Tredimensionell fastighetsbildning

Av professor ANDERS VICTORIN*

”Tredimensionell fastighetsbildning är en principiellt viktig nyhet i svensk fastighetsrätt. Reformen ändrar grunderna för fastighetsbegreppet samtidigt som den syftar till effektivare förvaltning och ekonomi i fastighetsanvändning. Samtidigt löser den problem som bl.a. gäller hur man skall hantera bergrum, trafikanläggningar och andra anläggning som inte enkelt kan sorteras in under det traditionella fastighetsbegreppet. I princip har reformen gjorts enkel — samma regler som gäller för traditionella fastigheter skall tillämpas på tredimensionella fastigheter. Några särskilda regler har dock behövts, bl.a. med avseende på grannelagsförhållanden, rivning och inlösen och taxering. Reformen ställer också nya krav på lantmäteriets verksamhet. I praktiken kommer också arealförvärv som syftar till tredimensionell fastighetsbildning att kräva särskild uppmärksamhet från parternas sida.”

1.Inledning

”Fast egendom är jord. Denna är indelad i fastigheter. Om fastighetsbildning finns särskilda bestämmelser.” Så lyder första stycket i jordabalkens portalparagraf. Den ger uttryck för tanken att fastigheter är tvådimensionellt bestämda — de utgörs m.a.o. av ett stycke mark, där gränserna endast bestämts i markplanet.[1]

*Författaren är professor i fastighets-, byggnads- och värderingsrätt vid Stockholms universitet och KTH.

[1]Frågan om äganderätten till jorden under marken och om luftrummet över marken är knappast klarlagd i svensk rätt. Även om det i en del fall görs gällande att äganderätten sträcker sig till jorden centrum och att den sträcker sig uppåt mot universum, får man väl anta att verkliga tvister om rätten till jord och rymd endast kan uppkomma när det finns verkliga konflikter och intressemotsättningar, dvs. i sådana fall där utrymmet över och under jorden kan utnyttjas. (Jfr Undén, Svensk sakrätt II, Fast egendom, 3 uppl. 1960 s. 59.) Med teknikens utveckling har man kunnat nå allt längre under jorden, t.ex. för gruvbrytning eller värmeutvinning. Så småningom kommer dock hetta och radioaktivitet att sätta bestämda gränser för hur långt man kan komma. Man har också kunnat bygga allt högre byggnader. Men såvitt bekant har det inte förekommit någon tvist där en markägare under hävdande enbart av äganderätt försökt förhindra överflygning med flygplan på hög höjd. Inte heller har kompensation någonsin erbjudits för sådan överflygning. Luftrummet ovanför ca 300 meters höjd har alltså ”exproprierats” utan ersättning. Tanken att äganderätten skull fortsätta ut i universum leder också till den, åtminstone för en jurist, motbjudande konsekvensen att sol, måne och stjärnor oupphörligt byter ägare enbart p.g.a. himlakropparnas rörelser. Det tycks förekomma handel med tomter på månen och kanske även på Mars, men detta får väl mera ses som ett skämt. — Detta får sägas innebära att förf. tar ståndpunkt för Undéns uppfattning, som förmodligen är inspirerad av tysk rätt. (Jfr § 905 BGB ”Das Recht des Eigentümers eines Grundstücks erstreckt sich auf den Raum über der Oberfläche und auf den Erdkörper unter der Oberfläche. Der Eigentümer kann jedoch Einwirkungen nicht verbieten, die in solcher Höhe oder Tiefe vorgenommen worden,

Den 22 oktober 2003 bestämde emellertid riksdagen att ändra på denna grundläggande princip genom att anta regeringens proposition 2002/03:116 ”Tredimensionell fastighetsbildning”. Propositionens huvudsakliga innebörd är att fastigheter i en del fall skall kunna avgränsas också i vertikalplanet, dvs. i höjd- och djupled.[2] Dock skall systemet med tvådimensionell fastighetsbildning fortfarande vara utgångspunkten. En tredimensionell fastighetsbildning förutsätter att det finns en markfastighet inom vilken sådan fastighetsbildning kan äga rum. Detta kan uttryckas så att en tredimensionell fastighet (fortsättningsvis 3D-fastighet) utgör ett ”hål” i en eller flera markfastigheter. En 3D-fastighet kan också bildas så att den sträcker sig över flera markfastigheter.

Det finns flera syften med denna reform. Det främsta syftet får sägas vara en förvaltningsmässigt och ekonomiskt effektivare fastighetsanvändning.[3] Det tvådimensionella fastighetsbegreppet kan sammantvinga helt olikartade förvaltningar i samma fastighet. Det kan t.ex. gälla en fastighet med en byggnad som längst ner består av ett kommersiellt garage ovanpå vilket ligger en tunnelstation med spår, perrong, biljetthall och butiker. Ovanpå detta ligger en vanlig markbyggnad med butiker i markplan och i övriga våningsplan finns bostäder. — Oavsett hur denna synnerligen blandade användning av fastighetens olika horisontella plan tryggats idag, skulle onekligen fördelar kunna vinnas om äganderätten kunde delas upp. Det kommersiella garaget (som inte har något med bostäderna att göra) skulle antagligen kunna bedrivas effektivare om det fick bli en egen fastighet. Detsamma skulle gälla tunnelbanestationen.[4] Det finns intressenter som skulle vara intresserade av att förvalta kommersiella lokaler eller bostäder, men kanske inte båda. Och särskilt om fastighetsägaren är en bostadsrättsförening kan denna vara intresserad av att slippa ansvaret för garage, tunnelbanestation och butiker. Inte minst skattemässigt kan en 3D-fastighetsbildning innebära att bostadsrättföreningen övergår från ett oäkta till ett äkta bostadsföretag. Det går också att sammanfoga utrymmen från flera markfastigheter och göra dem till en 3D-fastighet, som t.ex. kan omfatta butiksytor i ett helt stadskvarter.

daß er an der Ausschließung kein Interesse hat.” Bestämmelsen citeras också av Undén.)

[2]Samtidigt avslog också riksdagen motioner om införande av ägarlägenheter i Sverige. Diskussionen, som pågått sedan 1880-talet torde dock fortsätta i denna fråga.

[3]Se vidare Julstad, Tredimensionellt fastighetsutnyttjande genom fastighetsbildning, Ak. avh., 1994. Julstads banbrytande forskning får sägas utgöra det reella underlaget för införandet av tredimensionell fastighetsbildning i Sverige. Jfr betänkandet Tredimensionell fastighetsbildning, SOU 1996:87.

[4]Stockholms tunnelbana är fastighetsrättsligt säkrat genom servitut. För att åstadkomma detta har man valt att låta den härskande fastigheten vara en obetydlig hissfastighet vid Gärdets tunnelbanestation (se NJA 1978 s. 57). Konstruktionen får sägas innebära att ”the tail wags the dog” snarare än ett mera normalt förhållande mellan hund och svans.

Ett annat och inte mindre viktigt skäl för införandet av regler om 3D-fastighetsbildning är de svårigheter som de tidigare reglerna medförde när det gäller byggnader som skjuter in över varandra. Det kan t.ex. gälla fritidshus byggda på en bergssluttning. Husen ligger ovanpå varandra, så att det underliggande huset tak utgör altan för det överliggande. Enligt de tidigare gällande reglerna kunde inte en ändamålsenlig fastighetsbildning ske för något sådant, utan man försökte arbeta med servitut. Sådana försök var emellertid dömda att misslyckas, eftersom servitut inte kan innebära en ensamrätt att nyttja ett visst utrymme.[5] Med de nya reglerna blir det t.ex. möjligt att avskilja ett tak på en existerande fastighet och där bygga vidare med t.ex. bostäder ovanpå ett kontorshus.

Ett annat exempel är nyttjande av bergrum. Ett bergrum kan enligt nuvarande regler inte avskiljas från fastigheten där den är belägen. För att lösa problemet får man ta till konstgrepp i fastighetsbildningen. Ett sådant är att tillskapa en liten markfastighet, t.ex. för parkeringsändamål, och sedan skapa ett fastighetsbildningsservitut för bergrummet med parkeringsfastigheten som härskande fastighet. — Metoden är inte oomstridd, men onekligen har den sådana likheter med resonemanget i NJA 1978 s. 57 (Stockholms tunnelbana, se här ovan) att den kanske kan godtas.[6]

För att förverkliga dessa tankar har grundläggande förändringar gjorts i jordabalken och fastighetsbildningslagen. 1 kap. 1 § jordabalken anger visserligen fortfarande att fast egendom är jord och att denna är indelad i fastigheter. Men det har — inte helt motsägelsefritt — angivits att en fastighet avgränsas antingen horisontellt eller både horisontellt och vertikalt. Motsägelsen har dock lösts genom en s.k. trolleribestämmelse i både jordabalken och fastighetsbildningslagen där det anges att vad som sägs i lagstiftningen om mark också gäller annat utrymme som ingår i en fastighet eller är samfällt för flera fastigheter (1 kap. 1 a § jordabalken respektive fastighetsbildningslagen).

Det skall kunna finnas två typer av 3D-fastighetsbildning, nämligen dels sådana som skall utgöra egna fastigheter och behandlas som sådana, dels tredimensionella fastighetsutrymmen. Med detta avses ett utrymme inom en markfastighet, men som skall tillhöra en annan fastighet, t.ex. ett parkeringsutrymme under en fastighet, som avgränsats och förts till en annan fastighet. Detta anges i en ny 1 a § i 1 kap. jordabalken. Detta innebär att också samfälligheter kan vara tredimensionella på samma sätt.

Meningen är att 3D-fastigheter skall i princip behandlas som andra fastigheter — de kan förvärvas, pantsättas och hyras ut precis som vil-

[5]Se t.ex. Victorin/Sundell, Allmän fastighetsrätt, 4 uppl. 2004, s. 250 ff. m. hänv.

[6]Allt detta kan illustreras grafiskt. Av utrymmesskäl har några sådana illustrationer inte tagits med här. Den intresserade läsaren hänvisas till propositionen (2002/03:116) som innehåller ett rikhaltigt material. Den kan enkelt laddas ner i pdf-format från regeringens hemsida.

ken annan fastighet som helst. Dock skall det i fastighetsregistret framgå att det är frågan om en 3D-fastighet, liksom det även skall framgå att en markfastighet har ”urholkats” av en 3D-fastighet. Vissa särskilda regler gäller dock för 3D-fastigheter, som skall redovisas i det följande.

2.När får och kan tredimensionell fastighetsbildning användas?

För 3D-fastighetsbildning gäller de allmänna villkoren i 3 kap. fastighetsbildningslagen. Men därutöver gäller särskilda villkor. Tanken är nämligen att tredimensionell fastighetsbildning skall vara ett sekundärt redskap i fastighetsbildning, som får tillgripas endast om mera traditionella fastighetsbildningsåtgärder inte förslår. Detta kommer till uttryck i ett nytt sista stycke i 3 kap. 1 § FBL. Där anges att en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme får ny- eller ombildas endast om det står klart att åtgärden är lämpligare än andra åtgärder för att tillgodose det avsedda ändamålet.

I praktiken får detta sägas innebära att lantmäterimyndigheten skall utreda vilka alternativ som finns till tredimensionell fastighetsbildning, t.ex. servitutsbildning. Samtidigt kan det vara svårt att göra en sådan utredning utan att få material från den sökande som belyser frågan.

Utöver detta gäller särskilda villkor för tredimensionell fastighetsbildning.[7] Enligt 3 kap. 1 a § FBL gäller att det måste stå klart att åtgärden är motiverad med hänsyn till anläggningens konstruktion och användning och att den är ägnad att leda till en mera ändamålsenlig förvaltning av anläggningen eller att trygga finansieringen eller uppförandet av anläggningen. Dessa villkor kan sägas förstärka den allmänna utgångspunkten att traditionella fastighetsbildningsåtgärder inte är tillräckliga. Men det är också viktigt att förhindra en onödig uppsplittring av befintliga fastigheter. Vidare måste själva fastigheten vara tekniskt lämplig för en uppdelning. Mer om detta i det följande.

Det måste sålunda uppkomma en viss nyttoeffekt. Åtgärden skall vara ägnad att leda till en mera ändamålsenlig förvaltning. Som ovan har framhållits kan verksamheterna i olika delar av fastigheten eller en byggnad vara så skilda att det är en fördel om de får olika ägare och förvaltare. Om nybyggnad skall ske kan intresset av finansiering vara av betydelse för fastighetsbildningen samt, naturligtvis, att hela projektet skall komma till stånd. Den nuvarande ägaren kan ju vara ointresserad av att vidta åtgärden.

Ett viktigt villkor är att fastigheten avses inrymma en byggnad eller annan anläggning (eller en del av en sådan). Tanken med detta är att man skall förhindra bildandet av ”tomma” 3D-fastigheter, alltså fastigheter som enbart skulle utgöra hål i markfastigheter. I en del fall kan det emellertid vara nödvändigt att fastighetsbildning sker innan byggnaden eller anläggningen uppförts. I sådana fall gäller dock vissa

[7]Se till det följande a. prop. s. 58 ff., 140 ff.

restriktioner. Fastighetsbildning får då endast ske om det är *nödvändigt* för att trygga finansieringen eller uppförandet av anläggningen och fastigheten kan antas få användning för sitt ändamål inom en nära framtid. — Det är här fråga om ett skärpt nyttokrav. Det kan ju t.ex. tänkas att ägaren av markfastigheten inte är intresserad av att genomföra byggnationen och att den som avser att genomföra den behöver en fastighetsbildning för att få erforderlig kredit. Här skall lantmätaren också bestämma en tid inom vilken anläggningen skall ha uppförts (4 kap. 25 § FBL).[8]

Vidare anges att fastigheten skall tillförsäkras de rättigheter som behövs för att den skall kunna användas på ett ändamålsenligt sätt. Meningen med detta är att rätt till utfart, nyttjande av hiss och ledningar i byggnaden huvudsakligen skall tryggas genom främst fastighetsbildningsåtgärder. Endast i undantagsfall och när det gäller mindre betydelsefulla frågor kan man nöja sig med avtalsservitut.

Slutligen uppställs villkoret att 3D-fastigheter som skall innehålla bostäder måste omfatta minst fem bostadslägenheter. Tanken med detta är att förhindra att ägarlägenheter skapas genom utnyttjande av 3D-fastighetsbildning. Dock har man inte gått så långt att såsom i bostadsrättslagen (1 kap. 5 §) föreskriva att det skall vara frågan om fullständiga lägenheter. Man får emellertid anta att lantmäterimyndigheten är uppmärksam på fall av misstänkt missbruk, t.ex. när lägenheter påfallande enkelt förefaller kunna slås samman. Också kommunerna måste naturligtvis uppmärksamma frågan i samband med beviljande av bygglov för ny- och ombyggnad.

Som nämnts uppställs kravet att fastigheten (inkl. byggnaden) skall vara tekniskt lämpad för en 3D-fastighetsbildning. Detta har sin betydelse för det fall att en nybyggnation planeras för 3D-fastigheter. Det blir då viktigt att byggnaden eller anläggningen utförs så att en sådan fastighetsbildning ter sig som meningsfull. Det skall gå förhållandevis enkelt att göra en lämplig teknisk och förvaltningsmässig uppdelning. Men av än större betydelse är att bestämmelsen innebär att det kan bli svårt att dela upp existerande byggnader och anläggningar i 3D-fastigheter. Även om möjligheterna att trygga de olika 3D-fastigheternas rättigheter kan vara goda kan det dock finnas fall då en uppdelning av en byggnad eller anläggning möter så svåra tekniska problem att en uppdelning ter sig som mindre ändamålsenlig. Det kan t.ex. gälla svårigheter att fastställa var ledningar går, att reglera frågor om underhållsansvar för olika tekniska faciliteter, som ventilationsanordningar eller över huvud taget att dra gränser i fastigheten på ett lämpligt sätt. Lantmäteriverket har nyligen färdigställt en handledning för lantmäterimyndigheterna, där bl.a. dessa frågor tas upp.[9] Det sagda

[8]Om byggnaden eller anläggningen inte kommer till stånd tillämpas reglerna för rivning och inlösen. Se vidare nedan.

[9]Tredimensionell fastighetsbildning. En handledning för lantmäterimyndigheterna. LMV-rapport 2003:14.

innebär bl.a. att lantmäterimyndigheterna också måste ägna betydande uppmärksamhet åt byggtekniska frågor, liksom också åt fastighetsförvaltningsfrågor. Detta fordrar en viss kunskapsuppbyggnad inom lantmäteriet.[10]

3.Samverkansfrågor

Som nämnts i det föregående skall vid 3D-fastighetsbildning fastigheterna tillförsäkras nödvändiga rättigheter. Skälet till detta är bl.a. att 3D-fastigheter i högre grad än andra fastigheter kommer att vara beroende andra fastigheter. En hel del nödvändiga anordningar kommer att vara gemensam — det gäller inte enbart bärande konstruktioner, ytterväggar och tak och markområden, utan även t.ex. hissar, värme- och ventilationsanläggning, el- och teleledningar, entré, trapphus och parkeringsutrymmen.

Hur samverkansfrågor när det gäller sådan utrustning skall lösas vid 3D-fastighetsbildning blir en uppgift för lantmäterimyndigheten. I propositionen framhålls emellertid att nuvarande regler om fastighetsbildningsservitut och gemensamhetsanläggningar får anses tillfredsställande. Några nya regler har därför inte införts. Men man pekar i propositionen särskilt på möjligheterna att införa en samfällighetsförvaltning av en eller flera gemensamhetsanläggningar.[11]

Eftersom det ofta är frågan om anläggningar som representerar betydande värden har bestämmelserna om fondering och underhåll i 19§ lagen om förvaltning av samfälligheter utsträckts till att gälla också 3D-fastigheter.

4.Gränser och äganderätt

Rent lantmäritekniskt ter sig frågan om gränsdragning inom en 3D-fastighet annorlunda än när det gäller en markfastighet. När det gäller markfastigheter använder man traditionellt råstenar, rör och andra gränsmärken. Inom en 3D-fastighet kan detta var omöjligt. Det går inte att märka ut gränserna på traditionellt sätt om det t.ex. är frågan om ett bergrum, där 3D-fastighetens gränser skall ligga ett visst antal meter från det utsprängda bergrummet (syftet med en sådan reglering kan antas vara att tillförsäkra bergrummet en säkerhetszon).

Någon ändring av nuvarande regler har dock inte ansetts nödvändiga. Enligt nuvarande regler gäller att fastighetsgränser skall stakas ut och märkas på marken ”i behövlig omfattning”. För 3D-fastigheter är det enda praktiskt möjliga att gränserna redovisas på förrättningskartan eller i andra förrättningshandlingar (byggnadsritningar, verbal beskrivning eller annan metod).[12] När det t.ex. gäller bergrum kan det kanske vara lämpligt att använda koordinater för att beskriva fastighetens gränser.

[10]A.a. s. 135 ff.
[11]A. prop. s. 65 ff.
[12]A. prop. s. 69 f.

Bakom detta resonemang ligger dock en betydlig större fråga, nämligen vem som skall äga vad i en 3D-fastighetsbildning och vad som skall förvaltas av vem. Dessa frågor har naturligtvis inget direkt samband med varandra — även om en viss facilitet ägs av någon av de deltagande fastighetsägarna kan den likväl ingå i en gemensamhetsanläggning och förvaltas av en samfällighetsförening. Men det finns likväl ett betydande inre samband i det att det kan vara möjligt att lägga drifts- och underhållsansvar på ägaren direkt efter vad som ses som lämpligt vid en 3D-fastighetsbildning. Eventuellt kan andra fastigheter tillförsäkras servitutsrättigheter. Ett underhållsansvar för den tjänande fastighetens ägare är väl förenligt med reglerna i 14 kap. 1 § jordabalken. Däremot är det svårare att lägga ett driftsansvar på den tjänande fastighetens ägare. Men man kan väl tänka sig situationer där ett underhållsansvar är underförstått, men backas upp av grannelagsrättsliga bestämmelser som ger de andra fastigheternas ägare rätt att ingripa vid vanvård (se vidare nedan).

Inte minst utländska erfarenheter av 3D-fastighetsbildning visar på ett brett spektrum av skilda erfarenheter och lösningar.[13] En lösning är t.ex. att behålla alla bärande och gemensamma konstruktioner som en samfällighet, medan gränserna för de olika lägenheterna i princip ligger alldeles under ytskiktet (tapeter, färgskikt, golvskikt osv.). Tanken med detta är att minimera problem i förhållandet mellan de olika fastighetsägarna när det gäller underhåll, reparationer m.m. Det är samfälligheten som står för allt sådant. Å andra sidan kan man väl tänka sig att markfastigheten och 3D-fastigheten äger ”sina” bärande konstruktioner, fasader m.m. Om vi t.ex. antar att 3D-fastigheten är en bostadsfastighet på taket av en kontorsbyggnad, skulle en sådan lösning vara helt acceptabel. I t.ex. Australien är det då vanligt att 3D-fastighetens rätt till ”stöd” från den underliggande markfastigheten tryggas genom servitut. De konstruktioner som då bär upp byggnaden på markfastigheten och därmed också 3D-fastigheten skall alltså hållas i gott skick av markfastighetens ägare. — Applicerat på våra förhållanden skulle man därför kunna tänka sig ett fastighetsbildningsservitut för ett sådant ändamål, något som medför att frågor om rivning m.m. måste innefatta en förrättning för att få servitut att upphöra. Också inlösenfrågor aktualiseras (se vidare nedan).

Det framgår emellertid, som tidigare antytts, att den svenska lagstiftningen förutser att man skulle kunna undvara också servitutslösningar och i stället använda sig av grannelagsrättsliga regler.

När det finns flera 3D-fastigheter i en stor byggnad är det också aktuellt att ta upp frågan om fasadernas utformning, skyltar och liknande. Det ligger antagligen i de olika ägarnas intresse att fasaderna får

[13]Paulsen, Three-dimensional Property Formation — a study of international problem experience, Uppsats 27, KTHs bostadsprojekt, 2003. — Rapporten kan laddas ned från KTHs hemsida (www.infra.kth.se/BYFA/Publikationer/Arbetsrapporter_ pdf/rapport27_3D.pdf).

ett enhetligt utseende och att frågor om ändringar i utformningen tas upp på ett samlat sätt. (Här kan vi förbigå frågan om bygglov för sådana åtgärder). Detta talar för en samfällighetslösning, åtminstone i denna del.

Andra frågor kan gälla drift och underhåll av tekniska anordningar — hissar, värmecentral, ventilationssystem. Valet mellan olika lösningar framstår här knappast som självklart. Om vi återgår till det tidigare exemplet med en 3D-fastighet för bostäder på taket av en kontorsbyggnad kanske man kan se det som naturligt att den lilla 3D-fastigheten inte dras in i en gemensamhetsanläggning, utan får rätten t.ex. att använda en hiss tryggad genom servitut. En nackdel med ett fastighetsbildningsservitut är å andra sidan att endast engångsersättning kan komma i fråga. Med tiden kanske den tjänande fastighetens ägare blir allt mindre intresserad av dyra underhållsåtgärder. — Om å andra sidan hissen huvudsakligen betjänar 3D-fastigheten kan man kanske se det som mera naturligt att den är den fastigheten som får svara för drift och underhåll. Kanske t.o.m. gränsdragningen bör göras så att hissen ingår i 3D-fastigheten.

På en punkt finns emellertid ett klargörande. Om en del av en byggnad försetts med ett föremål som kan utgöra byggnadstillbehör, skall föremålet anses höra till den del av byggnaden där det finns.[14] Skälet till regeln är att man velat undvika problem med fastställandet av för vilken del av byggnaden eller för vilka fastigheter tillbehöret är ägnat. Enbart den fysiska belägenheten har fått vara avgörande. I och för sig kan detta leda till problem, eftersom ett tillbehör kan komma att tillhöra en annan fastighet än den som det faktiskt tjänar. Men den situationen är ju ingalunda unik utan uppstå också idag vid en servitutsbildning, där föremålet tjänar den härskande fastigheten, men tillhör den tjänande. Men denna ordning kan också leda till att lantmäterimyndigheten löser problemet, t.ex. med servitut, gemensamhetsanläggning eller t.o.m. gränsdragning.

Man kan konstatera att reglerna om 3D-fastighetsbildning inte anger hur alla dessa frågor skall lösas. Det blir i stället som nämnt en fråga för lantmäteriverket att ta fram lämpliga modeller och för lantmäterimyndigheterna att skapa lämpliga lösningar i det enskilda fallet.

5.”Arealförvärv”

Givetvis är frågor om gränsdragning och äganderätt också betydelsefulla för de inblandade intressenterna. Man får nämligen utgå från att en 3D-fastighetsbildning i första hand sker på grund av överenskommelse mellan nuvarande och blivande ägare av fastigheter inom det aktuella området. Då kommer till grund för fastighetsbildningen det att finnas avtal mellan parterna om köp, projektering m.m. (Ett köp måste fortsättningsvis kunna gälla en 3D-fastighet och inte enbart ett

[14]A. prop. s. 81 ff.

arealförvärv.[15]) — I en del fall kan det naturligtvis tänkas att markfastighetens ägare tar initiativ till en tredimensionell fastighetsbildning utan att avtal föreligger med en ny ägare, men det gäller främst fall då bestämda planer finns för hur fastigheten skall exploateras och där ägaren kan kontrollera skeendet, t.ex. genom att kontorsbilda bostadsrättsföreningar som senare förvärvar fastigheterna. Men det normala torde vara att ett avtal föreligger. När det är frågan om ett fastighetsförvärv kan man notera att ett sådant förvärv p.g.a. reglerna i 4 kap. 4 § jordabalken kan hållas svävande under längre tid än den normala tvåårsfristen, eftersom förvärvet förutsätter att fastighetsbildning sker. Samtidigt är fastighetsbildningen mera komplicerad om det finns flera inblandade ägare.

När en fastighetsbildning sker så att en 3D-fastighet skapas inom en markfastighet är det frågan om en avstyckning och reglerna i 10 kap. FBL är tillämpliga. Skall en 3D-fastighet bildas ur flera markfastigheter får man betrakta åtgärden som en avstyckning följd av fastighetsreglering, där först en 3D-fastighet avstyckas ur en fastighet, varpå utrymmen från de andra fastigheterna överförs till denna genom fastighetsreglering.

Enligt reglerna i 10 kap. 7 § FBL gäller att, om styckningsdelarna har samma ägare, avstyckningen skall ske i överensstämmelse med vad ägaren yrkat eller godkänt. Detta förhindra givetvis inte att lantmäterimyndigheten tar aktiv del i fastighetsbildningen, något som också kommer till uttryck i att ett godkännande från ägarens sida har samma verkan som ett godkännande.[16]

Har styckningsdelarna skilda ägare gäller enligt 10 kap. 8 § FBL att till grund för avstyckningen skall läggas köpehandling eller annan handling varigenom äganderätten uppdelats. Denna handling kallas grundhandling.[17] Vidare anges i denna bestämmelse att, om sakägarna träffar skriftlig överenskommelse i fråga som har betydelse för avstyckningen, även överenskommelsen skall beaktas, i den mån den inte strider mot vad som varit avsett vid tillkomsten av grundhandlingen. Tanken med detta är att komplettera eller avhjälpa ofullständigheter i grundhandlingen. I överenskommelsen får inte ingå annat än vad som skulle kunnat tänkas ha influtit i grundhandlingen om ägarna tänkt på saken. Men det kan naturligtvis tänkas att ägarnas grundhandling inte visar sig kunna läggas till grund för fastighetsbildningen, t.ex. för att den leder till olämplig fastighetsbildning. För att avhjälpa sådana brister krävs överenskommelse mellan ägarna (helst i samma form som gäller för köpet — i realiteten är det ju fråga om en ändring i köpeavtalet). Här har tydligen andra sakägare ingenting att säga till om.

[15]A. prop. s. 85.
[16]Landahl/Nordström, Fastighetsbildningslagen. En kommentar. 2 uppl. s. 373.
[17]A.a. s. 374 ff.

För att komplikationer skall kunna undvikas krävs alltså ett ganska noggrant förberedelsearbete innan ett köpeavtal om förvärv av en 3D-fastighet kan ingås. Parterna måste noga ha tänkt igenom hur gränserna skall dras, hur samverkan skall ske osv. De måste alltså beakta fastighetsbildningsaspekterna så långt som möjligt. Och även om så har skett finns alltid risk för att köpare eller säljare försöker dra sig ur affären under utnyttjande av de möjligheter som finns att inte medverka till överenskommelser av det slag som kan visa sig krävas under fastighetsbildningen.[18] Möjligtvis kan problemet minska genom lämpliga bestämmelser i grundhandlingen, t.ex. att parterna förbinder sig att acceptera sådana förändringar som föreslås av lantmätaren för att fastighetsbildningen skall kunna komma till stånd i huvudsak enligt deras intentioner.

6.Grannelagsfrågor

Allmänna grannelagsrättsliga regler och regler om miljöskydd skall tillämpas på 3D-fastigheter, det kan gälla störningar, sanitära olägenheter och liknande.[19] När det är frågan om störningar i boendet kommer naturligtvis rättsläget att påverkas av att störningarna delvis måste betraktas som störningar mellan fastigheter i stället för störningar inom fastigheten. I stället för att bli föremål för reglerna om störande hyresgäster i 12 kap. jordabalken måste i stället de allmänna hänsynsreglerna i 3 kap. jordabalken tillämpas. Ibland kan bestämmelserna i miljöbalken och bostadsförvaltningslagen användas.

Likaså skall de vanliga reglerna om ansvar vid grävning och liknande arbeten användas (3 kap. jordabalken och 32 kap. 5 § miljöbalken).[20] Dessa regler utsträcks också till att gälla byggnader och fastigheter varav minst en är en 3D-fastighet när det är frågan om byggnadsarbeten som avser en del av anläggningen och medför risk för skada på någon annan del av anläggningen (3 kap. 5 § jordabalken). Vidare ges regler om att fastigheternas ägare i viss utsträckning skall ha rätt till tillträde till andra delar av anläggningen för att utföra nödvändiga byggnadsarbeten, eller vidta skyddsåtgärder med anledning av sådana arbeten (3 kap. 7 § jordabalken). Skada och intrång till följd av tillträdet skall ersättas. — I och för sig skulle man kunna tycka att detta är förnuftiga regler som skulle kunna tillämpas också mellan markfastigheter som är tätt byggda, t.ex. i kvartersbebyggelse eller i ett radhusområde. Regeringen har dock inte varit bredd att lägga fram förslag om något sådant på grundval av det material utredningen tagit fram. Frågan har f.ö. vilat sedan tillkomsten av jordabalken.[21]

[18]Här skall inte diskuteras om ett illojalt agerande från endera parten kan leda till någon sanktion. Det är möjligt att någon form av prekontraktuellt ansvar kan bli aktuellt, jfr RH 1995:154.
[19]A. prop. s. 87 ff.
[20]A. prop. s. 91 ff.
[21]Prop. 1970:20 B1 s. 98 f.

Den som utför byggnadsarbeten eller grävning är normalt skyldig att vidta och bekosta nödvändiga skyddsåtgärder (3 kap. 6 § 1 st. jordabalken).

Men den som utför eller låter utföra byggnadsarbeten kan, liksom vid grävning, i viss utsträckning kräva att grannen bekostar skyddsåtgärder (3 kap. 6 § 2 st. jordabalken). Så är fallet när grannens del av anläggningen är vårdslöst uppförd eller bristfälligt underhållet och då arbetena inte är särskilt ingripande eller medför särskild risk.[22]

En annan fråga som uppmärksammats i lagstiftningsarbetet är vanvård av 3D-fastigheter. Också här är det egentligen frågan om ett generellt problem, nämligen där byggnader och andra anläggningar som hör till skilda fastigheter är så vårdslöst uppförda eller så illa underhållna att de kan förorsaka skador på en annan del av anläggningen. Men liksom när det gäller byggnadsarbeten och tillträde har reglerna begränsats till fall då minst en 3D-fastighet finns inom anläggningen (3 kap. 8 §).

Reglerna går ut på att, om en del av en sådan anläggning är så vårdslöst uppförd eller så illa underhållen att det finns risk för att en inte obetydlig skada drabbar någon annans del av anläggningen, så är ägaren av den bristfälliga delen skyldig att åtgärda bristen.[23] Dessutom har ägaren av den del av anläggningen som riskerar att skadas rätt till skälig ersättning för kostnader som uppkommit för att undanröja risken för skada. Dessa regler skall dock inte gälla anläggningar som var så skadade eller förslitna när risken uppkom att de måste ersättas med en för att tjäna sitt ändamål, en nog så naturlig regel. Det är ju inte någon mening att reparera sådant som ändå skall rivas. En annan sak är att om skada redan uppkommit eller hinner uppkomma i avvaktan på rivningen eller eljest så blir ägaren av den bristfälliga delen av anläggningen skyldig att ersätta den enligt allmänna skadeståndsregler och även 3 kap. 1 § jordabalken.[24]

Gällande rätt innehåller ett ganska rikt batteri av åtgärder som kan sättas in mot förfallna byggnader, alltifrån expropriation till föreläggande från byggnadsnämnden att reparera eller hålla byggnadens yttre i vårdat skick. Dessa åtgärder kan naturligtvis tillgripas också när det gäller 3D-fastigheter. Som antytts i det föregående kan det också förekomma att delar av byggnader och anläggningar ingår i en gemensamhetsanläggning och förvaltas av delägarna eller av en samfällighetsförening. I så fall får det anses tveksamt om reglerna i 3 kap. 8§ jordabalken om föreläggande mot ägaren skall tillämpas, även om den sålunda förvaltade anläggningen faktiskt ägs av en fysisk eller juridisk person. Dessa regler förefaller nämligen förutsätta att det inte är frågan om sådan förvaltning, som antytts här ovan. Och i den mån vanvård förekommer i sådant fall bör ett krav riktas mot samfällighets-

[22]Prop. 2002/03:116 s. 126 f.
[23]A. prop. s. 95 ff.
[24]A. prop. s. 97 f.

föreningen eller mot delägarna. Dessutom tycks de förutsätta att det inte finns någon på t.ex. servitut grundad förpliktelse att vårda anläggningen. I så fall skulle en sådan förpliktelse åberopas i första hand och lagreglerna framstår som överflödiga.

En bristfällig eller skadad byggnadsdel kan innebära risk för att skador snart uppstår på angränsande byggnadsdelar. Det kan därför finnas behov av regler som gör det möjligt för en granne att ingripa för att se till att risken blir undanröjd. Utredningen hade föreslagit en regel att en domstol skulle kunna ha möjlighet att direkt tillåta en granne att åtgärda brister på en annan fastighet, under förutsättning att det förelåg fara i dröjsmål. (Däremot hade den klokt nog inte föreslagit en direkt rätt till självhjälp för grannar, något som skulle ha kunnat leda till problem med att samordna flera grannars åtgärder.) I propositionen har man inte velat följa utredningens linje, utan i stället velat ge möjligheter för domstolen att, på begäran av granne, förordna om säkerhetsåtgärder enligt reglerna i 15 kap. rättegångsbalken. Bestämmelser om detta har influtit i 3 kap. 10 § jordabalken. Detta innebär domstolen ges vissa möjligheter att i mål om skyldighet att åtgärda brister på en fastighet meddela interimistiskt beslut om åtgärdande, under förutsättning att saken inte tål uppskov.[25] På grundval av detta kan grannen vända sig till kronofogdemyndigheten och begära verkställighet enligt reglerna i 16 kap. 10–12 a § utsökningsbalken.

En 3D-fastighet är som nämnt avgränsad också horisontellt. Den kan emellertid också omfatta luftrum ovanför och runtomkring fastigheten, bl.a. för att göra det möjligt att reparera fasader utan att göra intrång på en markfastighet. I propositionen[26] diskuteras om det finns behov av en särskild regel som skulle göra det möjligt för ägaren till 3D-fastigheten att ytterligare använda markfastighetens luftrum. Eftersom det följer av allmänna grannelagsrättsliga principer att en grannfastighet har rätt att utnyttja luftrummet ovanför en grannfastighet, om detta inte medför olägenhet för grannen, kom man fram till att några särskilda regler inte behövdes.[27]

Bestämmelserna om byggnadsarbete och åtgärdande av brister kan åberopas av och emot fastighetsägare och tomträttshavare. I vad mån bestämmelserna skall kunna tillämpas även i fråga om andra nyttjanderättshavare än tomträttshavare har liksom tidigare överlämnats åt rättstillämpningen.[28]

[25]A. prop. s. 101.
[26]A. prop. s. 104.
[27]Jfr Westerlind, Kommentar till jordabalken, 1–5 kap., 1971, s. 200. Uttalandena där hänför sig närmast till s.k. sanktionsfria immissioner, bl.a. allemansrätten. Några svårigheter med att tillämpa dessa regler också på t.ex. en byggkran, som under arbetet svänger in över en grannfastighet utan att medföra skada, borde knappast föreligga.
[28]A. prop. s. 105, jfr prop. 1970:20 A s. 205 f., 394. NJA 1994 s. 168.

7.Rivning, inlösen m.m.

Om en byggnad eller annan anläggning som en 3D-fastighet bildats för blivit förstörd eller annars måste ersättas med en ny, men detta inte sker, så måste fastigheten kunna avvecklas genom fastighetsreglering, dvs. inlösen. Detsamma gäller fallet när en 3D-fastighet bildats, men den byggnad eller anläggning som den skall innefatta aldrig kommer till stånd, som tidigare omnämnts. Tanken är återigen, att en 3D-fastighet inte får vara ett ”tomt hål”.[29]

Om en byggnad eller anläggning blir förstörd eller skadad får man anta att i de flesta fall så kommer ägaren eller ägarna att sätta den i stånd eller ersätta den, så att fastigheten kan användas på ett ändamålsenligt sätt. Detta kan i och för sig medföra att ny fastighetsbildning måste ske — det kan ju t.ex. behövas ytterligare utrymme för byggnaden eller anläggningen. Problemen börjar emellertid om reparationer eller ersättning inte sker. Den naturliga lösningen är att en sådan fastighet då genom fastighetsreglering och därmed förknippad inlösen överförs till någon annan fastighet. Frågan är emellertid till vilken och på vems initiativ.

Om det bara finns en 3D-fastighet inom markfastigheten är naturligtvis det enda möjliga att den förra fastigheten överförs till den senare. Om det emellertid finns flera 3D-fastigheter så kan man också tänka sig att det överblivna utrymmet tillförs någon av dem eller att det delas upp på lämpligt sätt mellan fastigheterna. Detta sker på begäran av de olika ägarna till fastigheterna. Om det finns flera ägare som har begärt att det överblivna utrymmet skall överföras till deras fastigheter, inlösen ske på det sätt som leder till den lämpligaste fastighetsindelningen. Är flera lösenalternativ är lika lämpliga skall företräde ges åt den fastighetsägare var del av anläggningen har det största värdet. (8 kap. 5 § fastighetsbildningslagen.)

Om någon inlösen inte sker på begäran av ägaren till någon av de lösningsberättigade fastigheterna skall fastigheten överföras till markfastigheten.

Tanken med dessa regler är alltså att ett initiativ inte skall komma från lantmäterimyndigheten, något som vore främmande för systemet för fastighetsbildning. Om någon begäran om inlösen inte kommer från fastighetsägarna bör den i stället kunna komma från kommunen.[30]

En sådan tilldelning av en fastighet kan leda till bekymmer för den fastighetsägare som får ta emot utrymmet. Det kan t.o.m. vara så att den mottagande fastighetens värde minskar p.g.a. att det överförda utrymmet är skadat och belastat av kostnader för rivning och t.o.m. miljöskador. Här kan emellertid reglerna om tvångsvis tilldelning enligt 5 kap. 8 § fastighetsbildningslagen tillämpas. Innebörden är att den mottagande fastigheten inte kommer att kunna åläggas en mera

[29]A. prop. s. 71 ff.
[30]A. prop. s. 76.

långtgående skyldighet att ta emot utrymme från en onyttig 3D-fastighet än vad som gäller vid annan fastighetsreglering.[31]

8.Plan- och byggfrågor

Inga särskilda ändringar har gjort i plan- och bygglagen på grund av införande av tredimensionell fastighetsbildning. Allmänna regler om markanvändning och planläggning samt om kvalitetskrav på byggande skall gälla också i fråga om 3D-fastigheter.[32]

En del kommunala planer och bestämmelser kan utgöra hinder mot tredimensionell fastighetsbildning påpekade lagrådet, men detta föranledde inga särskilda lagstiftningsåtgärder. En annan sak är att tredimensionell fastighetsbildning kan ställa nya krav på utformningen av planer och av kommunens planprocess. Detta är föremål för särskilt utredningsarbete.[33]

Inte heller har det ansetts nödvändigt med särskilda bestämmelser för att garantera att antalet lägenheter i en 3D-fastighet är färre än 5, även om regeringen uttalar att den skall följa frågan.[34]

En annan fråga som diskuterades var behovet av särskilda regler om rivningslov, bl.a. mot bakgrunden av att utredningen föreslagit en särskild regel av innebörd att rivningslov inte skulle få meddelas om åtgärden skulle medföra att fastigheter inom andra delar av anläggningen inte skulle kunna användas på ett ändamålsenligt sätt. Regeringen ansåg att behovet av en sådan regel inte var särskilt stort. Redan allmänna skadeståndsrättsliga bestämmelser är ägnade att motverka skadeståndgrundande handlingar av detta slag. Dessutom tar prövningen av tillståndsärenden under plan- och bygglagen inte sikte på om ansökan står i överensstämmelse med sökandens civilrättsliga rättigheter och förpliktelser mot andra.[35]

Också de allmänna reglerna om samhällets krav på byggnadsarbeten och byggnadsverk har ansetts kunna tillämpas vid tredimensionell fastighetsbildning. Detta gäller bl.a. reglerna i 3 kap. plan och bygglagen samt lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk m.m. Detsamma kan sägas om reglerna om tillsyn och kontroll av byggnadsarbeten i 9 kap. plan- och bygglagen. Men givetvis kommer tredimensionellt byggande att medföra en hel del komplicerade frågor, t.ex. när det gäller bärkraft av underliggande byggnader.

Boverkets föreskrifter, allmänna råd och handböcker på plan- och byggområdet kan behöva omarbetas. Detta gäller bl.a. Boverkets bygg- och konstruktionsregler (BBR och BKR) och Boverkets ändringsråd (BÄR).[36] Inte heller detta förutsätter någon lagändring.

[31]A. prop. s. 150.
[32]A. prop. s. 107 ff.
[33]Dir. 2002:97.
[34]A. prop. s. 109.
[35]A. prop. s. 110.
[36]Dessa finns att hämta från Boverkets hemsida: www.boverket.se. I sammanhanget kan noteras att Boverket har gjort bedömningen att tredimensionell fastighets-

9.Taxering och beskattning

I allt väsentligt skall 3D-fastigheter behandlas som traditionella objekt enligt skattelagstiftningen.[37] Ingen ändring görs i lagen om statlig fastighetsskatt. Dock får fastighetstaxeringslagen en definition av tredimensionell fastighet, motsvarande vad som finns i jordabalken och fastighetsbildningslagen (1 kap. 4 a §) och i reglerna om vad som skall anses utgöra småhus och hyreshus anpassas till förekomsten av tredimensionella fastigheter (2 kap. 2 §). Värderingen av tomtmark för industribyggnad eller övrig byggnad tar också upp tredimensionella fastigheter. Där avses med storlek den byggrätt i kvadratmeter som värderingsenheten utnyttjas för eller är avsedd för (12 kap. 5 §). Slutligen görs en konsekvensändring i inkomstskattelagen. Där anges att vad som sägs om mark också gäller annat utrymme som ingå i en fastighet eller är samfällt för flera fastigheter (2 kap. 6 §).

I fastighetstaxering är begreppet byggnad komplicerat och har delvis utvecklats i praxis. Men om en byggnadskropp sträcker sig över flera fastigheter, som har olika ägare, kommer byggnadskroppen att hänföras till olika fastigheter och därmed olika taxeringsenheter. Något motsvarande bör gälla också om avgränsningarna sker horisontellt. Att införa särskilda regler med hänsyn till 3D-fastigheter har mot denna bakgrund inte ansetts lämpligt. Däremot kan det vara naturligt att Riksskatteverket ser över sina allmänna råd och omarbetar dessa med beaktande av det nya rättsläget.

Vid fastighetstaxering skall egendom som hänförs till en byggnad aldrig delas upp vid indelningen i byggnadstyp. I stället skall varje byggnad indelas för sig i en byggnadstyp enligt den s.k. övervägandeprincipen (2 kap. 3 § fastighetstaxeringslagen). Varje byggnad skall klassificeras som den byggnadstyp som den till övervägande del är inrättad för och på det sätt som den till övervägande del används på. Applicerat på 3D-fastigheter innebär detta att varje sådan fastighet kommer att räknas som en byggnad, även om den endast utgör en del av en byggkropp. Övervägandeprincipen kommer att tillämpas särskilt för varje sådan byggnad inom samma byggnadskropp.

Emellertid har det förts en diskussion om hur man skall se på en situation då en 3D-fastighet utgörs av 5 eller flera bostadslägenheter som var och en utgör enbostadshus. De boende kan då, eftersom ägarlägenheter inte är möjliga att bilda, att inneha lägenheterna med hyresrätt eller bostadsrätt. Frågan uppstod då hur sådana lägenheter skall klassificeras.

Resultatet blev, ganska naturligt, att en sådan byggnadsdel som hör till en tredimensionell fastighet skall inte kunna tillhöra klassas som småhus — det är ju likväl inte frågan om äganderätt till byggnadsdelen. I stället skall en byggnad som är inrättad till bostad och som hör

bildning inte föranleder några ändringar i reglerna om brandskydd, trots att fastighetsbildning nu kan ske inom en byggnad.

[37] Se till det följande prop. 2003/04:18.

till en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme betraktas som hyreshus.

En ytterligare fråga gäller värdeår för tredimensionella fastigheter. Principer är den att värdeår bestäms särskilt för byggnad som hör till en tredimensionell fastighet. Men om byggnaden indelas i flera värderingsenheter så skall samma värdeår bestämmas för dessa.

Slutligen skall något sägas om mark i anslutning till tredimensionell fastighetsbildning. Det som är karakteristiskt för en 3D-fastighet eller ett 3D-fastighetsutrymme är att det alldeles kan sakna mark. Lösningen har blivit att utrymme och därmed värdet av byggrätt som hör till en tredimensionell fastighet skall inrymmas i begreppet mark enligt fastighetstaxeringslagen.

Tanken är att värdet av tomtmark främst ligger i den möjlighet som finns att bebygga tomten. Detta ligger till grund för värderingen av en tomt vid fastighetstaxeringen. Därutöver kan finnas ett värde som kan sägas ligga i att tomten är särskilt stor eller attraktiv. Men det senare kan knappast gälla 3D-fastigheter. Den har ingen markkontakt — den är ju ingen markfastighet — men den har likväl ett värde utöver det rena byggnadsvärdet i form av byggrätten. Av systematiska skäl har det krävts en ny bestämmelse i fastighetstaxeringslagen, som ovan har framhållits (12 kap. 5 § fastighetstaxeringslagen).

10.Avslutning

Införandet av regler om tredimensionell fastighetsbildning är en av de viktigaste förändringarna inom svensk fastighetsrätt under senare tid. Hur reformen kommer att utnyttjas återstår emellertid att se. Det är också förutsett att en utvärdering kommer att ske.[38]

Rätt använd rymmer emellertid tredimensionell fastighetsbildning stor potential ett bättre utnyttjande av mark och byggnader. Ägar- och förvaltningsförhållanden kan på ett bättre sätt än idag förenas med fastighetsbildningen. Det är här som de största möjligheterna till effektiviserad fastighetsanvändning ligger. Om detta även leder till ökat bostadsbyggande är kanske mera osäkert. Vidare innebär tredimensionell fastighetsbildning en välkommen möjlighet att lösa problem med trafikanläggningar i flera plan, ianspråktagande av bergrum och andra anläggningar under jord m.m.

Vid nybyggnad är det viktigt att den potential som tredimensionell fastighetsbildning erbjuder tas till vara från början. Det är då viktigt att byggnaden eller anläggningen planeras med en sådan inriktning och därmed att det blir enkelt att dra gränser och förvaltningen av gemensamma anläggningar m.m. blir så enkel som möjligt. När det gäller omvandling av existerande byggnader och anläggningar kan problemen med att åstadkomma en lämplig fastighetsbildning vara större, huvudsakligen bestående i tekniska problem att dra gränser och bestämma vad som skall vara enskilt och vad som skall vara

[38]Prop. 2002/03:116 s. 116.

gemensamt. Å andra sidan finns stora möjligheter att variera det sätt som en tredimensionell fastighetsbildning går till med gränsdragning, servitut och gemensamhetsanläggning så att svårigheterna i de flesta fall bör kunna bemästras.

När tredimensionell fastighetsbildning grundas på ett ”arealförvärv” finns anledning för parterna att vara mycket noggranna vid utformningen av köpeavtalet, så att fastighetsbildningen kan genomföras i enlighet med köpet. Det alternativet finns emellertid att parterna i stället för köp använder sig av överenskommelse om fastighetsreglering, när förutsättningarna för något sådant föreligger. Detta skall inte utvecklas vidare här.

Frågorna om värdering och beskattning har fått en elegant lösning. När det gäller officialvärdering från lantmäterimyndighetens sida kan antagligen existerande värderingsmetoder utan större svårigheter tillämpas.

Den första svenska lagstiftningen om tredimensionell fastighetsbildning är försiktigt hållen. Sådan fastighetsbildning ses som ett andrahandsalternativ till traditionell fastighetsbildning. Enligt författarens mening är detta en alltför försiktig hållning, särskilt vid större, komplicerade exploateringsprojekt. Utländska erfarenheter visar att tredimensionell fastighetsbildning i kombination med lämpliga former för förvaltning av gemensamma anläggningar kan visa sig vara överlägsen traditionell fastighetsbildning och att den därför bör ses som ett förstahandsalternativ.

En annan och mera dold utgångspunkt för den svenska reformen är att den inte tar ställning i frågan hur den nödvändiga gränsdragningen emellan det enskilda och det gemensamma skall göras. Frågan har med varm hand överlämnats till lantmäteriet. Här behövs alltså ytterligare erfarenheter. Enligt författarens mening kommer det antagligen att visa sig att det gemensamma intresset — i gammal god svensk modell — kommer att väga över det enskilda intresset. Att t.ex. dra gränser mitt i ett bjälklag skapar endast problem. Det kan kanske vara bättre att låta skötseln av bärande konstruktioner vara en angelägenhet för det gemensamma. Detsamma gäller fasader, där det kan behövas reglering för att få till stånd ett enhetligt, eller i vart fall estetiskt tillfredsställande utseende av bl.a. fönstertyper, ytmaterial, färgsättning och skyltning. Något sådant skulle också underlätta kommunens hantering av bygglovsärenden. Och om skador uppstår kommer närvaron av flera försäkringsbolag endast att komplicera skaderegleringen.

Men detta är endast spekulationer. Vad som behövs är erfarenheter — och forskning, så att erfarenheterna kan systematiseras och nyttiggöras — kring individuella och kollektiva metoder för förvaltning av fastigheter och anläggningar. Tillkomsten av tredimensionell fastighetsbildning kommer enligt författarens mening på sikt att stimulera till sådana forskningsinsatser.