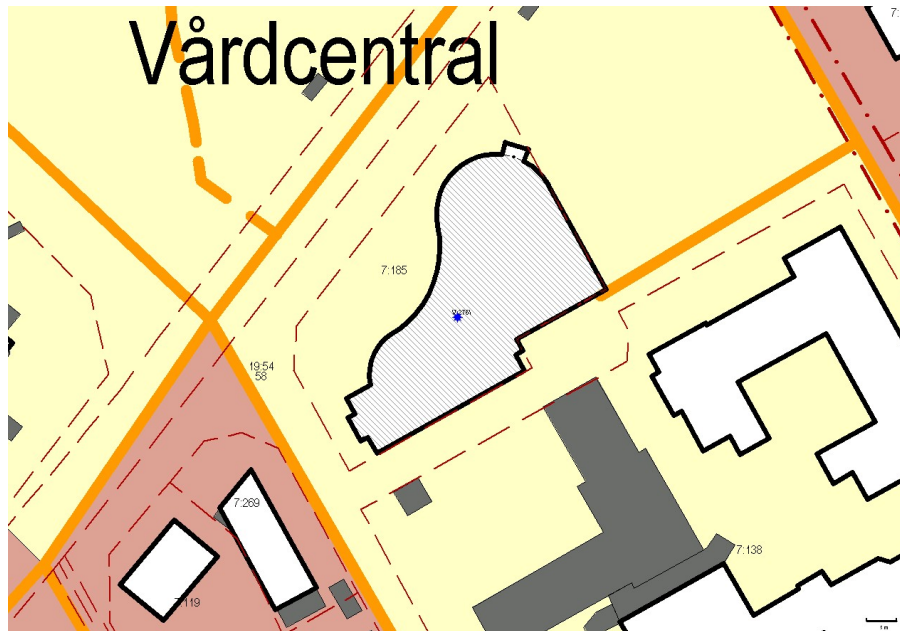
Även på den fastighet som urholkas finns information:

Beteckning		Senaste ändringen i allmänna delen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Vellinge Höllviken 7:185 Nyckel: 120156932		2011-05-26	2012-06-13
3D-information			
Fastigheten urholkas av ett eller flera 3D-utrymmen.			
Församling			
Höllviken Socken: Stora hammar			
Adresser(07)			
Adress	Adress		
Norra Lillvägen 2A, B 236 31 Höllviken	Videholms allé 1A, B 236 31 Höllviken		
Norra Lillvägen	N, E (SWEREF 99 TM)	N, E (SWEREF 99 13 30)	Registerkarta
2A	6143223.0 370437.0	6143910.837 115366.038	6143_370
2B	6143230.0 370450.0	6143918.117 115378.887	6143_370
Videholms allé			
1A	6143266.0 370451.0	6143954.138 115379.111	6143_370
1B	6143257.0 370460.0	6143945.332 115388.305	6143_370
Areal(08)			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 724 kvm	1 724 kvm	
Läge, karta(09)			
Område	N, E (SWEREF 99 TM)	N, E (SWEREF 99 13 30)	Registerkarta
1	6143250.0 370431.7	6143937.7 115360.2	Vellinge
Urholkas av			
Vellinge Höllviken 7:276 område 1			
3D-utrymme:			

Figur 2: Urholkad fastighet i fastighetsregistret (utdrag)

På registerkartan redovisas 3D fastigheten vid den blå stjärnan (skrafferat område)

medan den urholkade fastigheten finns runt om denna.



Figur 3 Redovisning av 3D fastigheten Vellinge Höllviken 7:276, som är urholkad från Vellinge Höllviken 7:185.

Utvecklingen inom 3D fastighetsbildning

Inom Lantmäteriet har en ny informationsstrategi nyligen tagits fram. Den avser all hantering av Lantmäteriets grundläggande information. Grundstrukturen i fastighetsregistret kommer att ändras främst utifrån behovet att lägga över all information i en mer modern teknisk miljö. Den nya informationsmodellen kommer att ansluta till internationella standarder såsom tex ISO 19152 «Land Administration Domain Model (LADM)». I den nya modellen kommer textdelen och registerkartan knytas samman till ett sammanhållet objekt, som kan ha olika geografiska representation. Detta kommer att förenkla och förtydliga informationen för andra om 3D-fastigheter. Det blir exempelvis lättare för fastighetsmäklare att kunna läsa och förstå informationen i registret och på så sätt lättare att kunna sälja och köpa 3D-fastigheter.

Det finns ett motstånd till att bilda ägarlägenheter eller 3D fastigheter i Sverige, som tidigare nämnts. Motståndet är främst baserat på att det är ett nytt fenomen som fastighetsform i en ganska konservativ bransch. Det handlar om en osäkerhet att veta fastighetsobjektets värde vid en eventuell försäljning blir och det har också handlat om osäkerheter kring att kunna försäkra egendomen. När såväl banker, byggtreprenörer och försäkringsbolag upplever en osäkerhet kopplat något nytt blir det lätt stopp. Vidare har vi i Sverige en lång tradition av bostadsrättslägenheter som i många stycken kan upplevas snarlik ägarlägenheter och 3D-fastighetsbildning. En statlig utredning är tillsatt för att utreda möjligheten att bilda ägarlägenheter i befintliga fastighetsbestånd och givet att den leder till ett beslut om att öppna upp för den möjligheten kan kanske antalet 3D fastigheter/ ägarlägenheter att öka.