



PM 2008:91 RI+V (Dnr 001-571/2008)

Tredimensionell fastighetsindelning - uppföljning av de första årens tillämpning samt förslag till lagändringar (LMV-Rapport 2007:15)

Remiss från Justitiedepartementet

Borgarrådsberedningen föreslår kommunstyrelsen besluta följande
Som yttrande till Justitiedepartementet om Tredimensionell fastighetsindelning - uppföljning av de första årens tillämpning samt förslag till lagändringar (LMV-Rapport 2007:15) överlämnas och återopas denna promemoria.

Föredragande borgarråden Kristina Axén Olin och Joakim Larsson anför följande.

Ärendet

Den 1 januari 2004 infördes nya bestämmelser i bl.a. jordabalken som gjorde det möjligt att bilda fastigheter i både horisontellt och vertikalt plan. Justitiedepartementet har begärt att få in skriftliga synpunkter från staden på Lantmäteriverkets rapport om tredimensionell fastighetsindelning (LMV-Rapport 2007:15), rapporten finns i sin helhet på www.lantmateriet.se/upload/filer/diariet/rapporter/LMV-rapport_2007_15.pdf. Det har lämnats förslag på vissa lagändringar i rapporten för att förenkla och förtydliga regelverket och även möjliggöra tredimensionell fastighetsbildning i några fler fall än enligt gällande regler.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB där det beretts i samråd med exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, Stockholms Stadshus AB samt Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun.

Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB anser att stadens samlade erfarenheter utifrån de hittills genomförda tredimensionella fastighetsbildningarna är positiva och att nuvarande lagstiftning fungerar bra i praktisk tillämpning. Sammanfattningsvis kan också konstateras att staden har haft en mycket god nytta av möjligheten till tredimensionell fastighetsbildning. Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att samtliga förslag till lagändringar som framförs i rapporten bör tillstyrkas.

Stadsledningskontoret och koncernledningen är positiva till de förändringar i reglerna som nu föreslås i samband med Lantmäteriverkets rapport och vill samtidigt framföra några synpunkter utifrån stadens samlade erfarenheter av tredimensionell fastighetsbildning. Exempelvis kan konstateras att det förekommit ett flertal diskus-

sioner där staden efterfrågat möjligheten av en blandning av tomträtt och äganderätt i samma projekt. Denna fråga bör bli föremål för ytterligare överväganden.

Förslagen syftar till att förenkla och förtydliga lagreglerna men också att tredimensionell fastighetsbildning ska kunna tillåtas i fler fall än vad nuvarande regler medger.

Våra synpunkter

Möjligheten till tredimensionell fastighetsbildning har underlättat för staden i arbetet med att utveckla Stockholm. Bland annat har en sådan fastighetsbildning använts avseende Sjöstadshallen och planering pågår i kvarteret Fredriksdal för en tredimensionell fastighetsbildning. Lagstiftningen har också möjliggjort en renodling av stadens egna fastighetsbestånd och har därutöver varit behjälplig i arbetet med att genomföra affärstransaktioner med andra aktörer på fastighetsmarknaden. För att ytterligare underlätta utvecklingen av Stockholm borde lagstiftningen också ge möjlighet till tredimensionell fastighetsbildning avseende tomträtt och äganderätt i samma projekt.

Vi instämmer i övrigt i stadsledningskontorets och koncernstyrelsens synpunkter och föreslår att borgarrådsberedningen föreslår kommunstyrelsen besluta följande

Som yttrande till Justitiedepartementet om Tredimensionell fastighetsindelning - uppföljning av de första årens tillämpning samt förslag till lagändringar (LMV-Rapport 2007:15) överlämnas och åberopas denna promemoria.

Stockholm den 10 april 2008

KRISTINA AXÉN OLIN JOAKIM LARSSON

Bilaga

Sammanfattning av Tredimensionell fastighetsindelning - uppföljning av de första årens tillämpning samt förslag till lagändringar (LMV-Rapport 2007:15)

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Det antecknades till förteckningen att miljöpartiet lämnar ärendet utan eget ställningstagande.

Kommunstyrelsen

Det antecknades till protokollet att miljöpartiet lämnar ärendet utan eget ställningstagande.

ÄRENDET

Den 1 januari 2004 infördes nya bestämmelser i bl.a. Jordabalken och fastighetsbildningslagen som gjorde det möjligt att bilda fastigheter genom s.k. tredimensionell fastighetsbildning. Justitiedepartementet har begärt att få in skriftliga synpunkter från staden på Lantmäteriverkets rapport (LVM- Rapport 2007:15) om tredimensionell fastighetsindelning. Det har lämnats förslag på vissa lagändringar i rapporten för att förenkla och förtydliga regelverket och även möjliggöra tredimensionell fastighetsbildning i några fler fall än enligt gällande regler. Förslagen syftar till att förenkla och förtydliga lagreglerna men också att tredimensionell fastighetsbildning ska kunna tillåtas i fler fall än vad nuvarande regler medger.

BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB där det beretts i samråd med exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, Stockholms Stadshus AB samt Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun.

Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB

Stadsledningskontorets och Stockholms Stadshus AB:s tjänsteutlåtande daterat den 18 februari 2008 har i huvudsak följande lydelse.

Staden, dvs. stadens nämnder och bolag, har ansökt om och genomfört ett antal tredimensionella fastighetsbildningar av olika orsaker och med olika syften. Den samlade erfarenheten utifrån dessa är positiv och bedömningen att de definitioner och begrepp som tillämpats i nuvarande lagstiftning fungerar bra i praktisk tillämpning.

Sammanfattningsvis kan konstateras att staden inom bolagssektorn har haft en mycket god nytta av möjligheten till tredimensionell fastighetsbildning. Det möjliggör en tydligare renodling av stadens fastigheter utifrån nyttjandet. Det möjliggör exempelvis försäljning till olika fastighetsägare, med syftet att få en så bra och långsiktig förvaltning av de olika nyttjandeslagen som möjligt. Tredimensionell fastighetsbildning har också möjliggjort flera affärsupplägg inom stadens bolagskoncern som annars sannolikt inte varit möjliga att genomföra. Två köpcentrum i försäljningen av Centrumkompaniet, vissa bostadsrättsombildningar samt kvarteret Gamen 12, f.d. Skatteskrapan är exempel på detta. I fallet med kvarteret Gamen 12, som byggts om till Galleria och studentbostäder, har staden ansökt om tredimensionell fastighetsbildning och initierat en utredning. Syftet är i detta fall att möjliggöra försäljning till två olika fastighetsägare med olika inriktning, en med inriktning på centrumanläggningar och en med inriktning på förvaltning av studentbostäder.

Ett annat exempel finns inom Stockholms stads Parkerings AB, där tredimensionell fastighetsbildning möjliggör vissa projekt. Störst nytta bedöms föreligga vid nyproduktion av parkeringsanläggningar, exempelvis under bostadshus. Fördelarna är lägre produktionskostnad bl.a. till följd av delade gemensamma kostnader för grundläggning och försörjning men även för kommunikation och samband (tillfarter, trapphus mm). Genom att bolaget tar fullt ansvar för parkeringsdelen så avhänder bolaget också den andra fastighetens ägare risken med att bygga en specialfastighet som sedan hyrs ut eller upplåts på annat sätt. Den tredimensionella fastighetsbildningen ger även möjlighet för bolaget att ha full rådgivning över de nya anläggningarna som tidigare ofta nyttjats genom hyresavtal, driftsavtal eller dylikt. San-

nolikt kan den tredimensionella fastighetsbildningen därför ge möjlighet till fler parkeringsanläggningar under nyproducerade bostäder och kontor i framtiden. I analogi med detta kan sannolikt även möjligheten att inrätta andra specialbyggnader såsom skolor och äldreomsorgsbyggnader förbättras genom tredimensionell fastighetsbildning där delar av en större byggnad fastighetsbildas för dessa funktioner.

I en storstad som Stockholm är det generellt av ett mycket stort värde att kunna använda marken så effektivt som möjligt. Den tredimensionella fastighetsbildningen gör det möjligt att renodla ansvaret för olika funktioner i en byggnad som kan sträcka sig ett par våningar under jord, ibland även innehållande kommunikationsfunktioner och många våningar ovan jord med sannolikt olika typer av nyttjande. I framtidsplanerna för Stockholms stad ingår i flera områden s.k. ”profilbyggnader” med ett stort antal våningar. Även i detta sammanhang torde tredimensionell fastighetsbildning förbättra möjligheterna för projekten. För att klara logistiken med hissar och parkering m.m. i höga hus är det bra om flera typer av nyttjande kan samsas i samma byggnad.

Som en risk med tredimensionell fastighetsbildning kan nämnas de ganska omfattande ömsesidiga drift- och skötselavtalen där framtida eventuella problem är svåra att förutsäga. Det kan också tilläggas att stadens erfarenheter från tredimensionell fastighetsbildning är tidsmässigt begränsade, vilket gör det svårt att dra några långtgående slutsatser.

Utifrån insamlade erfarenheter inom staden är stadsledningskontoret och concernledningen positiva till de förändringar i reglerna som nu föreslås i samband med Lantmäteriverkets rapport. Förslagen syftar till att förenkla och förtydliga lagreglerna men också att tredimensionell fastighetsbildning ska kunna tillåtas i fler fall än vad nuvarande regler medger. Staden har tidigare framfört vissa synpunkter utifrån erfarenheter av tredimensionell fastighetsbildning då staden, genom Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun, beretts tillfälle att medverka vid seminarium om tillämpningen av lagstiftningen. Därför föreslår stadsledningskontoret och concernledningen att samtliga förslag till lagändringar som framförs i rapporten tillstyrks.

Samtidigt framförs följande synpunkter utifrån stadens samlade erfarenheter av tredimensionell fastighetsbildning.

- Vad gäller rättigheter som är nödvändiga för tredimensionella fastigheter kan konstateras att det finns en tveksamhet hos berörda fastighetsägare/intressenter att tillskapa gemensamhetsanläggningar. I praktisk tillämpning anser dock staden att nödvändiga rättigheter ändå har kunnat tillskapas, genom i första hand servitutlösningar.
- I Lantmäteriverkets rapport berörs frågan om tomträtt. Staden kan konstatera att det förekommit ett flertal diskussioner där staden efterfrågat möjligheten av en blandning av tomträtt och äganderätt i samma projekt (samma byggnadsverk uppdelat i flera fastigheter). Detta är enligt förarbetena till lagstiftningen inte möjligt då det innebär en blandning av fast och lös egendom.

Denna fråga bör enligt stadens mening behöva bli föremål för ytterligare överväganden.

- Kan tomträtt likställas, i än högre grad, med fastighet?

- Kan lagändring ske så att fastighetsbildningsservitut kan tillskapas i byggnad som tillhör tomträttshavaren (idag ej möjligt eftersom byggnaden utgör lös egendom som ägas av tomträttshavaren)?

- Frågan om överföring av byggnadstillbehör i samband med fastighetsbildning anser staden också bör övervägas. I dag kan enbart fastighetstillbehör överföras. Frågan

om äganderätten till byggnadstillbehör i samband med servitutsupplåtelser blir ofta påtaglig vid tredimensionell fastighetsbildning.

Det kan också tilläggas att det inom staden inte anses att tredimensionell fastighetsbildning innebär något problem avseende detaljplaner eller fastighetsplaner. I den mån det finns en gällande tomtindelning/fastighetsplan upphävs denna regelmässigt för att bereda möjlighet till tredimensionell fastighetsindelning. Tredimensionell fastighetsbildning ska, i likhet med traditionell fastighetsbildning, ske i överensstämmelse med gällande detaljplan, varför vissa önskvärda åtgärder kan kräva planändring. I nya detaljplaner ges regelmässigt möjlighet till tredimensionell fastighetsindelning genom skilda användningsbestämmelser. Endast i undantagsfall borde en framtida fastighetsindelning behöva regleras i detalj i planskedet. Detta får än så länge, i så fall, få ske genom fastighetsplan. Det kan också tilläggas att frågor om brandskydd m.m. enligt erfarenheter inom staden har kunnat hanteras på godtagbart sätt vid tredimensionell fastighetsbildning.

Stadsledningskontoret och koncernledningen föreslår att kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB beslutar att remissen avseende rapporten Tredimensionell fastighetsindelning – uppföljning av de första åren tillämpning samt förslag till lagändringar (LMV-Rapport 2007:15) är besvarad med vad som anförs i detta tjänsteutlåtande.