

# Nya affärschanser med tredimensionell fastighetsbildning

**I**nom en inte alltför avlägsen framtid kan ett system med tredimensionell fastighetsindelning i Sverige vara en realitet. Det kan innebära både nya kommersiella möjligheter för fastighetsägarna och en stimulans för byggandet.

Eftersom fastighetsindelningen enligt dagens lagstiftning är tvådimensionell är det inte möjligt att bilda självständiga fastigheter av till exempel tunnlar, berggrum, brokonstruktioner eller våningsplan i byggnader.

Det beror på att en fastighet idag avgränsas mot andra fastigheter genom vertikala gränser i markplanet. Med en tredimensionell fastighetsindelning skulle det däremot vara möjligt att utöka en befintlig fastighet med ett tredimensionellt utrymme från en annan fastighet, framhåller Kim Lindgren, jurist vid Hellström & Partners. Man kan också tänka sig att avgränsa en redan befintlig fastighet i flera fristående äganderättsliga skikt.

## Hur går man då tillväga vid tredimensionell fastighetsindelning i dag?

– Idag tillgodoses olika aktörers behov av att utnyttja delar av mark och byggnader genom att det på fastigheter bildas servitut, inrättas gemensamhetsanläggningar och upplåts nyttjanderätt.

Behovet att kunna särskilja äganderätten till olika delar i mark och byggnader ökar emellertid i takt med att fastighetsanvändandet och byggandet

blir allt mer komplext och komplicerat, påpekar Kim Lindgren.

## Vilka är fördelarna med en tredimensionell fastighetsindelning?

– Det finns framför allt tre fördelar:

- Genom att införa en tredimensionell fastighetsindelning skulle markutnyttjandet kunna effektiviseras.
- Finansieringen av markanvändningen skulle underlättas då olika aktörer kunde äga olika delar av marken eller byggnaden



och belåna dessa eller sälja delar som de själva inte utnyttjar.

- Dagens fastigheter skulle få ett större kommersiellt värde. Flera spekulanter skulle få möjlighet att förvärva mindre delar av en fastighet eller en byggnad. Ett högre pris för den enskilda delen skulle därför kunna betalas när inte hela fastigheten behöver förvärfvas.

### **När började diskussionerna om tredimensionella fastigheter?**

– Debatten har pågått under många år. 1996 lämnade Utredningen om tredimensionell fastighets-utnyttjande sitt betänkande, SOU 1996:87.

Betänkandet innebar i korthet att det skulle bli möjligt att bilda tredimensionella fastigheter i ett utrymme som helt och hållet upptas av en byggnad eller byggnadsdel, eller där det står klart att ett utrymme kommer att upptas av en byggnad.

### **Finns det idag något konkret lagförslag?**

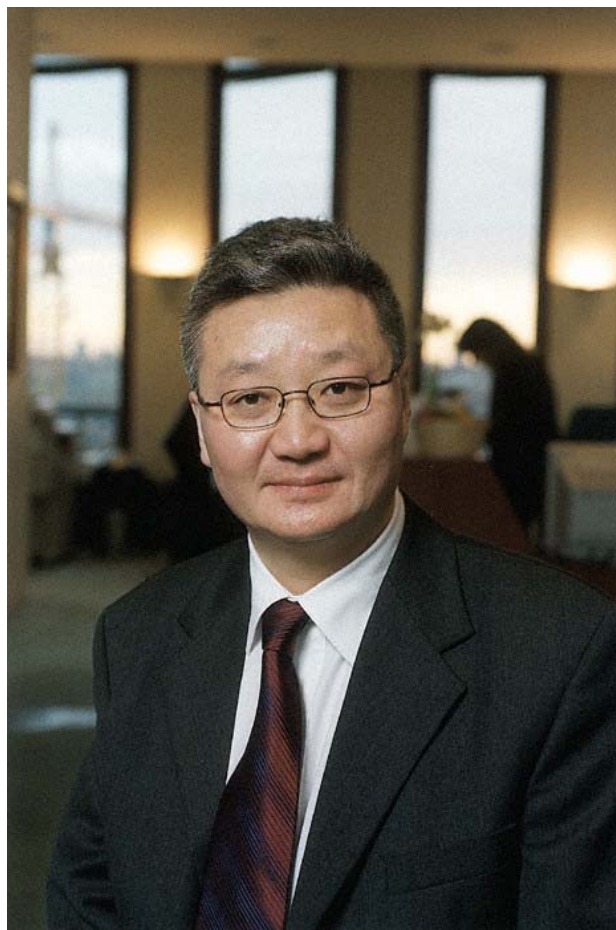
– Ett första steg mot en tredimensionell fastighetsanvändning togs förra året då riksdagen antog ett lagförslag om överföring av fastighetstillbehör, prop. 2000/01:138.

### **Vad kan en tredimensionell fastighetsindelning medföra för privata aktörer?**

– En fastighetsägare skulle vid exploatering av sin fastighet kunna sälja byggnaden och samtidigt behålla äganderätten till marken under och ovanför. Idag måste en fastighetsägare sälja hela fastigheten eller upplåta nyttjanderätt eller andelar i ett förvaltningsbolag.

Byggnader skulle lättare kunna utnyttjas för blandade ändamål och företagen skulle tillåtas att renodla sin verksamhet. Byggnaderna skulle stimuleras och fastighetsförvaltningen bli effektivare.

Det skulle bli lättare att genomföra samfinansierade byggprojekt då finansierarna skulle få äganderätt till olika delar av fastigheten.



*Kim Lindgren, advokat och delägare i Hellström & Partners Advokatbyrå KB*

### **Hur kommer de nya tredimensionella fastigheterna att beskattas?**

– Ett nytt system med tredimensionella fastigheter medför också att det nuvarande systemet för fastighetstaxering måste ändras. Tredimensionella fastigheter kommer att kräva nya värderingsmodeller. Frågan om ett reviderat fastighetstaxeringssystem utreds för närvarande av Finansdepartementet. ■

*Marie Alrutz  
Frilansskribent*

### **KONTAKTPERSON**

Kim Lindgren  
Hellström & Partners Advokatbyrå KB  
Telefon: 08-22 09 00  
E-post: kim.lindgren@hpa.se