Institutionen för Fastigheter och Byggande  Examensarbete nr. 57
Samhällsbyggnadsprogrammet  Kandidatnivå 15 hp.
Mark- och Fastighetsjuridik

Gränsdragning vid bildande av tredimensionella fastigheter

Författare: Elise Kieri  Handledare: Jenny Paulsson

Stockholm 2011
Innehåll

1. Inledning ................................................................................................................................. 1
   1.1 Bakgrund .......................................................................................................................... 1
   1.2 Syfte ................................................................................................................................ 1
   1.3 Metod ................................................................................................................................. 2
   1.4 Avgränsning...................................................................................................................... 2
   1.5 Disposition ......................................................................................................................... 2

2. Tredimensionella fastigheter ............................................................................................... 4
   2.1 Allmänt ............................................................................................................................. 4
      2.1.1 Olika typer av fastigheter .......................................................................................... 4
      2.1.2 Behovet av 3D-fastigheter ......................................................................................... 4
   2.2 Villkor för fastighetsbildning ............................................................................................. 5
      2.2.1 Allmänna villkor ......................................................................................................... 5
      2.2.2 Speciella villkor vid 3D-fastighetsbildning ............................................................... 5
   2.3 Gränsdragning ................................................................................................................... 6
      2.3.1 Allmänt ..................................................................................................................... 6
      2.3.2 Skyddszon ................................................................................................................. 7
      2.3.3 Expansionsutrymme ............................................................................................... 7
   2.4 Gränsdragning inom fastighet ........................................................................................... 7
   2.5 Redovisning av gränsdragning ........................................................................................ 8

3. Fallstudier .............................................................................................................................. 10
   3.1 Göteborgs Stad ................................................................................................................... 10
   3.2 Förrättningar i Göteborg ................................................................................................... 11
      3.2.1 Sannegården 37:5 ..................................................................................................... 11
      3.2.2 Inom Vallgraven 64:28 ............................................................................................ 12
   3.3 Jämförelser Göteborg .......................................................................................................... 14
      3.3.1 Göteborgs stad-Lantmäteriets riktlinjer ................................................................. 14
      3.3.2 Göteborgs Stad-Sannegården 37:5 ................................................................. 14
      3.3.3 Göteborg-Inom Vallgraven 64:28 ................................................................. 15
      3.3.4 Sannegården 37:5-Inom Vallgraven 64:28 ................................................ 16
   3.4 Stockholms stad ................................................................................................................. 16
   3.5 Förrättningar i Stockholm .................................................................................................. 18
      3.5.1 Icarus 8 .................................................................................................................... 18
3.5.2 Gropen 6 ........................................................................................................... 20
3.6 Jämförelser Stockholm .......................................................................................... 22
   3.6.1 Stockholms stad-Lantmäteriets riktlinjer ....................................................... 22
   3.6.2 Jämförelse Stockholms stad-Icarus 8 .............................................................. 23
   3.6.3 Stockholms stad-Gropen 6 ............................................................................. 24
   3.6.4 Icarus 8-Gropen 6 ........................................................................................ 24
3.7 Jämförelse Göteborgs stad-Stockholms stad ......................................................... 25
4. Diskussion och slutsats .......................................................................................... 26
Källförteckning ............................................................................................................ 29
Skriftliga källor .......................................................................................................... 29
Muntliga källor .......................................................................................................... 29
Förrättningar .............................................................................................................. 29
Abstract

In year 2004 a change in Swedish law made it possible to create three-dimensional properties. These properties contain a closed volume which is limited in every direction. With this possibility special rules for these kinds of properties were introduced, for example special conditions for creating them.

The reason for changing the law and making these properties possible to create was the need to be able to form new, or change existing properties located close to others. Because of the lack of land in larger cities new buildings started to be created on top of, or under already existing properties, which made the available legislation insufficient. There are no rules in the legislation for how to define the boundaries of a three-dimensional property. This essay investigates how the boundaries in different parts of the country are defined and whether the guidelines from the National Land Survey, Lantmäteriet, are followed or not.

Interviews with surveyors working in both Stockholm and Gothenburg have taken place. Also documents relating to the formation of three-dimensional properties of these cities have been studied to see how they determine the boundaries of the properties. Representatives from both cities say that they, at least in part, follow the guidelines coming from Lantmäteriet. In Stockholm they also look on how the boundaries previously have been determined in practice.

The information from the interviews shows that the cities differs quite a lot, mainly regarding how the external vertical boundaries are being drawn, and if the facade is part of the new three-dimensional property or if it still belongs to the original property. In the study of the documents, it turned out, that the procedures in the cities do not differ very much. However, there is a difference between the information from the interview with Gothenburg City, and how the previous work had been done there. Some possible reasons for these differences are further discussed in the work.
Examensarbete

Titel
Gränsdragning vid bildande av tredimensionella fastigheter.

Författare
Elise Kieri

Institution
Fastigheter och Byggande

Examensarbete Kandidatnivå nummer
Nr. 57

Handledare
Jenny Paulsson

Nyckelord
Tredimensionella fastigheter, gränsdragning, redovisning av gränser

Sammanfattning

År 2004 blev det genom ny lagstiftning möjligt att bilda tredimensionella fastigheter. Dessa fastigheter består av en sluten volym som är begränsad i alla riktningar. När denna möjlighet infördes uppkom också speciella regler för fastigheterna, till exempel speciella villkor för bildandet av dessa.

Anledningen till införandet av en ny typ av fastigheter var att det fanns behov av att kunna bilda nya eller ombilda befintliga fastigheter, till exempel i nära anslutning till andra. På grund av markbrist i tätbebyggda områden började byggandet utvecklas till att även ske ovanpå eller under befintliga fastigheter, vilket gjorde den befintliga lagstiftningen otillräcklig. Det anges inte specifikt i lagstiftningen hur gränserna för dessa fastigheter ska dras, däremot finns riktlinjer från Lantmäteriet. Denna uppsats utreder hur gränsdragningen på två olika platser i landet sker och i vilken omfattning Lantmäteriets riktlinjer följs.

Intervjuer med Lantmätare både i Stockholm och i Göteborg är gjorda. Även förrättningar avseende bildande av tredimensionella fastigheter från dessa städer är studerade för att se hur de går till väga vid bestämningen av gränserna för fastigheterna. I båda städerna säger de att de, åtminstone till viss del, följer de riktlinjer Lantmäteriet kommit med. I Stockholm utgår de även från praxis, det vill säga hur gränsdragningen vid tidigare 3D-förrättningar inom staden har genomförts.

Av informationen som framkom under intervjuerna är tillvägagångssättet i städerna olika, främst avseende hur de yttre vertikala gränserna dragits, det vill säga om fasaden ingår i den nya tredimensionella fastigheten eller i stamfastigheten. Vid studerandet av de utförda förrättningarna visade det sig dock att gränserna drags på ungefär samma sätt i de båda städerna. Däremot fanns det skillnader mellan informationen från intervjuen Göteborgs stad och resultatet från gränsdragningen vid de förrättningarna, de yttre gränserna drags inte på det sätt som det i intervjun sagts. En del möjliga anledningar till dessa skillnader diskuteras vidare i arbetet.
Förord

Denna kandidatsuppsats motsvarar 15 hp och har skrivits under andra halvan av vårterminen 2011. Den är en del i min civilingenjörsutbildning i Samhällsbyggnad, med inriktning mot Mark- och Fastighetsjuridik, på Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm.

Jag vill tacka Daniel Johansson, lantmätare på lantmäterimyndigheten på Göteborgs stad och Björn de Maré, lantmätare på Stockholms stad för all den hjälp och information jag fått av er under arbetets gång.

Jag vill även tacka min handledare Jenny Paulsson för alla råd och tips jag fått under denna tid!

Ett stort tack vill jag också rikta till de som tagit sig tid att läsa igenom mitt arbete och komma med synpunkter och råd.

Stockholm, maj 2011

Elise Kieri
1. Inledning

1.1 Bakgrund

Efter den första januari 2004, då nya regler trädde i kraft, finns det nu möjlighet att bilda en ny typ av fastigheter som kan avgränsas både horisontellt och vertikalt. Det är en skillnad mot traditionella fastigheter, som endast kan vara horisontellt avgränsade. De nya fastigheterna kallas tredimensionella fastigheter, i fortsättningen 3D-fastigheter. ¹

Genom lagändringar i Jordabalken och Fastighetsbildningslagen är det numera enklare att bygga nytt och bygga till i anslutning till befintliga fastigheter, till exempel genom att bygga ovanpå eller under dem. Speciella regler för att bilda 3D-fastigheter, för att underlätta uppdelning av olika verksamheter i olika fastigheter och för bättre möjligheter att förvalta dessa, har därför uppkommit.²

Det finns inte några särskilda lagregler om hur gränsen vid 3D-fastighetsbildning ska bestämmas utan gränserna får utformas utifrån vad som anses lämpligt i det enskilda fallet. Dock finns riktlinjer utformade av Lantmäteriet för hur det är rekommenderat att gå tillväga och vilka utrymmen runt omkring själva byggnadskroppen som får ingå i fastigheten.³

Fram till idag har ett relativt stort antal förrättningar avseende 3D-fastigheter gjorts, vilket gör det intressant att studera hur gränsdragningen faktiskt utförs. Om det visar sig att riktlinjerna inte följs är det av vikt att se på vilket annat sätt gränsdragningen görs, om det har utformats olika metoder i olika orter eller om varje fall helt enkelt bedöms utifrån de enskilda förutsättningarna. Eftersom 3D-fastigheter är en speciell typ av fastigheter kan det också vara av intresse att se hur gränsdragningen redovisas i de olika fallen, och om redovisningen liknar den för traditionella fastigheter.

1.2 Syfte

Syftet är att studera på vilket sätt gränsdragningen vid 3D-fastighetsbildning utförs, då lagstiftningen inom området är väldigt begränsad. Eftersom Lantmäteriet har bidragit med riktlinjer för gränsdragning vill jag studera om, och i så fall hur, dessa riktlinjer följs, eller om det på varje enskilt lantmäterikontor istället har utvecklats egna metoder och riktlinjer. Om tillämpningen av lagstiftningen och riktlinjerna skiljer sig åt i olika städer kan det leda till problem genom att 3D-fastigheterna i landet får väldigt olika utformning och därmed olika förutsättningar.

Fokus ligger på hur de yttre gränserna dras och vilka delar av en byggnad eller anläggning som innesluts av gränserna. Även framtida planerade åtgärder, som exempelvis byggande av balkonger, och hur detta utrymme ska inrymmas i fastigheten studeras.

¹ Boverket (2004) s.11
² Boverket (2004) s.11
³ Boverket (2004) s. 16
En kort beskrivning av hur gränserna i de olika förrättningarna redovisas skall göras, för att se om de redovisas på liknande sätt som för traditionella fastigheter eller om andra metoder används.

1.3 Metod


1.4 Avgränsning
Arbetet i denna uppsats har fått begränsas för att inte bli alltför stort. För att avgränsa och minska mängden material har en begränsning gjorts i antalet orter som har studerats.

Jag har även begränsat arbetet till att studera gränsdragning vid nybildning av 3D-fastigheter för att se hur gränsdragningen görs på de olika platserna och därmed också kunna se likheter och skillnader i tillvägagångssättet. Arbetet har fokuserats på att redogöra för hur riktlinjerna för de yttre gränserna ser ut, och hur de yttre gränserna dragits i de studerade förrättningarna. Antalet förrättningar har begränsats till två stycken i varje stad då tiden för detta arbete även den är begränsad. Eftersom arbetet fokuserar på gränsdragning och redovisning av gränser har detta fått mest utrymme i uppsatsen samtidigt som andra, för fastigheterna viktiga, funktioner som servitut fått ett mer begränsat utrymme.

1.5 Disposition
Arbetet inleds med ett avsnitt innehållande allmän fakta om fastigheter, vilka olika typer av fastigheter som finns samt vilka villkor som måste vara uppfyllda för att fastighetens bildning ska få ske. Även de speciella villkor som måste vara uppfyllda för 3D-fastigheter presenteras. Vidare diskuteras behovet av 3D-fastigheter, vilka problem som fanns innan och därmed även varför den nya fastighetstypen infördes.


Slutligen presenteras en diskussion och slutsats av arbetet i kapitel fyra. Här finns även de slutsatser som kan dras om vilka metoder som används för gränsdragningen, samt om de olika städerna följer sina egna eller Lantmäteriets riktlinjer.
2. Tredimensionella fastigheter

2.1 Allmänt

2.1.1 Olika typer av fastigheter


2.1.2 Behovet av 3D-fastigheter


I tätorter där byggandet är intensivt och det råder brist på mark är det vanligt att bygga ovanpå eller under redan befintliga byggnader och anläggningar. Det kan till exempel handla om en tunnel under en fastighet eller bostäder ovanpå ett bergrum eller ett garage. Även i detta fall är 3D-fastigheter en förutsättning för ändamålsenligt byggande och en effektiv förvaltning.

---

4 JB 1 kap. 1§
5 Sjödin et al. 2003 s. 15
6 Julstad 2005 s.24
7 JB 1 kap. 1a§ 1p.
8 Julstad 2005 s.25
9 JB 1 kap. 1a§ 2p.
10 JB och FBL 1 kap. 1a § 3p.
11 Proposition 2002/03:116, s.30
12 Proposition 2002/03:116, s.31
13 Proposition 2002/03:116, s.31-32
2.2 Villkor för fastighetsbildning

2.2.1 Allmänna villkor
Det finns speciella villkor för bildandet av fastigheter. De allmänna lämplighetsvillkoren i lagtexten är avsedda för traditionella fastigheter, men enligt FBL 1:1a, 2st, gäller dessa även för 3D-fastigheter. För att fastighetsbildning (nybildning eller ombildning) ska få ske måste varje fastighet bli varaktigt lämpad för sitt ändamål. Det vill säga, hänsyn måste tas till var fastigheten är belägen, hur den är utformad samt att den får tillgång till behövliga vägar och andra anordningar. 14

Även ett aktualitetskrav för fastighetsbildning finns, den nybildade eller ombildade fastigheten ska inom överskådlig tid kunna få varaktig användning för avsett ändamål. Fastighetsbildning får inte ske om det finns något alternativt sätt, som anses mer passande, att tillgodose ändamålet på. 15

Fastighetsbildning inom område som omfattas av plan eller andra bestämmelser får inte ske om den strider mot planen eller bestämmelserna. Det finns utrymme för att göra mindre avvikelser som strider mot plan eller bestämmelser om det inte motverkar syftet med dem. 16 Inom område som inte omfattas av en plan eller bestämmelser får fastighetsbildning ske om det inte försvårar områdets ändamälsenliga användning. Det får inte heller motverka en framtida planläggning av området eller leda till olämplig bebyggelse. 17

2.2.2 Speciella villkor vid 3D-fastighetsbildning
För att få ny- eller ombilda en 3D-fastighet krävs att den åtgärden är lämpligare än andra åtgärder som kan tillgodose ändamålet. 18

Lantmäteriet ska i varje enskilt fall pröva vilken åtgärd som anses vara den mest lämpliga. I första hand ska lösningen försöka hittas inom den traditionella fastighetsbildningen genom exempelvis bildande av servitut eller genom bildande av en gemensamhetsanläggning. Syftet med detta är att 3D-fastighetsbildning endast ska användas då det inte finns någon annan lämplig åtgärd att tillgå. 3D-fastighetsbildning får alltså användas endast då syftet inte kan tillgodoses på något annat sätt. Även om det finns en annan åtgärd för genomförandet kan denna anses olämplig, och 3D-fastighetsbildning blir ett bättre alternativ. Det kan handla om tillfällen då traditionell fastighetsbildning bland annat leder till svårigheter i förvaltningen av fastigheten. Den lösning som ska väljas är alltså den som passar bäst i det aktuella fallet. 19

14 FBL 3 kap. 1§ 1 st.
15 FBL 3 kap 1§ 2 st.
16 FBL 3 kap. 2§ 1 st.
17 FBL 3 kap. 3§
18 FBL 3 kap. 1§ 3 st.
19 Sjödin et al 2003. s. 26
Ytterligare bestämmelser för 3D-fastigheter är att fastigheten ska vara avsedd att rymma en hel eller del av byggnad eller anläggning\textsuperscript{20}, den ska tillförsåkas nödvändiga rättigheter för ändamålsenlig användning\textsuperscript{21}, åtgärden ska vara passande med hänsyn till konstruktionen och användningen av anläggningen\textsuperscript{22} och ägnad att leda till en mer ändamålsenlig förvaltning, eller trygga finansieringen av anläggningen\textsuperscript{23}. Om fastigheten är avsedd för bostadsändamål måste den inrymma minst tre bostadslägenheter.\textsuperscript{24}

Villkor för bildande av en 3D-fastighet för en anläggning som ännu inte är uppförd finns också. Då gäller utöver tidigare nämnda villkor även att det ska vara nödvändigt att bilda en 3D-fastighet för att kunna uppföra anläggningen eller för att ha möjlighet att trygga finansieringen av anläggningen.\textsuperscript{25} 3D-fastigheten måste även kunna användas för ändamålet inom en snar framtid.\textsuperscript{26}

2.3 Gränsdragnings

2.3.1 Allmänt

En 3D-fastighet måste som tidigare nämnts bestå av en sluten volym, avgränsad både horisontellt och vertikalt. Det finns inga lagregler som säger hur gränsdragningsen av denna volym ska ske. I propositionen utläses att fastighetens gränser ska gå utmed byggnadens eller anläggningens gränser. Detta eftersom varje fastighet innehåller en byggnad eller anläggning och därmed har en kärra. Då skulle inte heller förändringar i fastighetens läge, genom exempelvis sättningar, medföra någon osäkerhet om var gränserna går. I propositionen ansågs dock detta medföra svårigheter och intrång på grannfastigheternas användning och underhållsarbeten. Därför ska Lantmäterimyndigheten i varje enskilt fall, med hänsyn till den aktuella byggnaden eller anläggningen och dess planerade användning, bestämma hur gränserna ska dras och vilket utrymme som behövs. Detta betyder att gränserna vid de olika förrättningarna kan vara väldigt olika utformade.\textsuperscript{27} Beslutet ska diskuteras med de sakägare som berörs, samt vid behov även med myndigheter, till exempel kommunens byggnadsnämnd.\textsuperscript{28}

Utifrån Lantmäteriets riktlinjer får vid gränsdragningsen ett luftutrymme utanför själva byggnaden tas med i fastigheten för att vanliga komplement till fastigheten, så som stupror och hängrännor, ska finnas inom fastighetens gränser. Ett ytterligare utrymme utanför själva byggnaden kan behövas för att möjliggöra att fastigheten kan användas för det tänkta ändamålet, samt för att det ska finnas utrymme runt fastigheter för att den

\textsuperscript{20} FBL 3 kap. 1a§ 1 st. 1 p.
\textsuperscript{21} FBL 3 kap. 1a§ 1 st. 2p.
\textsuperscript{22} FBL 3 kap. 1a§ 1 st. 3a p.
\textsuperscript{23} FBL 3 kap. 1a§ 1 st. 3b p.
\textsuperscript{24} FBL 3 kap. 1a§ 1 st. 4 p.
\textsuperscript{25} FBL 3 kap. 1a§ 2 st. 1 p.
\textsuperscript{26} FBL 3 kap. 1a§ 2 st. 2 p.
\textsuperscript{27} Proposition 2002/03:116, s.69
\textsuperscript{28} Sjödin et al. 2003 s. 67
ska kunna skötas på ett bra sätt utan att intrång på grannfastigheter görs, vid exempelvis underhållsarbete.\textsuperscript{29}

Det ska alltså finnas utrymme för planerade åtgärder och underhåll inom en 3D-fastighet och dess gränser bör därför inte dras exakt efter byggnadens eller anläggningsgränser. Ovanpå byggnaden är det viktigt med utrymme för antenner, skorstenar och annat så att dessa inryms i fastigheten. Det är även viktigt att se till att gränsdragningen sker på ett sådant sätt att inte varje byggnadsdetalj följs för exakt, vilket skulle medföra en väldigt komplicerad gränsdragning och därmed också en fastighet med olämplig utformning.\textsuperscript{30}

2.3.2 Skyddszon
Ibland är det nödvändigt att lägga till en skyddszon runt fastigheten för att skydda denna från skador orsakade av andra fastigheter. Detta rekommenderas av Lantmäteriet och behövs när den tredimensionella fastigheten är belägen under jord och består av exempelvis ett bergrum, en tunnel eller ett garage. Även tredimensionella fastigheter ovanför marken kan behöva ett extra utrymme för att kunna fungera på det avsedda sättet. Är det inte möjligt att inrymma alla delar av anläggningen, som utrymmen för underhåll och skyddsutrymme, inom fastigheten finns det möjlighet att tillförsäkra dessa rättigheter genom att bilda ett servitut eller en gemensamhetsanläggning till förmån för fastigheten.\textsuperscript{31}

2.3.3 Expansionsutrymme
I Lantmäteriets riktlinjer utläses att gränsdragningen i vissa fall kan ske så att ett extra utrymme läggs till för att fastigheten i framtiden ska kunna expandera. Det får endast göras när det rör sig om mindre tillbyggnader eller förändringar i fastigheten, så som uppförande av balkonger eller byte av fasad. Vanligtvis täcks dock detta av tidigare nämnda utrymme för underhåll av fastigheten.\textsuperscript{32} Extra utrymme för att eventuellt göra en utbyggnad i framtiden får inte tas med eftersom en fastighet endast ska rymma en byggnad eller anläggningsområde. Detta är dock tillräckligt om större utrymmen utanför fastigheten behövs i form av till exempel en innergård kan detta ordnas genom att bilda ett servitut. Markyta får dock tas med i en tredimensionell fastighet så länge denna tillsammans med byggnaden eller anläggningen hör till ett avgränsat utrymme.\textsuperscript{33}

2.4 Gränsdragning inom fastighet
Inte någonstans finns regler som säger vad inom en byggnad som ska höra till vilken fastighet och vad som ska vara enskilt eller gemensamt. Inte heller vilka rättigheter som alltid eller aldrig ska tillförsäkras de olika fastigheterna. Detta ska

\textsuperscript{29} Sjödin et al. 2003 s. 68
\textsuperscript{30} Julstad och Sjödin 2005 s. 69
\textsuperscript{31} Sjödin et al. 2003 s. 68
\textsuperscript{32} Sjödin et al. 2003 s. 68
\textsuperscript{33} Sjödin et al. 2003 s. 69
Lantmäterimyndigheten bedöma utifrån det enskilda fallet och väga fördelar och nackdelar mot varandra.\textsuperscript{34}

En 3D-fastighet har väldigt ofta delar som ligger nära och berör andra omkringliggande fastigheter. Denna närhet gör att många delar av fastigheten ska samordnas, gemensamma anläggningar ska upprättas eller rättigheter ska tillförsäkras. Det är möjligt att reglera varje enskild samordningsfråga inom en byggnad var för sig. Då finns vid eventuella framtida konflikter förklaringar till de flesta frågor som kan uppkomma. Detta leder dock inte till någon bra förvaltning av byggnaden och samordningen blir oöverskådlig. Även förutsättningarna kan med tiden förändras. Eftersom det är svårt att veta hur det i framtiden kommer att se ut kan frågor avseende samordning, gemensamhetsanläggningar och dylikt lämnas orörda till en början och problemen kan lösas efterhand. Med hänsyn till Lantmäteriets riktlinjer är det inget problem att lämna detta till ett senare tillfälle.\textsuperscript{35}

En möjlighet vid gränsdragningen är att alla stommar och bjälklag görs till en gemensamhetsanläggning med gemensam förvaltning. Detta är ofta inte nödvändigt eftersom underhållet på dessa troligtvis är väldigt litet i framtiden. Istället rekommenderar Lantmäteriet att gränserna dras mitt i bjälklaget, så varje fastighet får den del av bjälklaget som ligger närmast. Detta underlättar fastighetsägarens förvaltning samt ger kontroll över de delar av byggnaden som ligger närmast fastigheten. Ovanligt är det också att en 3D-fastighet får del i fasader och tak, eftersom de oftast inte har någon nytta av det. \textsuperscript{36} Oavsett hur gränsdragningen sker och vilka delar som blir enskilda eller gemensamma, är det väldigt viktigt att redovisningen av var gränsen mellan enskilt och gemensamt går är tydlig.\textsuperscript{37}

\subsection*{2.5 Redovisning av gränsdragning}

När fastighetsbildning är genomförda ska en gräns utstakas och utmärkas i den omfattning som krävs. Den utstakade gränssens sträckning måste vara i överensstämning med fastighetsbildningsbeslutet.\textsuperscript{38} Om gränser inte kan utstakas på grund av hur fastigheten är utformad, ska de utmärkas tydligt på förrättningskartan eller i andra förrättningshandlingar.\textsuperscript{39}

Eftersom det vid tredimensionell fastighetsbildning kan vara svårt att märka ut gränserna fysiskt får karta eller andra förrättningshandlingar, enligt Lantmäteriet, utgöra underlag för gränsernas sträckningar. Detta får även ske om det är möjligt att markera ut gränser, men kostnaderna för detta blir orimligt höga.\textsuperscript{40} Vid tredimensionell

\textsuperscript{34} Sjödin et al. 2003 s.61
\textsuperscript{35} Sjödin et al. 2003 s. 61
\textsuperscript{36} Sjödin et al. 2003 s.63
\textsuperscript{37} Sjödin et al 2003 s64
\textsuperscript{38} FBL 4 kap. 27 § 1 st.
\textsuperscript{39} FBL 4 kap. 27 § 3 st.
\textsuperscript{40} Sjödin et al. 2003 s. 69
fastighetsbildning är det väldigt ovanligt att gränser stakas ut på marken, det kan dock ske om markytan ingår i fastigheten.\textsuperscript{41}

Så långt som möjligt vill Lantmäteriet att fastigheten ska försöka relateras till naturliga gränser i omgivningen, så som en väg. Är detta inte möjligt kan gränserna anges genom koordinater.\textsuperscript{42} I praktiken är det vanligt att 3D-fastighetens gränser förhåller sig till någon annan fastighet (traditionell eller tredimensionell) i närheten. Vanligare är dock att byggnaden eller anläggningen som ligger inom fastigheten får utgöra någon sorts naturlig gräns för fastigheten, det vill säga fastighetens gränser går där byggnadens gränser går.\textsuperscript{43} Det är ganska ovanligt att gränserna markeras ut genom koordinater, men detta sker ibland vid underjordiska tredimensionella fastigheter. \textsuperscript{44}

\textsuperscript{41} Sjödin et al. 2003, s. 70
\textsuperscript{42} Sjödin et al. 2003, s. 70
\textsuperscript{43} Sjödin et al. 2003, s. 71
\textsuperscript{44} Sjödin et al. 2003, s. 70
3. Fallstudier

3.1 Göteborgs Stad

Följande avsnitt baseras på den telefonintervju och den e-postkontakt jag haft med Daniel Johansson, lantmätare på Stadsbyggnadskontoret i Göteborg, och beskriver hur tillvägagångssättet är vid gränsdragning vid bildande av 3D-fastigheter inom Göteborgs stad.

Göteborgs Stad säger att de i första hand utgår från de riktlinjer som finns från Lantmäteriet. Om situationen kräver det, eller inga specifika riktlinjer finns, görs en bedömning utifrån förutsättningarna i det enskilda fallet. Det innebär enligt lantmätaren att de drar gränserna mitt i bjälklag om de till exempel avskiljer ett bottenplan från ovanliggande plan. De väljer ofta att göra gemensamhetsanläggning av grundförstärkning samt stomme.

Yttre gränser dras även de mitt i väggarna, den nybildade fastigheten får alltså inte tillgång till fasaden. Fasaden ligger kvar inom stamfastigheten och stuprör och andra byggnadstillbehör hör även de till stamfastigheten. Genom att göra på detta sätt fortsätter ägaren till stamfastigheten att ha kontroll över hela byggnadens fasad, stamfastighetens ägare har alltså även fortsättningsvis ansvaret för förvaltningen av fasaden, vilket ofta önskas av de sökande. Man kan i detta scenario också tänka sig en gemensamhetsanläggning för fasaden med tillbehör, exempelvis om fasaden måste underhållas utifrån speciellt förutsättningar. Yrkar den som söker om någon annan lösning kan de tänka sig att göra avsteg från riktlinjerna så länge önskemålen rymms inom ramen för lagstiftningen. Om det är så att större delen av en byggnad urholkas av en 3D-fastighet kan det vara rimligt att gränsen istället går på utsidan av fasaden. Grundfrågan är vem som ska förvalta fasaden, vilket alltså blir utgångspunkten för gränsdragningen.

En viktig del av 3D-fastighetsbildning är att tillförsäkra den nya fastigheten de rättigheter som behövs för att få till en, för ändamålet, fungerande fastighet. Inom Göteborgs Stad går mycket arbete åt till att bilda olika typer av servitut, så som kommunikationsservitut, avseende bland annat nödutrymningsvägar. Även tekniska installationer tillförsäkras genom servitut för att fastigheten ska få ta del av luftsystem, kylsystem, värme och el. Servitut används i princip alltid för att se till att en fastighet tillförsäkras rätt till de nödvändiga installationer som hamnar inom ”fel” fastighet.


Redovisningen av gränsdragningen sker främst genom upprättande av tydliga kartor och handlingar. I Göteborg sker nio av tio fastighetsbildningsåtgärder efter att sökanden själva lämnat in handlingar med förslag på utförande. De har då själv ofta en bild av hur
gränserna ska dras och dessa gränser förs sedan helt enkelt över på Lantmäterimyndighetens kartor och handlingar. För att komplettera kartorna och ytterligare förtydliga gränsdragningen görs en verbal beskrivning av gränsernas utformning för att undvika senare missförstånd.

3.2 Förrättningar i Göteborg

3.2.1 Sannegården 37:5

Vid gränsdragningen har den övre gränsen lagts cirka en meter ovanför den högsta delen av byggnaden. Mellan våningsplan två och tre och mellan våningsplan tre och fyra har den horisontella gränsen dragits mitt i bjälklaget. De yttre vertikala gränserna för den nya 3D-fastigheten har lagts cirka en meter utanför byggnadens fasad medan den vertikala gränsen inom byggnaden, då ett våningsplan ska delas mellan två fastigheter, har lagts mitt i väggen. Det innebär att till 3D-utrymmet hör endast ytskikt för golv, väggar, tak och installationer. De yttre väggarna ingår däremot i sin helhet i 3D-fastigheten, det vill säga invändigt ytskikt, stomme samt fasad.

Både gränsdragningen i vertikalled och i horisontalled finns beskriven verbalt och på förrättningskartan. De horisontella gränserna beskrivs väldigt tydligt med angivelser om antal meter över havet, även de vertikala gränserna beskrivs med antal meter utanför fasaden.
En gemensamhetsanläggning har bildats avseende en gemensam kommunikationstomt för de deltagande fastigheterna Sannegården 37:3 och Sannegården 37:5. Denna innefattar parkeringsplatser, planteringar, uteplatser, belysning, ledningar, trapphus och dylikt. De deltagande fastigheterna belastas båda av gemensamhetsanläggningen och utgör tillsammans en anläggningssamfällighet, genom vilken gemensamhetsanläggningen förvaltas.


De ledningar och andra installationer inom ytor för gemensamhetsanläggningar, servitut eller fastigheter som enbart betjänar en sådan del tillhör den delen enskilt.

3.2.2 Inom Vallgraven 64:28
Genom fastighetsreglering ska lotten A, blivande fastighet Inom Vallgraven 64:30, erhålla ett område på cirka 715 m² innehållande kontors- och handelslokaler från Inom Vallgraven 64:28.

(Källa: Göteborgs stad)


Gränsdragningen i denna förrättning redovisas genom både gränsmarkeringar på förrättningskartor samt genom verbala beskrivningar i förrättningsakten. De verbala beskrivningarna om de yttre gränserna är dock komplicerade och i vissa fall väldigt kortfattade. Mer omfattande verbala beskrivningar finns främst om alla installationer.


3.3 Jämförelser Göteborg

3.3.1 Göteborgs stad-Lantmäteriets riktlinjer
Utifrån Lantmäteriets riktlinjer ska varje enskilt fall bedömas utifrån de förutsättningar som finns i det aktuella fallet. Det betyder att de yttre gränserna kan dras på det sätt som anses mest passande. I Göteborg är utgångspunkten att gränserna ska dras mitt i väggarna, den nya fastigheten får inte del i fasaden, utan den fortsätter att tillhöra stamfastigheten. På så sätt behöver ingen hänsyn tas till stuprör och liknande tillbehör på fasaden, vilka i annat fall enligt Lantmäteriet ska ges extrautrymme och ingå i fastigheten för möjlighet till underhåll.

På samma sätt väljer de att dra gränserna för innerväggar och mellan våningar mitt i väggen/bjälklaget, vilket enligt Lantmäteriet är det bästa sättet då det ger varje fastighetsägare kontroll över den del av väggen som ligger närmast fastigheten. Oftast behöver inte stommar/bjälklag något större underhåll, vilket gör detta till den lättaste lösningen. Ibland väljer dock Göteborgs stad att göra stommar och bjälklag till en gemensamhetsanläggning, trots att Lantmäteriet inte anser att detta är den bästa lösningen, just på grund av att dessa delar oftast inte behöver underhållas.

Vid ett framtida behov av mindre tillbyggnader, som exempelvis balkonger, säger riktlinjerna att det är möjligt att i fastigheten lägga till ett extrautrymme för expansion. I Göteborg sa de att de inte vet hur de skulle tillföra balkonger, men att det möjligtvis skulle gå genom att vid ett senare tillfälle tillföra fastigheten en extra volym genom fastighetsreglering. Om de vanligtvis avskiljer ett utrymme genom att dra gränser mitt i väggar och inte ta med fasaden, så behöver de inte ta hänsyn till det extrautrymme som för detta ändamål är möjligt att tillföra fastigheten.

Gränserna redovisas enligt Lantmäteriets riktlinjer genom tydliga beskrivningar på kartor samt genom en verbal beskrivning i förrättningshandlingarna. Ofta utgör byggnaden eller anläggningen inom fastigheten gränsen för densamma, detta kompletteras vanligtvis med koordinater vilket även det är enligt Lantmäteriets riktlinjer.

3.3.2 Göteborgs Stad-Sannegården 37:5
I en jämförelse mellan hur lantmätaren Daniel Johansson på Göteborgs stad sagt att tillvägagångssättet vid 3D-förrättningar är och hur de i de studerade förrättningarna faktiskt gjort finns en del avvikelse.

Vid intervjun var det väldigt klart att de yttre gränserna för 3D-fastigheter ska dras mitt i ytterväggarna, så att fasaden ska fortsätta tillhöra stamfastigheten och man på detta sätt ska ha en enhetlig förvaltning av fasaden. När jag studerade förrättningen avseende Sannegården 37:5 visade det sig att de inte alls gjort på detta sätt. De har istället lagt gränsen en meter utanför fasaden, vilket är tydligt beskrevet verbalt och även på kartorna är det möjligt att se att gränsen går utanför fasaden.
I intervjun framkom att både gränser inom byggnaden och de yttre gränserna dras mitt i väggar och bjälklag. Det innebär att även de yttre gränserna uppfatt och neråt ska dras mitt i bjälklag, så att varken taket eller grunden innefattas av den nybildade 3D-fastigheten. I fallet Sannegården 37:5 har den övre gränsen dragits cirka en meter ovanför taket, vilket inte stämmer överens med vad som sagts i intervjun.

De inre horisontella gränserna mellan två våningar har precis som sagts och även enligt lantmäteriets riktlinjer dragits mitt i bjälklaget, vilket innebär att varje fastighet kommer att ansvara för den del av väggen som ligger närmast fastigheten. På samma sätt har gränslägsningen i vertikaled gjorts då ett våningsplan ska delas mellan olika fastigheter. När det gäller dessa gränser är förrättningarna alltså gjorda på precis samma sätt som det blev beskrivet i intervjun.

För redovisning av gränser rekommenderar lantmäteriet att detta görs i en verbal beskrivning i förrättningshandlingarna, samt genom utmärkning på förrättningskartor, utstakning på marken är inte nödvändigt. I förrättningen avseende Sannegården 37:5 har redovisningen skett genom beskrivning, utmärkning på karta samt kompletterande uppgifter om koordinater. Den verbala beskrivningen är väldigt tydlig och de horisontella gränserna återges ganska exakt med angivelser om antal meter över markytan. Många av gränserna hänvisas också till de koordinater som finns redovisade i en aktbilaga. Även på förrättningskartorna visas gränslägsningen för fastigheten. Det går tydligt att utläsa att gränserna inom fastigheten dragits mitt i väggar och bjälklag. Att de yttre gränserna dragits utanför fasaden ses också tydligt på karta, men exakt hur långt utanför gränsen går är lite svårt att utläsa endast ur kartan.

3.3.3 Göteborg-Inom Vallgraven 64:28

En tydlig beskrivning finns även om hur gränslägsningen ska ske om det till en ledning finns ett spjäll eller en ventil. I det fallet hör endast den delen av ledningen som går mellan fastigheten och spjället eller ventilen till den enskilda fastigheten, resten blir gemensamt för alla fastigheter som använder ledningen. Om detta har inget särskilt
sagts i intervjun, vilket gör det svårt att bedöma om de alltid gör på detta sätt. Det som sagts är att det är viktigt att tillförsäkra rättigheter så att varje fastighet blir väl fungerande och får del i alla nödvändiga tekniska installationer. I denna förättning har det alltså gjorts ordentligt och finns väl beskrivet i förärrningsakten vilket är bra om det i framtiden skulle uppstå oklarheter om var gränser går. Fokus för gränsdragningen har alltså lagts på de tekniska installationer tillförsäkrade genom servitut eller de gemensamhetsanläggningar som bildats för detta ändamål. Den verbala beskrivningen av gränsdragningen i övrigt är mer knapphändig, men tillsammans med de kartor som finns kan slutsatser om var gränserna går dras.

3.3.4 Sannegården 37:5-Inom Vallgraven 64:28

3.4 Stockholms stad
Nedanstående avsnitt bygger på en intervju med Lantmätare Björn de Maré på Stockholms stad. Avsnittet behandlar Stockholms Stads riktlinjer för gränsdragning vid bildande av 3D-fastigheter.

I Stockholms stad utgår gränsdragningen till viss del från Lantmäteriets riktlinjer men det är också vanligt att tidigare gjorda förärrningar används som underlag för gränsdragningen. Förut drogs gränserna ofta i bjälklaget, men idag är det vanligast att fastighetsägaren själv får säga var gränserna ska gå så länge det är innanför ramarnas för lagstiftning och det utrymme som finns till förgående. Om det är en hel byggnad som ska bli till en tredimensionell fastighet är det vanligaste att gränserna dras efter huskroppen.

I vissa förärrningar görs väggar till en gemensamhetsanläggning för att skötseln ska ske på bästa sätt, det har även hänt att både tak och väggar tillsammans utgör en
gemensamhetsanläggning. Om det ska vara gemensamt eller enskilt bestäms oftast utifrån fastighetsägarens önskemål. Om gränserna dras mitt i bjälklaget hör halva väggen till vardera fastigheten. Dras gränserna i över- eller underkant av bjälklaget får fastighetsägaren endast ansvar för väggens ytsskikt och för större delen av väggkonstruktionen får en gemensamhetsanläggning för de berörda fastigheterna bildas.


Utifrån lagen har fastighetsägaren normalt rätt till att utföra underhållsarbeten på sin fastighet även om det inkräktar på grannfastigheten. En möjlighet att ändå tillförsäkra denna rätt är att bilda ett servitut på två till tre meter utanför fastigheten mot grannfastigheterna. Vanligtvis finns områden mellan fastigheterna som inte får bebyggas och därmed ska inget intrång på grannfastigheten behöva göras, detsamma gäller ut mot allmän plats eller gatumark.

Om det redan vid förrättningen blir känt att en framtidiga mindre tillbyggnad är planerad kan ett extra utrymme tillåggas fastigheten för detta ändamål på villkor att förändringen görs inom en viss tid. Vanligare är dock, enligt Björn de Maré, att den som vill bygga exempelvis en balkong senare får ansöka om ett servitut för det ändamålet.

Markering av gränser sker vanligtvis endast på kartor och andra förrättningar ovanligt med gränsmärkning på marken, detta sker endast i villaområden eller mindre områden utanför staden. Istället hänvisas ibland fastigheterna till gränser som redan finns i form av bland annat trottoarer, eller så skrivs gränserna ut i koordinater. Detta kompletteras
med verbala beskrivningar av gränserna, med olika detaljeringsgrad beroende på hur de olika fastigheterna är utformade och hur begriplig endast kartan är.

3.5 Förrättningar i Stockholm

3.5.1 Icarus 8


(Källa: Stockholms stad)

(Källa: Stockholms stad)

Gränsernas dragning neråt och uppåt har beskrivits i förrättningsakten samt redovisats på karta. Gränserna i sidled har redovisats på karta samt verbalt, en detaljerad beskrivning om gränsdragning vid ytskikt presenteras i förrättningsakten. Även då det gäller ljusgårdarna finns en detaljerad beskrivning i akten, och denna kompletteras med gränsdragning på karta.

De gemensamhetsanläggningar som har inrättats har yrkats av sökanden och är av väsentlig betydelse för de ingående fastigheterna Icarus 8 och Icarus 9. Anlägningarna strider inte mot några planer inom området och fördelarna överväger kostnaderna för genomförandet.


3.5.2 Gropen 6


![Diagram](Källa: Stockholms stad)

Eftersom de olika delarna av byggnaderna innehåller utrymmen för väldigt olika ändamål är den bästa lösningen i detta fall att utföra en 3D-fastighetsbildning för att separera de olika delarna och därmed också uppnå en mer ändamålsenlig förvaltning av byggnaden.

Fastighetsgränserna i sidled inom byggnaden har lagts innanför den bärande delen av väggkonstruktionen, det vill säga när fastighetsgränsen dragits i en innervägg har den lagts så att Gropen 6 ansvarar för väggkonstruktionen och Gropen 31 endast har ansvaret för ytskiktet på den egna innervägen.

De yttre fastighetsgränserna i vertikalled ligger precis utanför fasaden, vilket innebär att ägaren till 3D-fastigheten, Gropen 31, ansvarar för hela väggkonstruktionen utåt, inklusive fasaden och de inre ytskikten.

De övre och de nedre gränserna för fastigheten redovisas detaljerat genom en verbal beskrivning i förrättningsakten, även i förrättningskartorna kan gränserna för fastigheten uppfåt och nedåt avläsas tydligt. Fastighetens gränser i sidled redovisas endast på förrättningskarta. Ett förtydligande om ytskikten finns verbalt beskrevet i förrättningsakten, men i övrigt är informationen om gränserna i vertikalled väldigt knapphändig.

För att fastigheterna ska fungera för de avsedda ändamålen har ett antal gemensamhetsanläggningar inrättats avseende bland annat grundläggningen av byggnaden, elcentral, fjärrvärmecentral, gård samt ledningar för vatten, avlopp och värme. Gemensamhetsanläggningarna förvaltas genom en samfällighet och de fastigheter som ingår i gemensamhetsanläggningarna är Gropen 6 och Gropen 31.

Ensidiga servitut som belastar Gropen 31, till förmån för Gropen 6 har bildats avseende tillgång till förråd, cykelrum och fördelningscentral, för entréer, soptransport och tvättstuga. Även servitut som belastar Gropen 6 och är till förmån för Gropen 31 har
bildats för tillgång till trapphus, trapphall och hiss samt för brandgasventilation. Likadana servitut för både Gropen 6 och Gropen 31, som belastar den andra fastigheten, har bildats för att de båda ska få bygga och underhålla ledningar för el, vatten, avlopp, ventilation och värme.

3.6 Jämförelser Stockholm

3.6.1 Stockholms stad-Lantmäteriets riktlinjer

Stockholms stad utgår till viss del från Lantmäteriets riktlinjer vid gränsdragning, vanligt är också att de ser till tidigare gjorda förrättningar. I början utgick de mer från Lantmäteriets riktlinjer genom att bland annat alla gränser drogs mitt i bjälklagen. Vanligare nu är dock att gränserna dras utifrån vad de sökande vill så länge önskemålen ryms inom ramarna för lagstiftningen. Om en hel byggnad ska göras till en 3D-fastighet utgår de dock från vad som sagtts i propositionen om att gränserna ska dras utmed byggnadens eller anläggningsgränser.

När det anses vara den bästa lösningen görs väggar, ibland både tak och väggar, till en gemensamhetsanläggning för att underlätta skötseln, vilket är möjligt utifrån Lantmäteriets riktlinjer. Ibland dras dock gränserna på det sätt som Lantmäteriet anser vara bäst, det vill säga mitt i bjälklaget, vilket ger varje fastighetsägare bättre kontroll på sin del av väggen. En annan lösning som ibland används är att gränserna dras i över- eller underkant av bjälklaget. Det sägs ingenting om detta i riktlinjerna, men det leder till att varje fastighetsägare endast ansvarar för ytskiktet och större delen av stommen blir del i en gemensamhetsanläggning.

Precis som riktlinjerna säger bedöms många fastigheter utifrån förutsättningarna i det enskilda fallet. Men det allra vanligaste när det gäller gränsdragning av de yttre gränserna är att de dras på utsidan av fasaden, så att varje fastighet äger den del av fasaden som ligger närmast den egna fastigheten. Förslaget i propositionen var just detta, att gränserna skulle dras utmed byggnadens eller anläggningsgränser, men eftersom det ansågs för komplicerat ska istället Lantmäterimyndigheten göra en bedömning i varje enskilt fall. Stockholms stad utgår alltså från det ursprungliga förslaget i propositionen, även om detta inte finns med i riktlinjerna från Lantmätaretiet.


De övre gränserna på fastigheten dras precis så som riktlinjerna säger, ett ganska generöst utrymme ovanför byggnadens tak läggs till fastigheten för att det i framtiden
ska vara möjligt att göra mindre förändringar eller tillbyggnader utan att en ny förrättning ska behöva göras. Detta visar att de tänker framåt, de vill undvika att behöva göra flera nya förrättningar i framtiden och utnyttjar därmed möjligheterna att runt byggnaden lägga ett extra utrymme redan vid förrättningen.

Tillförsäkrande av rättigheter görs främst utifrån vilken/vilka av fastigheterna som har nytta av den, till exempel en trappa. Om endast en av fastigheterna har behov av trappan är det ganska självklart att den fastigheten ska ha tillgång till den. Detta ska enligt riktlinjerna göras utifrån behov, precis som Stockholms stad gör, eller genom överenskommelse.

Det extra utrymme som får läggas till för framtida expansion används i Stockholm endast om det redan vid förrättningen blir känt att en utbyggnad, i form av exempelvis balkonger, är planerad. Då görs detta med villkor att åtgärden ska vara gjord inom en viss tid.

När gränserna för den nya fastigheten ska redovisas görs detta utifrån Lantmätariets riktlinjer genom att gränserna markeras ut på kartor eller handlingar. Fastighetsgränserna hänvisas till naturliga gränser som redan finns, till exempel gator och trottoarer, ibland skrivs de även ut i koordinater.

3.6.2 Jämförelse Stockholms stad-Icarus 8
Utifrån intervjun med lantmätare Björn de Maré dras gränserna i förrättningarna inom Stockholm generellt efter sökandens önskemål, även tidigare gjorda förrättningar används ofta som utgångspunkt. Vanligtvis dras gränserna utanför själva byggnadskroppen för att det ska finnas marginal runt omkring för exempelvis förändringar i framtiden. Precis som sagts har gränserna i förrättningen avseende Icarus 8 inte dragits exakt efter byggnaden utan lite utanför. Den nedre gränsen går cirka en meter under mitten på bjälklaget och det övre går cirka två meter ovanför den högsta byggnadsdelen, i detta fall skorstenen. Detta görs för att det i framtiden ska finnas möjlighet till mindre förändringar av byggnaden utan att en helt ny förrättning ska behöva göras.

De vertikala yttre gränserna har lagts på utsidan av byggnaden där fasaden slutar, vilket innebär att hela den yttre väggen inklusive fasad kommer att tillhöra den nybildade fastigheten Icarus 9, precis på det sätt som sades i intervjun. På detta sätt kommer olika delar av fasaden att ha olika ägare, men enligt Björn de Maré är detta inget problem eftersom det inom detaljplanelagt område är krävs bygglov för förändringar av fasaden. Detta kommer alltså inte kunna leda till att det på utsidan av byggnaden kan synas var fastighetsgränsen går genom exempelvis ett plötsligt byte av färg på fasaden. Enligt Lantmäteriets riktlinjer ska gränserna helst dras en bit utanför fasaden så att det finns lite utrymme för komplement till byggnaden. Ingen hänsyn till detta verkar ha tagits i denna förrättning, då gränsen alltså ligger precis där fasaden slutar.
3.6.3 Stockholms stad-Gropen 6

Den övre gränsen har också dragits på det sätt som sagts vid intervjun, det vill säga inte exakt efter taket utan istället lite ovanför den högsta byggnadsdelen. I detta fall har den lagts cirka två och en halv meter ovanför skorstenens högsta punkt, vilket ger mycket extra utrymme om det i framtiden finns behov av att göra förändringar ovanpå taket. Även den nedre gränsen har lagts cirka två meter under botten, vilket kan vara bra bland annat för att skapa en skyddszon så att ingen annan 3D-fastighet, exempelvis en tunnel, byggs för nära.

När det gäller gränspådragningen uppåt och nedåt på fastigheten finns det en väldigt tydlig beskrivning i förrättningsakter som detaljerat förklarar var fastighetsgränserna går. Detta kompletteras även med tydliga ritningar där gränserna finns utmärkta. För fastighetsgränserna i sidled finns endast en verbal beskrivning vad gäller ytskikten. Ingen ytterligare beskrivning om hur gränserna dragits finns, istället får slutsatser dras utifrån de kartor och ritningar som finns bifogade.

3.6.4 Icarus 8-Gropen 6
I både förrättningen avseende Icarus 8 och den avseende Gropen 6 har de övre vertikala gränserna lagts en bit ovanför byggnaden, cirka två, respektive två och en halv meter över den högsta byggnadsdelen. Även de undre gränserna har lagts så en marginal nedåt finns, för Icarus 8 ligger den cirka en meter under det nedersta bjälklaget och för Gropen 6 ligger gränsen cirka två meter under byggnaden.

I båda förrättningarna har den yttre vertikala gränsen lagts där fasaden slutar, det innebär att konstruktionen, inre ytskikt samt fasad hör till båda de nybildade 3D-fastigheterna. En stor skillnad i de båda förrättningarna är hur kartorna är utformade. Vissa delar av förrättningskartorna för Icarus 8 är väldigt otydliga på grund av breda linjer för fastighetsgränserna, vilket gör det svårt att utläsa vad som hör till vilken fastighet. Kartorna för Gropen 6 är betydligt bättre utformade.

För både Icarus 8 och Gropen 6 finns det kartor och verbala beskrivningar för de gränser som går uppåt respektive nedåt. För Icarus 8 gäller samma sak även för de yttre vertikala gränserna. När det gäller Gropen 6 finns det däremot endast karta för gränserna i sidled, alltså ingen verbal beskrivning, vilket gör gränspådragningen svår att tyda.
3.7 Jämförelse Göteborgs stad-Stockholms stad

Utifrån intervjuerna finns det ganska stora variationer i hur de olika städerna genomför gränssdragnings vid bildande av 3D-fastigheter. Men eftersom beskrivningen från Göteborgs stad inte stämmer så väl överens med förrättningarna, gör de i slutändan på ungefär samma sätt i de båda studerade städerna. Båda väljer att ta med hela den yttre väggen, inklusive fasaden, i den nybildade 3D-fastigheten.

Överlag verkar de båda städerna lägga till ett relativt generöst utrymme ovanför och nedanför 3D-fastigheten, så länge de delarna endast gränser till luft. Ska gränsen istället dras mot en annan fastighet, uppåt eller neråt, lägger de gränsen mitt i bjälklaget.

Största skillnaden tycker jag ligger i hur de verbala beskrivningarna är utformade, och hur detaljerat olika saker är beskrivna. I Göteborgs stad tycker jag att de verkar lägga mer tid på att utförligt beskriva gränssdragnings mot omgivande servitut och gemensamhetsanläggningar, medan de i Stockholm har väldigt utförliga beskrivningar om ytskikt och till vilken fastighet dessa tillhör. För redovisningar av gränserna verkar det vara vanligast att ha ritningar eller kartor där gränserna finns utsatta, kompletterade av verbala beskrivningar. I båda förrättningarna från Göteborg har det även funnits koordinater beskrivna, vilket gör gränserna ännu tydligare. Detta har dock inte funnits i någon av förrättningarna från Stockholm. Inte i något fall har utstakning på marken skett.
4. Diskussion och slutsats

Efter att ha intervjuat lantmätare i både Göteborg och Stockholm samt studerat förrättningar gjorda i respektive städer finns en hel del slutsatser att dra. I båda staderna säger de att de åtminstone till viss del utgår från Lantmäteriets riktlinjer, vilket visar att riktlinjerna är till nytta för de olika lantmätarimyndigheterna. Däremot var det ingen som sa att de helt och hållet följer dem, utan de har också egna generella riktlinjer som de utgår från. Variationer finns också mellan olika lantmätare eftersom varje förrättning får bedömas utifrån förutsättningarna i varje fall. I Göteborg finns skillnader mellan vad som framkommit under intervjun och hur förrättningarna är utförda, medan det i Stockholm är mindre variationer.


På frågan om hur de gör med eventuella framtida balkonger fanns inget direkt svar från Göteborg, utan en gissning var att man genom fastighetsreglering vid senare tillfälle kunde tillföra en volym till den aktuella fastigheten. Jag tycker det är lite konstigt att detta problem aldrig kommit upp och de behövt ta ställning till det, eftersom det finns ett ganska stort avsnitt i Lantmäteriets rekommendationer om hur detta kan göras genom ett extra utrymme redan vid förrättningstillfället. Min gissning är att detta beror på att just den Lantmätaren inte hade råkat ut för det och därför inte hade kunskap om hur detta görs.

I Stockholm pratade jag med Björn de Maré, som också valde ut förrättningar han gjort som jag har studerat. Detta leder självklart till mindre variationer i hur de är utförda eftersom han vet hur han genomfört dessa. Under intervjun pratade vi dock om generella sätt att utföra gränsdragningen på, vilket bör betyda att det är på det sättet de
gör inom Stockholms stad. Efter att ha studerat de utvalda förrättningarna kan jag konstatera att de är utförda på det sätt som framkommit vid intervjun. Om detta beror på att jag både intervjuat Björn samt studerat förrättningar han utfört, eller för att han helt enkelt följer de riktlinjer som satts upp på lantmäterimyndigheten i Stockholm är svårt att avgöra.

Att jag endast valt att studera två förrättningar från varje stad beror främst på att arbetet tagit lång tid och eftersom jag aldrig studerat förrättningar tidigare var det svårare än jag tänkt. Det är svårt att dra slutsatser från endast två förrättningar, då de egentligen inte säger tillräckligt mycket om hur de i stora drag gör. Hade mer tid funnits till förfogande hade det varit väldigt intressant att göra arbetet bredare och studera många fler förrättningar för att se om de följer samma mönster och gränserna dras på samma sätt varje gång.


Under tiden jag studerat dessa förrättningar har jag saknat kommentarer för hur de tänkt då de valt att dra gränsen på ett visst ställe. Det skulle vara intressant att veta hur förrättningslantmätaren tänker när han/hon i ett fall tar med en hel vägg i fastigheten och i ett annat fall väljer att dra gränsen i mitten av väggen. Som de nämnt i båda mina intervjuer är det vanligt att utgå från den sökandes önskemål, vilket skulle kunna vara orsaken till att det skiljer sig åt. Men samtidigt tror jag att byggnadens skick och utformning också kan spela in i hur gränserna dras, och just sådana åsikter hade varit väldigt intressanta att få ta del av i förrättningsakten. Om stommen är i dåligt skick kanske det är bra att göra denna till en gemensamhetsanläggning och därmed dra gränsen så att endast ytskikt tillhör fastigheten. Är den däremot i bra skick kan gränsen
dras mitt i väggen så vardera fastighet ansvarar för den del av väggen som ligger närmast den egna fastigheten. Utan kommentarer får egna slutsatser försöka dras om det finns speciella anledningar till variationerna eller om det helt enkelt är utifrån vad den sökande önskar.

Att 3D-fastigheter infördes tycker jag var ett bra steg i att få en mer effektiv utformning av fastigheterna i Sverige. Möjligheten att kunna separera olika verksamheter inom samma byggnad tror jag är viktigt för att alla ska få ut det mesta av sin fastighet. Om till exempel en bostadsrättsförening äger en fastighet där det finns lokaler på bottenväningen tror jag det kan uppstå stora problem med både förvaltningen och ekonomin om de två verksamheterna inte görs till olika fastigheter. Jag tror det är viktigt att de som är fastigheter har bra kunskap om hur fastigheten och verksamheten ska förvaltas, både för egen vinning och för att fastigheterna och byggnaderna ska skötas på bästa sätt.

I detta fall, efter att ha studerat de olika förrättningarna ser jag att det endast är mindre skillnader i tillvägagångssättet mellan de olika städerna. Detta leder till att 3D-fastigheterna kommer att utformas på liknande sätt i landet, med endast små variationer beroende på vilken stad man befinner sig i. Jag anser att det är bra om tillvägagångssättet är lika i hela landet, vilket skulle betyda att 3D-fastigheterna även i framtiden skulle utformas på liknande sätt i hela Sverige. Om det istället hade varit stora variationer skulle det kunna leda till problemet att en 3D-fastighet i exempelvis Stockholm alltid får extra utrymme ovanför fastigheten, medan en annan fastighet i en annan stad skulle ha gränser dragna exakt efter takets gränser. Detta skulle innebära att det i vissa städer skulle behöva genomföras många fler förrättningar om mindre tillbyggnader ska göras, vilket leder till onödigt extraarbete för lantmätaren samt till olika förutsättningar inom landet för exempelvis byggande av en skorsten eller antenn på taket.

Slutligen kan konstateras att det i detta arbete varit svårt att dra några slutsatser gällande ett generellt tillvägagångssätt vid gränsdragningen i de olika städerna. Om man ser till alla förrättningar i båda städerna finns mönster i hur de går tillväga, vilket innebär att det inte är några enorma skillnader mellan de olika städerna. Detta beror mest troligt på att Lantmäteriets riktlinjer finns och att dessa, åtminstone delvis, följs. När det gäller redovisningen av nya gränser kan jag dra slutsatsen att de gör på samma sätt varje gång. Att staka ut gränserna på marken verkar vara ganska uteslutet, både på grund av svårigheterna, men även för att behovet inte finns. Det räcker med att det finns utförliga kartor och bra beskrivningar av gränserna, om detta dessutom i vissa fall kompletteras med koordinater finns alldeles tillräckligt med material om var fastigheten ligger.
Källförteckning

Skriftliga källor


Muntliga källor
De Maré, B. (2011) Intervju med Lantmätare Björn de Maré, Lantmäterimyndigheten Stockholms kommun. 7 april 2011. (ca 2 tim.).


Förrättningar
*Dnr 2005F220* [Inom Vallgraven 64:28] Göteborgs stad

*Dnr 2006F97* [Sannegården 37:5] Göteborgs stad


*Dnr 2008-36238-421* [Icarus 8] Stockholms stad
Sammanställning av studerade förrättningar

Icarus 8

Gränser

Uppåt: Cirka två meter ovanför skorsten.
Nedåt: Cirka en meter under nedersta bjälklaget.
Yttre vertikala: Utsida fasad.
Övriga: Ljusgård, invid tätskikt, mosaik och bruk tillhör Icarus 9, tätskikt tillhör Icarus 8.

Servitut

Till förmån för Icarus 9, belastar Icarus 8:

Sophantering, spill- och dagvattenledningar, gas, el, fiberoptik samt entré.

Till förmån för Icarus 8, belastar Icarus 9:

Luftningsrör från fettavskiljare, utrymningsvägar, infästningar samt restriktioner avseende ljusgårdarnas användning.

Gemensamhetsanläggningar


Ändamål: Grundläggning, pannrum och fläktrum, ledningar för gas, värme och el samt för brandskydd.
Gropen 6

Gränser

Uppåt: Cirka två och en halv meter ovanför skorsten.

Nedåt: Cirka två meter under bottenplatta.

Yttre vertikala: Utsida fasad.

Inre vertikala: Innanför bärande del av vägg, Gropen 31 (3D-fastighet) ansvarar endast för ytskikt.

Servitut

Till förmån för Gropen 6, belastar Gropen 31:

Tillgång till förråd, cykelrum och fördelningscentral, entréer, soptransport och tvättstuga.

Till förmån för Gropen 31, belastar Gropen 6:

Trapphus, trapphall, hiss samt brandgasventilation.

Ömsesidiga servitut:

Bygga och underhålla ledningar för el, vatten, avlopp, ventilation och värme.

Gemensamhetsanläggningar

Deltagande fastigheter: Gropen 6 och Gropen 31.

Belastar: Gropen 6 och Gropen 31.

Ändamål: Grundläggning, elcentral, fjärrvärmecentral, gård samt ledningar för vatten, avlopp och värme.
**Sannegården 37:5**

**Gränser**

Uppåt: Cirka en meter ovanför högsta byggnadssidan.

Nedåt: Mitt i bjälklag (mellan två våningsplan).

Yttre vertikala: Cirka en meter utanför fasad.

Inre vertikala: Mitt i vägg.

**Servitut**

Till förmån för Sannegården 37:3, belastar Sannegården 37:5:

Bibehålla, underhålla och förnya tre ventilationsschakt med tillhörande huvar.

Till förmån för Sannegården 37:5, belastar Sannegården 37:3:

Stuprörs, spillvattenledningar, kallvattenledningar, starkströmsledningar och ventilationsschakt.

**Gemensamhetsanläggningar**

Deltagande fastigheter: Sannegården 37:3 och Sannegården 37:5

Belastar: Sannegården 37:3 och Sannegården 37:5

Ändamål: Parkeringsplatser, planteringar, uteplats, belysning, ledningar, trapphus.
Inom Vallgraven 64:28

Gränser

Uppåt: Överkant av bjälklag då gränsen går mot luft, mitt i bjälklag då gränsen går mot annan fastighet.

Nedåt: Underkant av bjälklag på plan ett. Mitt i bjälklag då gränsen går mot annan fastighet.

Yttre vertikala: Följer fasaden.

Servitut

Till förmån för Inom Vallgraven 64:28, belastar Inom Vallgraven 64:30:
Balkonger, takutsprång, stuprör, underhåll av fasad samt tillträde till apparatrum.

Till förmån för Inom Vallgraven 64:30, belastar Inom Vallgraven 64:28:
Utrymningsväg och tillträdsväg till takterrass.

Ömsesidiga servitut:
Ledningar för kall-, varm-, spill- och dagvatten samt för värme, ventilation och el.

Gemensamhetsanläggningar

Deltagande fastigheter: Inom Vallgraven 64:28 och Inom Vallgraven 64:30
Belastar: Inom Vallgraven 64:28 och Inom Vallgraven 64:30
Ändamål: Tekniska installationer så som teknik- och apparatrum, dränledningar, elledningar och elanläggningar.