

LMV-rapport 2007:15

# Tredimensionell fastighetsindelning

Uppföljning av de första årens tillämpning  
samt förslag till lagändringar

LANTMÄTERIET





Copyright © Lantmäteriverket

2007-12-28

Författare: Eije Sjödin och Peter Wiström

LMV-rapport 2007:15 – ISSN 280-5731

## 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.