



Universitetslektor
BARBRO JULSTAD
 Kungliga Tekniska Högskolan, Sverige

Marknadschef
GÖRAN ERIKSSON
 Lantmäteriet, Sverige

NYA MÖJLIGHETER TILL BLANDAT ÄGANDE VID STADSFÖRNYELSE

SAMUTNYTTJANDE AV MARK OCH ANLÄGGNINGAR

Det tredimensionella fastighetsutnyttjandet blir alltmer aktuellt i det moderna stadsbyggandet. I högexploaterat områden finns ofta krav på att samutnyttja mark. Vissa former av samutnyttjande är ett villkor för ett funktionellt samhällsbyggande och betraktas idag som självklara. Dit hör till exempel möjligheten att dra fram underjordiska ledningar i mark som ägs av någon annan med en bestående och säker upplåtelseform för nyttjandet av utrymmet för ledningarna. Andra inte lika självklara former av samutnyttjande är uppförande av byggnader genom överdäckning av gator eller andra allmänna platser eller samordning av olika former av kommersiell verksamhet i en del av en byggnad samtidigt som övriga delar används för bostadsbebyggelse. Vid förändringar i samband med omstruktureringar och bolagi-

Tredimensionell fastighetsindelning

DEN MODERNA STADSUTBYGGNADEN KRÄVER IBLAND OKONVENTIONELLA LÖSNINGAR SÅSOM ÖVERBYGGNADER AV TRAFIKOMRÅDEN, UNDERBYGGNADER AV CENTRUMANLÄGGNINGAR, VÄG- OCH JÄRNVÄGSANLÄGGNINGAR UNDER MARK, EL- OCH TELECOMANLÄGGNINGAR I DELAR AV BEFINTLIGA FASTIGHETER. DET GÖR ATT DET TRADITIONELLA FASTIGHETSBEGREPPET SOM ETT YTBEGREPP MED TVÅ DIMENSIONER I SIN ENKLA FORM INTE LÄNGRE SVARAR MOT DE KRAV PÅ MARKANVÄNDNINGEN SOM FINNS. FÖR ATT FASTIGHETEN SKALL KUNNA FUNGERA FULLT UT OCH PÅ ETT FASTIGHETSÄTTSLIGT SÄKERT SÄTT KRÄVS DÄRFÖR ÄNDRINGAR I GÄLLANDE LAGSTIFTNING.

sering av olika verksamheter, uppkommer också ofta behov av ett blandat ägande och av hållbara fastighetsrättsliga lösningar för detta. Att på nämnda sätt utnyttja marken för flera olika ändamål kan i många situationer vara ekonomiskt lönsamt eller en praktisk nödvändighet för ett effektivt markutnyttjande. En möjlighet att dela ägandet i ett byggnadsbestånd så att exempelvis en äger de nedre våningarna med kommersiella lokaler och en annan de övre delarna med bostäder eller så att varje lokal- eller lägenhetshavare äger sin del innebär också en spridning av det ekonomiska risktagandet.

Samutnyttjande av mark och byggnader i form av delat ägande underlättas av en tredimensionell fastighetsindelning. En sådan skulle kunna stimulera till byggprojekt med blandat utnyttjande och därmed kunna bidra till bl.a. ett ökande bostadsbyggande i attraktiva lägen.

till en annan, se vidare nedan. Regeringen har också tillsatt en utredning om införande av ägarlägenheter i Sverige, Dir 2000:27.

DAGENS FASTIGHETSBEGREPP

I Sverige är det endast möjligt att äga fastigheter som är begränsade i horisontalplanet och i vilka ingår rätt till luftutrymme och utrymme under jord. Att det inte är möjligt att stapla fastigheter på varandra innebär att det inte heller är möjligt att äga olika delar av en byggnad som självständiga fastigheter, vilket i sin tur medför svårigheter att blanda upplåtelseformerna eget ägande, hyresrätt och bostadsrätt i en byggnad. I Sverige har vi nämligen krav på en fullkomlig överensstämmelse mellan markens indelning i fastigheter och ägandet av mark med tillhörande byggnader. Det är alltså inte möjligt att förvärva ett visst utrymme av en fastighet utan att fullfölja detta med fastighetsbildning och införande i fastighetsregistret. Möjligheterna att samutnyttja mark för olika ändamål begränsas således.

Trots påståendet att det idag inte är möjligt att tillskapa tredimensionellt avgränsade fastigheter i Sverige så är det inte ovanligt med ett delat ägande eller nyttjande i våra tätorter. Det förekommer uppdelning av ägande såväl som samverkan inom områden som Globenområdet, den överdäckade Söderleden i Stockholm och den nya stationsbyggnaden under Arlanda flygplats. Dagens delade ägande eller nyttjande tillskapas genom tillämpning av olika nu förekommande lagreglerade former av rättighetsupplåtelse i mark. Främst utnyttjas servitutsinstitutet. Exempelvis så är Stockholms tunnelbana byggd i utrymmen upplåtna med servitut. Utrymmen för ledningar säkerställs med ledningsrätt och samverkan mellan olika fastigheter rörande tredimensionellt avgränsade utrymme som gemensamma underjordiska garage genom tillämpning av anläggningslagens regler om gemensamhetsanläggningar. På så sätt kan man tillgodose vissa behov av ett delat ägande och utnyttjande men långt ifrån alla önskemål som förekommer. En brist är att tillämpningen av servitutsinstitutet fordrar att det finns härskande fastighet som har behov av servitutsutrymme och de anläggningar som är uppförda däri. En annan brist är att när servitut upplåts i en byggnad eller annan anläggning som redan utgör tillbehör till den tjänande fastigheten så rubbas inte äganderätten till byggnaden. Den förblir hos den tjänande fastigheten. Vid upplåtelse av servitut för att uppföra byggnad eller annan anläggning kommer däremot den uppförda anläggningen att ägas av innehavaren av servitutsfastigheten i egenskap av tillbehör till den härskande fastigheten.

Det ovannämnda lagförslaget, Ds 2000:10, innehåller en möjlighet att överföra tillbehör från den tjänande fastigheten till den härskande i samband med servitutsbildning. Det innebär också att man för befintliga servitut i efterhand kan besluta om överflyttning av tillbehör som omfattas av servitutsupplåtelse. Man kan på så sätt få större klarhet i ägandeförhållandena i byggnader som är föremål för en eller flera servitutsupplåtelse. Överflyttning sker genom lantmäteriförrättning enligt fastighetsbildningslagen och bygger på frivillighet mellan fastighetsägarna.

När det inte finns någon lämplig fastighet

som kan vara bärare av ett servitut eller om man av någon annan orsak inte önskar koppla ett tredimensionellt utrymme till en fastighet kan man som alternativ upplåta nyttjanderätt avseende utrymme. Om nyttjanderättsupplåtelse används blir de anläggningar som uppförs med stöd av en sådan upplåtelse lös egendom och kan därmed inte utnyttjas som säkerhet för belåning på samma sätt som den fasta egendomen, vilket begränsar intresset för nyttjanderättsupplåtelse. Inga nyttjanderätter eller anläggningar uppförda av nyttjanderätts-havaren jämställs med fast egendom i Sverige. En annan begränsning är att det inte torde vara möjligt att äga var sin del av en byggnad eller anläggning i form av lös egendom om de olika delarna inte är möjliga att fysiskt skiljas från varandra.

FASTIGHETSBEGREPPET I VISSA ANDRA LÄNDER

I de flesta länder utgår äganderätten till mark från ett tvådimensionellt fastighetsystem. I vissa länder finns det emellertid även tredimensionell fastighetsindelning i olika former. Vanligast är att det finns någon form av uppdelning av byggnader för enskilt boende i form av så kallade ägarlägenheter som i till exempel Norge och Danmark, men även andra mer renodlade former av tredimensionellt avgränsat fastighetsägande förekommer. När det gäller tredimensionellt avgränsade fastigheter är Australiens s.k. stratum särskilt intressant. Den kan utgöras av en fastighet bestående av en del av en byggnad med mycket liten formell samverkan med övriga delar av byggnaden till skillnad från de s.k. strata titles som innebär ägande av bostadslägenhet och där en lagreglerad samordning föreligger. En "stratum fastighet" kan bestå av utrymmen som skär tvärs över de ursprungligen tvådimensionellt avgränsade fastigheterna. De s.k. strata titles innebär däremot en uppdelning inom en tidigare tvådimensionellt avgränsad fastighet. I länder som till exempel British Columbia i Kanada, är det möjligt att äga luftutrymmen, så kallade air-space parcels vilka i princip kan utformas hur som helst så länge som de befinner sig inom den ursprungliga fastighetens utrymme. En air-space parcel kan även omfatta utrymme under jord.

TREDIMENSIONELL FASTIGHETSINDELNING I SVERIGE – FÖRSLAG OCH BEHOV

Förslaget i SOU 1996:87 innebär att tredimensionellt avgränsade fastigheter skall kunna bildas oberoende av fastighetsindelningens tvådimensionella grundstruktur. Här skiljer det sig från de från de flesta former av tredimensionella fastigheter som förekommer i andra länder. Ett undantag utgör dock den ovan nämnda australiensiska s.k. stratum fastigheten. Utmärkande för förslaget är att fastigheten måste vara fylld med en byggnad eller annan anläggning. Det skall således inte annat än övergångsvis vara möjligt att tillskapa fastigheter som består av enbart luft, jfr air space parcels ovan.

En tredimensionell fastighetsindelning ställer delvis andra krav på samverkan mellan fastigheter än vid konventionell fastighetsbildning. Det ömsesidiga beroendet är uppenbart. Att en fastighetsägare som äger nedre

För fastigheter som är en del av infrastrukturen finns också mycket att vinna när det gäller realiserbara tillgångar. Stora fastighetsvärden kan frigöras och finansiering av angelägna infrastrukturprojekt underlättas om tredimensionell fastighetsbildning införs. Under den senaste tiden har möjligheterna som tredimensionella lösningar medför fått ökad uppmärksamhet. I massmedia har t.ex. förts en debatt om effekterna av en förnyelse av fastighetsrätten genom införande av tredimensionell fastighetsbildning för att förbättra infrastruktur och stadsförnyelse. Det har där också pekats på mycket stora vinster för den kommersiella marknaden med det nya systemet.

Frågan om tredimensionell fastighetsindelning och om formerna för en sådan har utretts i olika sammanhang. Bland annat i den statliga enmansutredning som tillsattes hösten 1994 och som resulterade i betänkandet *Tredimensionell fastighetsindelning*, SOU 1996:87. Trots att remissutfallet i huvudsak var positivt har detta dock ännu inte medfört att vi i Sverige fått möjlighet att bilda fastigheter med gränser i tre dimensioner. Det är fortfarande oklart om, och i så fall när, en sådan möjlighet kommer. Ett steg på vägen utgör ett lagförslag, *Överföring av fastighetstillbehör*, Ds 2000:10, som föreslås träda i kraft 1 juli 2001. Förslaget ger en möjlighet att i vissa fall föra över ett fastighetstillbehör från en fastighet

delen av en byggnad knappast efter eget gottfinnande kan underhålla eller riva byggnaden säger sig själv. Detta gäller oberoende av om ägandet sker direkt i form av en tredimensionellt avgränsad fastighet eller om ägandet är delat till följd av servitutsupplåtelse. Samordning måste även ske beträffande det kontinuerliga användandet. Det kan t.ex. vara fråga om att utnyttja gemensamma trapphus eller att beträda andras fastigheter för att kunna underhålla eller bygga om den egna fastigheten. En viktig fråga vid införande av tredimensionell fastighetsindelning är alltså vilken frihet i fastighetsutnyttjandet som de enskilda fastighetsägarna som är ömsesidigt beroende av varandra skall tillåtas ha och hur nödvändig samordning skall ske.

Till viss mån kan man lösa samordningen mellan fastighetsägare i en tilltänkt tredimensionell fastighetsindelning med tillämpning av dagens lagstiftning rörande fastighetssamverkan och genom grannelagsrättsliga bestämmelser så som föreslagits i SOU 1996:87. En blandning mellan olika upplåtelseformer i samma byggnader som t.ex. kontor och bostäder med såväl hyresrätt, bostadsrätt som äganderätt i samma trappuppgång kan dock kräva nya system för förvaltning och kostnadsfördelning.

Frågor om införandet av tredimensionell fastighetsindelning och av ägarlägenheter i Sverige har behandlats av riksdagen vid ett flertal tillfällen även efter det att den statliga utredningen om tredimensionell fastighetsindelning avlämnade sitt betänkande. I ett interpellationssvar i maj 1999 har justitieministern bl.a. framfört att hon har uppfattningen att fastighetsrätten kan behöva reformeras för att möta nya behov i ett föränderligt samhälle. Samtidigt menade hon att man måste värna om stabiliteten i dagens fastighetsrättsliga system och noga analysera behovet av nya regler så att lagstiftningen får en ändamålsenlig utformning. Vidare framhåller statsrådet att det i betänkandet enbart har redovisats enstaka byggprojekt som inte blivit av beroende på att man inte kan bilda tredimensionella fastigheter. Inom Justitiedepartementet pågår därför idag ett arbete som främst syftar till att närmare belysa de behov som kan finnas på en tredimensionell fastighetsindelning så att en kommande lagändring får en utformning som motsvarar behoven. Justitiedepartementet har därför under hand efterlyst konkreta projekt innan man tar ställning till om det ska bli något lagförslag. Med anledning av detta har exempelvis Banverket, SJ, Telia AB, Vattenfall AB, Svenska Bankföreningen, stora bygg- och anläggningsföretag, Stockholms stad, Göteborgs kommun med flera redovisat sådana projekt till departementet. Lantmäteriet har också gjort en sammanställning av ett 30-tal aktuella projekt som tagits upp i massmedia eller i andra sammanhang. Några exempel är:

- Banverkets projekt med Botniabanans passage genom Örnköldsvik, en eventuell järnvägstunnel under Varbergs tätort samt tunnellostningar för järnvägsspår och vägförbindelser i centrala Stockholm.
- Telias och Vattenfalls behov att säkerställa vissa underjordiska anläggningar eller fastighetsdelar vid omstrukturering och bolagisering av verksamheter.
- Helsingborgs hamnterminal "Knutpunk-

ten" med ett järnvägsplan under jord, där man idag har mycket långfristiga avtal med vissa tillämpningssvårigheter.

- Arlandabanans slutstation under Arlanda flygplats.
- Centrumanläggningar i Stockholm och Göteborg såsom överdäckningar av spårområden, affärs- och kontorsgallerior, ombyggnad av befintligt garage att delvis innehålla bostäder, bergrum för parkeringsgarage oberoende av befintliga fastighetsgränser, uppdelning mellan bostäder och kommersiellt centrum, underbyggnad av Götaplatsen i Göteborg med museum, stora parkeringsanläggningar under byggnadskvarter m.m.
- Förslaget till bolagisering av SJ:s fastighetsbestånd med kommersiellt intressanta stationer och resecentrum.

Efter ovannämnda svar i riksdagen har förslaget om överflyttning av fastighetstillbehör lagts fram samt har tillsatts utredningen om ägarlägenheter. Sistnämnda utredning är en beställning från riksdagen. Frågan om ägarlägenheter är och har länge varit politiskt kontroversiell i Sverige, vilket bl.a. framgår av direktiven till utredningen.

AVSLUTANDE KOMMENTARER

Det praktiska behovet av nya möjligheter till blandat ägande vid stadsförnyelse är stort även om det ibland har ifrågasatts. Att påvisa vilka byggprojekt som skulle ha kommit tillstånd om vi haft en annan lagutformning är inte alltid så lätt, eftersom många projekt aldrig kommer ens till planeringsstadiet eftersom det är allmänt känt att tredimensionella fastigheter inte kan tillskapas. Om en möjlighet att bilda fastigheter i flera plan tillskapas skulle detta säkerligen välkomnas av många aktörer inom fastighets- och infrastruktursektorn. Den lagtekniska lösningen har redan utretts ingående. Några större justeringar av principiell betydelse torde inte behövas. Med nya digitala metoder är det inte heller svårt att säkerställa fastighetsredovisningen i de offentliga registren så att några rättsförluster inte kan uppstå. Vad väntar vi på?

Barbro Julstad
julstad@l.kth.se

Göran Eriksson
goran.eriksson@lm.se

REFERENSER

- Bejrum, H., Julstad, B. Victorin, A. (2000). *Nya upplåtelseformer i flerbostadshus. Bostadsrätten i internationellt perspektiv*. Stockholms Byggnadsförenings medlemsblad mars 2000.
- Brattström, M. (1999) *Läga. Lägenhet med äganderätt*. Uppsala Iustus förlag.
- Gerremo, J och Hansson, J (1998). *Ownership of real property in British Colombia – a legal study*. Institutionen för fastigheter och byggnad, avdelning fastighetsvetenskap examensarbete nr 48.
- Julstad, B. (1994) *Tredimensionellt fastighetsutnyttjande genom fastighetsbildning. Är gällande rätt användbar?* Stockholm. Juristförlaget.
- Robinson, L. (1989) *Strata Title Units in New South Wales*. (4:e uppl) Australia Butterworths.
- Österberg, T (2000) *Samfälligheter. Handbok för samfällighetsföreningar*. (7:e uppl) Stockholm Norstedts Juridik.
- SOU 1982:40 Ägarlägenheter.
- SOU 1996:87 Tredimensionell fastighetsindelning.
- Ds 2000:10 Överföring av fastighetstillbehör.
- Dir 2000:27 Ägarlägenheter.