

Tredimensionell fastighetsbildning – kompletterande lagtekniska frågor

Remiss från Justitiedepartementet

Remisstid den 31 januari 2005

Borgarrådsberedningen föreslår kommunstyrelsen besluta följande

1. Som svar på remissen översänds denna promemoria.
2. Protokollat i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Föredragande borgarrådet Roger Mogert anför följande.

Bakgrund

Den 1 januari 2004 trädde nya regler om tredimensionell fastighetsbildning i kraft. Promemorian om kompletterande lagtekniska frågor förslaget föranledda av dessa regler.

Lagändringarna avser de bestämmelser i nämnda lagar som medger att mark tvångsvis tas i anspråk eller på annat sätt förfogas över. Sådana bestämmelser skall i princip tolkas restriktivt. Genom ändringarna avses att tydliggöra att de bestämmelserna i nämnda lagar som medger att "mark" tvångsvis tas i anspråk eller förfogas över även skall kunna tillämpas på förfoganden som avser "utrymmen" som inte omfattar någon del av markytan. Förslagen innebär i huvudsak att ordet "mark" genomgående kompletteras med lokutionen "eller utrymme".

Lagändringen föreslås träda i kraft den 1 juli 2005. Ärendet har för synpunkter skickats på remiss till bland andra Stockholms stad.

Remisser

Ärendet har för synpunkter remitterats till stadsledningskontoret, gatu- och fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och Koncernledningen för Stockholms Stadshus AB. Gatu- och fastighetsnämnden har avstått från att besvara remissen.

Stadsledningskontoret konstaterar att syftet med föreslagna lagändringar är att göra de bestämmelser som medger att mark tvångsvis tas i anspråk eller på annat sätt förfogas över även kan tillämpas på utrymmen som inte omfattar någon del av markytan. Syftet med bestämmelserna är att lösa återstående lagtekniska frågor med anledning av de nya reglerna i jordabalken och fastighetsbildningslagen om tredimensionell fastighetsindelning.

Stadsledningskontoret har mot bakgrund härav ingen erinran mot utredningens föreslagna lagändringar och tillstyrker förslagen.

Stadsbyggnadsnämnden anför att plan- och bygglagen bl.a. innehåller bestämmelser om inlösen eller upplåtelse av "mark" som enligt detaljplan skall användas som allmän plats, samt bestämmelser om annan inlösen av "mark" eller annan rättighet som besvarar mark. Dessa regler föreslås nu även gälla i fråga om "annat utrymme". Nämnden anser

att föreslagna förtydliganden/ändringar i plan- och bygglagen samt i övriga här aktuella lagar är nödvändiga ändringar som en följd av reglerna om tredimensionell fastighetsindelning. Nämnden tillstyrker därför förslaget i sin helhet.

Koncernledningen för Stockholms Stadshus AB har i tidigare remissvar tillstyrkt den nu förändrade lagstiftningen som möjliggör tredimensionell fastighetsindelning. Koncernledningen har heller inga synpunkter på promemorians rent lagtekniska förslag.

Mina synpunkter

Jag har, i likhet med stadens remissinstanser, inget att invända mot utredningens föreslagna lagändringar och tillstyrker därför förslagen. För detaljerade resonemang hänvisar jag till stadsledningskontorets och stadsbyggnadsnämndens remissvar.

Jag föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande

1. Som svar på remissen översänds denna promemoria.
2. Protokollat i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Stockholm den 12 januari 2005

ROGER MOGERT

Borgarrädsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarråden *Kristina Axén Olin, Sten Nordin* och *Mikael Söderlund* (alla m) enligt följande.

Det tog mycket lång tid innan tredimensionell fastighetsbildning blev verklighet. Dock har regeringen på grund av ideologiska lösningar omöjliggjort ägarlägenheter, vilket skulle kunna innebära nya lösningar på bostadsbristen i Stockholm, genom att fler människor får möjlighet att äga sin bostad och möjligheterna till att bygga till på befintliga fastigheter skulle öka. Förutom ägarlägenheter behövs också sänkta skatter för byggande och boende, förenklat regelverk, inventering av byggbar mark, högre exploatering för att få fart på byggandet.

ÄRENDET

Den 1 januari 2004 trädde nya regler om tredimensionell fastighetsbildning i kraft. Promemorian om kompletterande lagtekniska frågors förslag föranledda av dessa regler.

Lagändringarna avser de bestämmelser i nämnda lagar som medger att mark *tvångsvis* tas i anspråk eller på annat sätt förfogas över. Sådana bestämmelser skall i princip tolkas restriktivt. Genom ändringarna avses att tydliggöra att de bestämmelserna i nämnda lagar som medger att "mark" tvångsvis tas i anspråk eller förfogas över även skall kunna tillämpas på förfoganden som avser "utrymmen" som inte omfattar någon del av markytan. Förslagen innebär i huvudsak att ordet "mark" genomgående kompletteras med lokutionen "eller utrymme".

Lagändringen föreslås träda i kraft den 1 juli 2005. Ärendet har för synpunkter skickats på remiss till bland andra Stockholms stad.

REMISSER

Ärendet har för synpunkter remitterats till stadsledningskontoret, gatu- och fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och Koncernledningen för Stockholms Stadshus AB. Gatu- och fastighetsnämnden har avstått från att besvara remissen.

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande, daterat den 8 december 2004, har i huvudsak följande lydelse.

Den 1 januari 2004 trädde nya regler om tredimensionell fastighetsindelning i kraft. Dessa nya regler infördes i jordabalken och fastighetsbildningslagen (1970:988). I promemorian föreslås kompletterande ändringar av lagteknisk natur i expropriationslagen (1972:719), väglagen (1971:948), plan- och bygglagen (1987:10), minerallagen (1991:45) och lagen (1995:1649) om byggande av järnväg.

Syftet med förslagen anges i promemorian vara att lösa återstående lagtekniska frågor med anledning av reglerna om tredimensionell fastighetsindelning. Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 2005.

Lagändringarna avser de bestämmelser i nämnda lagar som medger att mark *tvångsvis* tas i anspråk eller på annat sätt förfogas över. Sådana bestämmelser skall i princip tolkas restriktivt. Genom ändringarna avses att tydliggöra att de bestämmelserna i nämnda lagar som medger att "mark" tvångsvis tas i anspråk eller förfogas över även skall kunna tillämpas på förfoganden som avser "utrymmen" som inte omfattar någon del av markytan. Förslagen innebär i huvudsak att ordet "mark" genomgående kompletteras med lokutionen "eller utrymme".

Utredningen i promemorian finner inte anledning att föreslå motsvarande lagstiftningsåtgärder för alla bestämmelser i fastighetsrättslig lagstiftning där begreppet "mark" ingår. Utredningen anför att begreppet "mark" i andra fastighetsrättsliga bestämmelser ofta utan vidare torde kunna tolkas sett i sitt sammanhang som inte bara omfattande viss del av markytan utan också visst annat utrymme ovanför eller nedanför markytan. Utredningen hänvisar även till lagrådets yttrande i lagstiftningsarbetet rörande tredimensionell fastighetsindelning (prop 2002/03:116). Lagrådet uttalade där att frågan om hur ordet "mark" skall förstås i andra lagar som ännu inte setts över torde få prövas mot bakgrund av de bakomliggande motiven för regleringen i varje enskilt fall ställt mot den utvidgade betydelsen ordet getts i jordabalken och fastighetsbildningslagen (a prop sid 260). Genom s.k. "trolleribestämmelser" i sistnämnda lagar har angetts att vad som i dessa lagar sägs om mark också gäller annat utrymme som ingår i en fastighet eller är samfällt för flera fastigheter.

Stadsledningskontoret noterar även att utredningen eftersträvat en viss modernisering av språket i genomgångna lagar.

Stadsledningskontorets synpunkter

Stadsledningskontoret konstaterar att syftet med föreslagna lagändringar är att göra de bestämmelser som medger att mark tvångsvis tas i anspråk eller på annat sätt förfogas över även kan tillämpas på utrymmen som inte omfattar någon del av markytan. Syftet med bestämmelserna är att lösa återstående lagtekniska frågor med anledning av de nya reglerna i jordabalken och fastighetsbildningslagen om tredimensionell fastighetsindelning.

Stadsledningskontoret har mot bakgrund härav ingen erinran mot utredningens föreslagna lagändringar och tillstyrker förslagen.

Koncernledningen för Stockholms Stadshus AB:s tjänsteutlåtande, daterat den 8 december 2004, har i huvudsak följande lydelse.

Koncernledningen har tidigare remissvar tillstyrkt den nu förändrade lagstiftningen som möjliggör tredimensionell fastighetsindelning. Koncernledningen har dock inga synpunkter på promemorians rent lagtekniska förslag.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 25 november 2004 att som svar på remissen överlämna och återropa kontorets utlåtande.

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande, daterat den 2 november 2004, har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

Genom införandet av reglerna om tredimensionell fastighetsindelning den 1 januari 2004, finns olika kategorier av fastigheter som skiljer sig åt genom hur de avgränsas. Traditionella fastigheter avgränsas genom fastställda gränser i markplanet. Dessa fastigheter saknar fastställda gränser i höjd- och djupled. De nya slagen av fastigheter, *tredimensionella fastigheter*, avgränsas både horisontellt och vertikalt. Dessa fastigheter bildas således av tredimensionellt avgränsade utrymmen (slutna volymer) som inte behöver omfatta någon del av markytan. Dessutom kan ett *tredimensionellt fastighetsutrymme*, som avgränsas både horisontellt och vertikalt, ingå i en traditionell fastighet. Begreppet "mark" används i central fastighetsrättslig lagstiftning för att beteckna en fastighet eller del av en fastighet. Begreppet för närmast tankarna till ett område på markytan.

Vid införande av bestämmelserna om tredimensionell fastighetsindelning, infördes bestämmelser i jordabalken och fastighetsbildningslagen att "vad som sägs om mark i denna balk / denna lag/ även ska gälla annat utrymme som ingår i fastighet eller är samfällt för flera fastigheter".

I lagstiftningsärendet om tredimensionell fastighetsindelning övervägdes vad som bör gälla i annan fastighetsrättslig lagstiftning där begreppet "mark" används. Regeringen uttalade i propositionen att en sådan översyn snarast skulle ske.

Förslaget

I nu föreliggande promemoria har arbetet inriktats på sådana bestämmelser som reglerar olika slag av tvångsförfoganden avseende "mark". Arbetet har vidare fokuserats på ett antal lagar som är av särskild betydelse vid användningen av fast egendom. Nu föreslås vissa lagändringar, i syfte att tydliggöra att tvångsförfogande över annans "mark" också kan avse utrymmen utan markkontakt.

I promemorian framhålls att det inte kan uteslutas att det i klarhetens intresse borde införas ytterligare ändringar av detta slag. Detta avses dock belysas i samband med en kommande uppföljning av reglerna om tredimensionell fastighetsindelning.

Föreslagna lagändringar klargör nu att bestämmelser, som ger rätt att tvångsvis ta i anspråk eller på annat sätt förfoga över "mark", även kan tillämpas på förfoganden som avser enbart utrymmen utan anknytning till markytan. Denna ändring föreslås i Väglagen, Expropriationslagen, Plan- och bygglagen, Minerallagen samt Lagen om byggande av järnväg.

Kontorets synpunkter

Plan- och bygglagen innehåller bl.a. bestämmelser om inlösen eller upplåtelse av "mark" som enligt detaljplan skall användas som allmän plats, samt bestämmelser om annan inlösen av "mark" eller annan rättighet som besvärar mark (se bl.a. 6 kap 17-18 §§ samt 14 kap 1 §). Dessa regler föreslås nu även gälla i fråga om "annat utrymme". Även vissa formella regler i planhanteringen som avser kungörelser och underrättelser till ägare av "mark" eller innehavare av särskild rätt till mark kompletteras nu med "eller annat utrymme".

Kontoret anser att föreslagna förtydliganden/ändringar i Plan- och bygglagen samt övriga här aktuella lagar är nödvändiga ändringar som en följd av reglerna om tredimensionell fastighetsindelning. Kontoret tillstyrker därför förslaget i sin helhet.