

## Tredimensionell fastighetsbildning möjlig från 1.8.2018

Lagändringar som gör det möjligt att bilda tredimensionella fastigheter trädde i kraft 1.8.2018. De ändringar som gjorts i fastighetsbildningslagen (554/1995, FastBildnL), fastighetsregisterlagen (392/1985, FastRegL) och markanvändnings- och bygglagen (132/1999, MBL) gör det möjligt att bilda en ny tredimensionellt bestämd fastighetsregisterenhet, dvs. en tredimensionell fastighet, ovanför och under markytan inom ett detaljplaneområde. Huvudregeln är att fastigheterna och fastighetssystemet är tvådimensionella också framöver.

Lagändringarna hör samman med ändringarna i fastighetsbildningsförordningen (1189/1996, FastBildnF), fastighetsregisterförordningen (970/1996, FastRegF) och markanvändnings- och byggförordningen (895/1999, MBF). Ändringarna trädde i kraft 1.8.2018.

### Vad är en tredimensionell fastighet?

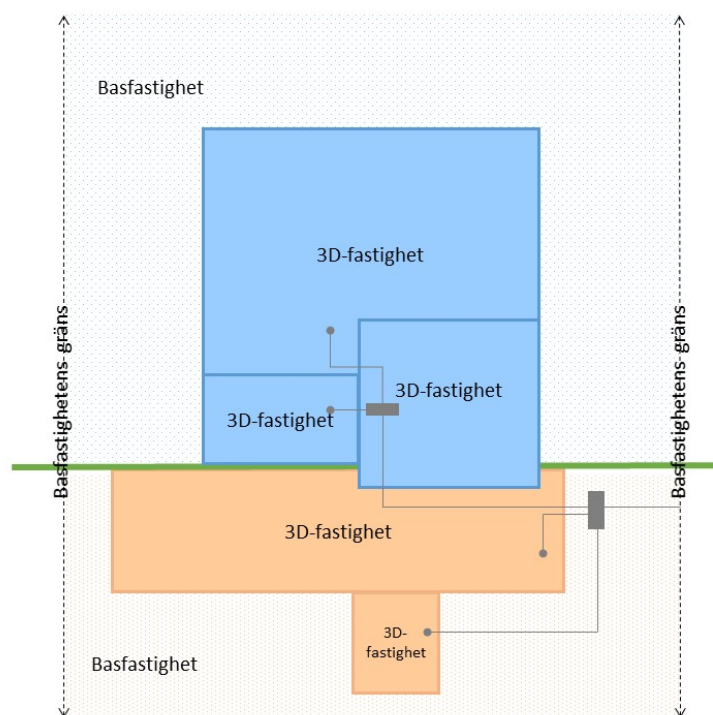
I det tvådimensionella fastighetssystemet har en fastighet av hävd ansetts utsträcka sig både uppåt och nedåt så långt som ett motiverat ekonomiskt nyttjande av den kan anses vara möjligt. I fortsättningen kan två typer av fastigheter förekomma: traditionella tvådimensionella fastigheter och tredimensionellt bestämda fastigheter. En 3D-fastighet kan utgöras av en tomt, ett allmänt område eller en inlösningsenhet (FastRegL 2 §).

*En tredimensionell fastighet (en 3D-fastighet)* är en fastighet vars utsträckning i bredd, djup och höjd anges med koordinaterna  $x$ ,  $y$  och  $z$  vid fastighetsförrättningen. I praktiken är en tredimensionell fastighet en avgränsad volym som definierats både horisontellt och vertikalt. Den tredimensionella fastigheten ges inte någon areal vare sig i tomtindelningen eller fastighetsbildningen. I fastighetsregistret antecknas den på markytan projicerade arealen av 3D-fastigheten.

Traditionella tvådimensionella fastigheter kallas i fortsättningen *basfastigheter*. Tredimensionella fastigheter kan avskiljas från basfastigheten. Basfastigheten kring 3D-fastigheten förblir intakt. En tredimensionell fastighet kan vara belägen på flera än en basfastighets område.

En tredimensionell fastighet kan ha vilken form som helst. I praktiken bestäms den tredimensionella fastighetens gränser av byggnadens eller byggnadsdelens gränser. En tredimensionell fastighet kan ligga ovanför eller under marknivån eller så att en del av fastigheten är under och en del ovanför marknivån. Den tredimensionella fastighetens placering står inte i relation till marknivån. Lagen begränsar inte heller antalet på varandra placerade fastigheter, det anges i detaljplanen och/eller vid den bindande tomtindelningen.

Tredimensionella fastigheter kan vara föremål för nyttjande, omsättning och inlösnings och utgöra säkerhet på samma sätt som tvådimensionella fastigheter. Den tredimensionella fastigheten varken hindrar eller begränsar nyttjandet av basfastigheten utom där den är belägen.



Principskiss över en 3D-fastighet och en basfastighet

## Planläggning

Den nuvarande planlägningsprocessen gör det möjligt att bilda tredimensionella fastigheter. Möjligheten att bilda 3D-fastigheter kan underlätta till exempel detaljplaneringen av centrumområden med flera olika funktioner.

Detaljplanen kan vid behov uttryckligen beakta möjligheten att bilda tredimensionella fastigheter, men lagen förutsätter inte någon explicit detaljplanebestämmelse för att bilda 3D-fastigheter. Det är möjligt att bilda en tredimensionell fastighet utifrån planen om man utgående från planen kan utarbeta en ändamålsenlig tredimensionell tomtindelning. Exempelvis om byggrätten anges som total exploatering, kan en tredimensionell tomtindelning inte utarbetas.

När det gäller detaljplaner som utarbetats före lagändringen beaktas möjligheten att bilda tredimensionella fastigheter i praktiken vid ett tomtindelningsförfarande.

I fortsättningen kan man beakta möjligheten att bilda tredimensionella fastigheter i tomtindelningen för sådana objekt där det anses ändamålsenligt. Tomtindelningen kan vara bindande redan i planläggningskedet eller göras bindande senare separat.

Den tredimensionella fastighetsbildningens möjligheter kan övervägas till exempel när parkeringslösningar och andra trafiklösningar planeras (t.ex. betongdäck för ban- och vägområden, stationer).

När planbestämmelserna formuleras är det bra att tänka efter hurdana de ska vara för att passa tredimensionella fastigheter. I planbestämmelserna ska man dessutom beakta att tredimensionella fastigheter inte har någon viss areal uttryckt i kvadratmeter. Byggrätten ska anges direkt i kvadratmeter våningsyta och inte i exploateringstal. Planläggaren kan beakta 3D-fastigheternas speciella karaktär, möjligheterna att bygga sådana och i vilken ordning bygget uppförs. Särskild uppmärksamhet ska ägnas åt till exempel husteknik och hur åtkomsten i fastigheterna ordnas i byggnader med flera 3D-fastigheter.

Möjligheten att bilda tredimensionella fastigheter framgår ändå nödvändigtvis inte direkt av plankartan eller planbestämmelserna. För tydlighetens skull bör det i nya detaljplaner till exempel i planbeskrivningen införas hur och på vilket sätt 3D-fastighetsbildningen beaktats när planen utarbetades.

## Tomtindelning

Förutsättningen för att bilda en tredimensionell tomt är en bindande tomtindelning. En bindande tomtindelning kan vara helt eller delvis tredimensionell.

I markanvändnings- och bygglagen upphävdes förbudet att tillämpa bestämmelserna om tomtindelning på detaljplaner för underjordiska områden. I fortsättningen kan också sådana områden som i detaljplaner för underjordiska områden reserverats för byggverksamhet indelas i tomter, när detta är nödvändigt för att reglera markanvändningen (MBL 78 §).

För alla fastigheter, också för tredimensionella, gäller att tomtindelningen ska vara ändamålsenlig (MBL 78 §). Ändamålsenlighetsprövningen av tomtindelningen grundar sig också för tredimensionella fastigheters del på kriterier som etablerats i tillämpningen av markanvändnings- och bygglagen. I tomtindelningen ska tomterna också för 3D-fastigheters del ges den form och storlek som det med avseende på byggandet, användningen av tomterna och det tekniska underhållet av dem är ändamålsenligt (MBF 37 §). Detaljplanen tjänar till ledning när en separat tomtindelning utarbetas (MBL 79 §). I tomtindelningen bör man också beakta att förutsättningen för att införa en tredimensionell fastighet i registret är att inte något annat följer av innehållet i detaljplanen (FastRegL 2 § 2 mom). Här refereras till att bildandet av tredimensionella fastigheter inte får stå i strid med genomförandet av en befintlig detaljplan. I praktiken bedöms förhållandet till detaljplanen redan i samband med tomtindelningen.

Tomtindelningen måste ändras om genomförandet av projektet avviker mer än ringa från tomtindelningen.

På tomtindelningsskarta anges inte arealer för tredimensionella fastigheter (MBF 38 §). Tredimensionella fastigheters höjdläge anges i förhållande till havsytans nivå enligt höjdsystemet N2000.

I markanvändnings- och byggförordningen har 37 § om tomtindelning ändrats så att man i fortsättningen också kan utarbeta tomtindelningen på något annat ändamålsenligt sätt än så att varje tomt angränsar till ett gatuområde eller ett allmänt område eller att körförbindelse ordnas via en sådan tomt i form av ett servitut som stiftas för högst två tomter. Förutsättningen är att körförbindelsen till tomten ordnas uttryckligen enligt bestämmelserna i detaljplanen eller att tomtindelningen görs i ett kvarter där det redan finns eller planeras en tredimensionell tomtindelning. Ändringen gäller med andra ord också andra situationer än tomtindelning för tredimensionella fastigheter. Körförbindelserna ska också i fortsättningen planeras så att de uppfyller kraven på detaljplanens innehåll. I samband med tomtindelningen eller senast i bygglovsskedet kan man vid behov förutsätta avtal, servitut eller samreglering mellan fastigheterna för att trygga körförbindelser.

#### *Tomtindelningsförfarande*

Paragrafen om utarbetande av separat tomtindelning (MBL 79 §) har kompletterats så att även andra än de direkta grannarna, d.v.s. ägare eller innehavare av fastigheter som ligger ovanför, under eller bredvid byggplatsen ska höras, om beslutet i väsentlig mån kan påverka den berörda fastighetens bebyggande eller användning på annat sätt. I propositionens detaljmotiveringar sägs det att information om fastigheterna i praktiken inte avgränsar momentets tillämpningsområde men för fram att tredimensionella fastigheter kan finnas under och ovanpå varandra eller parallellt, även utan att ha kontakt med markytan. De behöver inte heller gränsa till varandra.

MBL 194 § om besvärsmått i fråga om separat tomtindelning har ändrats. Besvärsmåttet gäller ägare och innehavare av en fastighet som är belägen i samma kvarter och som gränsar till det område som ska delas genom tomtindelningen, liksom också andra ägare och innehavare av fastigheter vars bebyggande eller användning i annat syfte beslutet i väsentlig mån kan påverka (tidigare gällde den endast ägare och innehavare av fastigheten mittemot). En fastighetsägare har alltså besvärsmått även om fastigheten inte gränsar till området för en tomtindelning, om beslutet i väsentlig mån kan påverka fastighetens bebyggande eller användning i annat syfte. Bestämmelsen är avsedd att vara allmän, men syftet med ändringen är att utvidga besvärsmåttet särskilt till de nya situationer som uppstår vid tredimensionell fastighetsbildning, där det inte finns egentliga grannar men där det uppstår behov av rättsskydd.

### **Fastighetsbildning och fastighetsförrättningar, uppgifter i fastighetsregistret**

Särskiljandet av en tredimensionell fastighet från en basfastighet grundar sig i praktiken på ett överlåtelseavtal eller på inlösning. Inlösning av en tomtdel enligt 62 § i fastighetsbildningslagen är också möjlig.

#### *Fastighetsbildning*

Tredimensionella fastigheter får endast bildas på ett detaljplaneområde. En tredimensionell fastighetsbildning som görs i ett byggnadskvarter förutsätter en gällande bindande tomtindelning. Fastighetsbildning på områden utanför byggnadskvarter, såsom fastighetsbildning av en parkeringsanläggning som är belägen under en park, förutsätter inte bindande tomtindelning (FastRegL 2 §). En detaljplan för underjordiska områden kan också gälla ett område där det inte finns en detaljplan för markanvändningen ovan jord. Behovet av att utarbeta en bindande tomtindelning under jord avgörs då i detaljplanen.

En tredimensionell fastighet införs i registret, om den finns inom ett detaljplaneområde och om inte något annat följer av innehållet i detaljplanen. För att en tredimensionell tomt ska kunna införas i registret krävs det dessutom att den ingår i en bindande tomtindelning (FastRegL 2 § 2 mom.) I praktiken bedöms förhållandet till detaljplanen i samband med tomtindelningen.

Tredimensionella fastigheter bildas oftast genom styckning eller klyvning. Enligt 32 § 2 mom. i fastighetsbildningslagen ska styckning av fastigheter inom detaljplaneområden förrättas på ett sätt som inte äventyrar genomförandet av detaljplanen. Den allmänna utgångspunkten är att inom området för en bindande tomtindelning får styckning inte förrättas så att det vid förrättningen uppkommer en ny fastighetsgräns som avviker från gränsen för ett byggnadskvarter eller för en sådan tomt som följer tomtindelningen (FastBildnL 32 § 1 mom.). Motsvarande bestämmelser ska i enlighet med 53 § i fastighetsbildningslagen också tillämpas på klyvning.

Vid bildandet av en tomt är det ändå genom beslut av förrättningsmännen möjligt att i ringa grad avvika från tomtindelningen enligt vad som föreskrivs i lagstiftningen om fastighetsbildning (FastBildnL 20 § och FastBildnF 20 §). Enligt detaljmotiveringarna i regeringens proposition är utgångspunkten i tolkningen att när en tredimensionell fastighet bildas genom styckning från en eller flera basfastigheter, ska bestämmelsen för den tredimensionella fastighetens del tolkas så att en avvikelse är möjlig enbart inom området för samma basfastighet eller basfastigheter.

I samband med bildandet av tredimensionella fastigheter är det viktigt att granska inte bara detaljplanebestämmelserna och bindande tomtindelningar utan också eventuella gällande bygglov och hur byggandet ska genomföras i samarbete med fastighetsägaren, byggnadsentreprenören och byggnadstillsynen.

#### *Andra fastighetsförrättningar*

Det att lagstiftningen tillåter tredimensionella fastigheter har inte medfört förändringar i de bestämmelser som gäller outbrutna områden som överläts från en fastighet. Inskrivningsmyndigheten har ingen skyldighet att bedöma möjligheterna till fastighetsbildning vad gäller ett outbrutet område som överläts. Det är sålunda parterna i överlåtelsen som får ta risken att det inte går att bilda en slutgiltig tredimensionell fastighet av det outbrutna området.

En rägång för en tredimensionell fastighet kan förrättas på nytt vid en fastighetsbestämningsförrättning på samma sätt som för en tvådimensionell fastighet. Fastighetsbildningslagen har inte ändrats i fråga om rägång som förrättats tidigare.

En tredimensionell fastighet kan upphävas genom en sammanslagning med en annan fastighet i enlighet med vad som föreskrivs i 214 § i fastighetsbildningslagen.

I förteckningen över fastighetsservitut i 154 § i fastighetsbildningslagen har punkt 11 som gäller rätt till vägförbindelse ändrats så att det område som behövs för en förbindelse till fastigheten inom ett detaljplaneområde i fortsättningen även kan bestämmas tredimensionellt. Förbindelserna gällande 3D-fastigheter kan ordnas genom samreglering av fastigheter enligt vad som föreskrivs i 164 § eller 164 a § i markanvändnings- och bygglagen. Om en förbindelse kan ordnas med utnyttjande av en byggnad eller en konstruktion som finns på en annan fastighet, blir det aktuellt med ett byggnadsservitut enligt 158 § i markanvändnings- och bygglagen. För ordnandet av förbindelsen kan det dock i vissa fall vara ändamålsenligt att använda ett fastighetsservitut som ger rätt att använda en annan fastighets område på ett visst sätt.

#### *Uppgifter i förrättningshandlingarna*

I fråga om tredimensionella fastigheter ska man i förrättningshandlingen anteckna den på markytan projicerade arealen av fastigheten (FastBildnF 16 § 1 mom. 4 punkten). Uppgiften om den på markytan projicerade arealen hjälper till att gestalta den fastighet på marknivå på vars område den tredimensionella fastigheten är belägen, liksom också 3D-fastighetens läge i fastigheten på marknivå.

I förrättningshandlingen antecknas inte i fråga om tredimensionella fastigheter uppgifter om den areal av den bildande fastigheten som används till bildandet av 3D-fastigheten (FastBildnF 22 § 1 mom. 3 punkten). Då man i förrättningshandlingen i fråga tredimensionella fastigheter inte antecknar uppgifter om arealen, antecknas inte heller någon sådan uppgift i fråga om den bildande fastigheten.

I förrättningshandlingen antecknas tilläggsuppgifter om den tredimensionella fastigheten med hjälp av vilka fastighetens egenskaper framgår så åskådligt som möjligt. Sådana uppgifter är fastighetens läge i förhållande till basfastigheten, fastigheter omedelbart ovanför och under 3D-fastigheten, fastighetens högsta och lägsta höjdläge enligt det riksomfattande höjdsystemet N2000 samt den på markytan projicerade arealen.

#### *Uppgifter i fastighetsregistret*

En tredimensionell fastighet införs i fastighetsregistret om den finns inom ett detaljplaneområde och om inte något annat följer av innehållet i detaljplanen. Bildandet av tredimensionella fastigheter får alltså inte stå i strid med en befintlig detaljplan. För att en tredimensionell tomt ska kunna införas i registret krävs det dessutom att den ingår i en bindande tomtindelning (FastRegL 2 § 2 mom.)

För tredimensionella fastigheter införs arealen inte i fastighetsregistret (FastRegF 6 § 1 mom. 11 punkten). I fastighetsregistret antecknas den på markytan projicerade arealen av den tredimensionella fastigheten. Enligt motiveringspromemorian till förordningen är det för den projicerade arealens del fråga om att visa från vilka fastigheter byggrätt överförs till den tredimensionella fastigheten. Den information som ges för att man ska kunna gestalta fastighetens utsträckning lyder, enligt beskrivningen i motiveringspromemorian till förordningen, "fastighetens horisontella "fotspår" visat på marknivå längs dess yttersta gränser".

I fastighetsregistret antecknas dessutom den tredimensionella fastighetens läge i förhållande till basfastigheten, högsta och lägsta höjdläge enligt det riksomfattande höjdsystemet N2000 samt registerenheter omedelbart ovanför och under fastigheten (FastRegF 6 § 1 mom. 15 punkten).

I fastighetsregistret antecknas motsvarande uppgifter om ett tredimensionellt outbrutet område som om andra outbrutna områden. Dessutom antecknas som en särskild egenskap det tredimensionella outbrutna områdets läge i förhållande till basfastigheten (FastRegF 8 § 3 mom. 9 punkten), dvs. information om huruvida det outbrutna området finns ovanför eller under basfastigheten. Både då det gäller tvådimensionella och tredimensionella fastigheter ska det av fastighetsregistret framgå vilka självständiga fastigheter det eventuellt finns ovanför och under dem.

I fråga om tredimensionella fastigheter anges på fastighetsregisterkartan beteckningen för registerenheten samt uppgift om den på markytan projicerade arealen av enheten samt bifogas till fastighetsregisterkartan en datafil med en tredimensionell modell av fastigheten. I fråga om tredimensionella outbrutna områden anges på fastighetsregisterkartan beteckningen för det outbrutna området (FastRegF 10 § 2 mom.).

## **Byggnadstillsyn**

### *Tredimensionell fastighetsbildning och tillståndsförfaranden*

I och med bildandet av en tredimensionell fastighet kan det i en byggnad finnas många fastigheter. Byggnadens interna fastighetsgränser ökar behovet av utredningar exempelvis i bygglovsförfarandet i fråga om sådana inbördes beroendeförhållanden mellan fastigheterna som inverkar på byggandet och nyttjandet av en enskild fastighet. Vid en bedömning av huruvida tillståndskraven uppfylls behövs det allt noggrannare uppgifter om samreglering redan i ett mycket tidigt skede, då det gäller ett objekt där man bildat eller har för avsikt att bilda tredimensionella fastigheter. Om bygglov inte söks för hela byggnadskomplexet på en och samma gång finns det risk för att man i samband med bygglovsförfarandet för en enskild fastighet blir tvungen att presentera till exempel tekniska och stadsbildsmässiga lösningar som täcker en större del än sökandens egen fastighet.

Ägarna till fastigheterna i byggnadskomplexet bör i praktiken i ett tidigt skede av projektet uppnå samförstånd om bland annat gemensamma byggnads- och installationstekniska system, frågor som gäller åtkomst- och nyttjanderätt, energi- och brandtekniska lösningar samt hur dessa ska genomföras. Åtminstone en del av byggbestämmelserna om tekniska krav som gäller byggandet har utformats utgående från att en byggnad utgör en byggnadsteknisk helhet som avgränsas genom byggnadens mantel. En sådan bestämmelse kan alltså i princip gälla hela byggnaden oberoende av fastighetsindelningen.

Enligt markanvändnings- och bygglagen får en byggnad inte uppföras i strid med en bindande tomtindelning och bygglov får inte beviljas för en tomt enligt en bindande tomtindelning förrän tomten har införts i fastighetsregistret (MBL 81 §). För dessa huvudregler har undantag införts då det gäller tredimensionella fastigheter. Trots det som föreskrivs i MBL 81 § 1 mom. är det tillåtet att vid behov i ringa mån avvika från tomtindelningen till nackdel för ägaren eller innehavaren av en grannfastighet, om byggandet gäller ett projekt som innefattar en tredimensionell fastighet. Det förutsätter också att ägaren eller innehavaren av grannfastigheten ger sitt samtycke till avvikelserna. I 20 § i fastighetsbildningslagen föreskrivs om rätten till att avvika från tomtindelningen vid bildandet av en fastighet. Trots det som föreskrivs i MBL 81 § 2 mom. 2 punkten får bygglov beviljas innan tomten har införts i fastighetsregistret, om byggandet gäller ett projekt som innefattar en tredimensionell fastighet. Byggnaden får dock inte tas i bruk förrän registeranteckningen har gjorts, vilket också ska skrivas in som villkor i bygglovet.

Vid behandlingen av bygglovet bedöms också iakttagandet av tomtindelningen och besittningsrätten till byggplatsen. I fråga om tredimensionella fastigheter kan kraven på ägarbesittning och iakttagande av tomtindelningen anses uppfyllas när ägaren till en 3D-fastighet har besittningsrätt till sin egen fastighet i byggnaden och den byggnadsdel som ansökan om bygglov gäller är belägen inom fastighetens gränser.

I bygglovsskedet kan det uppstå ett byggnadstekniskt eller annat behov att bygga exempelvis en gränsangivande mellanvägg som i viss mån avviker från tomtindelningens gränser, alltså i praktiken på granntomtens sida. I syfte att öka flexibiliteten kan man i sådana fall med grannens samtycke avvika från tomtindelningens gränser utan att tomtindelningen först behöver ändras. Den ändrade gränsens läge kan fastställas vid fastighetsbildningen enligt den faktiska situationen under de förutsättningar som anges i lagen. Tomtindelningen måste ändras om det genomförda byggprojektet avviker mer än ringa från tomtindelningen.

Om bygglov kan beviljas och byggarbete utföras innan tomten har införts i fastighetsregistret, kan det faktiska läget för byggnaden och dess interna väggar och andra konstruktioner beaktas vid registreringen av en tredimensionell fastighet. Enligt 20 § i fastighetsbildningsförordningen kan man vid en fastighetsförrättning som verkställs för att bilda en tomt med sakägarnas medgivande göra mindre justeringar av en tomts gränser jämfört med den bindande tomtindelningen, om tomtens eller byggnadsytans lämplighet med tanke på byggnadsprojektet eller befintliga byggnader, konstruktioner, trädbestånd, planteringar, vägförbindelser, underjordiska ledningar eller andra motsvarande orsaker förutsätter avvikelser från tomtindelningen.

Till 133 § i markanvändnings- och bygglagen som gäller hörande av grannar har det fogats ett nytt moment där förekomsten av tredimensionella fastigheter beaktas. Enligt det nya 2 momentet kan med granne också avses ägaren eller innehavaren av en fastighet som är belägen ovanför eller under byggplatsen, även om det inte är fråga om en direkt angränsande granne. På motsvarande sätt kan ägaren eller innehavaren av en fastighet som är belägen i samma kvarter, parallellt med byggplatsen, vara granne även om det inte är fråga om en direkt angränsande granne. Det nya momentet tillämpas endast om byggandet sker i ett kvarter där det gjorts en tredimensionell tomtindelning, dvs. projektet genomförs i ett kvarter där man kan bilda eller redan har bildat tredimensionella fastigheter. Som granne betraktas därtill endast ägaren eller innehavaren av en sådan fastighet vars bebyggande eller användning i annat syfte beslutet kan påverka i väsentlig mån. Till följd av den tredimensionella fastighetsbildningen kan användningen av fastigheterna vara starkt sammankopplad exempelvis byggnadstekniskt eller på grund av samreglering, eller av någon annan orsak. Det är i allmänhet befogat att höra ägaren till en sådan fastighet. Märk väl att också ägaren till en obebyggd fastighet ska höras om man utgående från detaljplanen eller något annat myndighetsbeslut kan dra den slutsatsen att bebyggandet av fastigheterna eller användningen av dem i annat syfte i väsentlig grad grundar sig på samarbete och gemensamma arrangemang mellan dem.

#### *Byggnadsservitut och samreglering*

Den nya 158 a § i markanvändnings- och bygglagen gör det möjligt att stifta byggnadsservitut som behövs på grund av tredimensionella fastigheter. Ett servitut kan stiftas även utan samtycke av dem som saken gäller, men i övrigt bör 158 § iakttas vid stiftandet av servitut. Ett servitut kan vara nödvändigt på grund av en tredimensionell fastighet bland annat när det i samma byggnad finns flera fastigheter som går in i varandra eller ligger ovanpå eller parallellt med varandra. I praktiken kan dessa fastigheter ofta inte användas självständigt, utan byggandet, den dagliga användningen och underhållet av dem förutsätter rätt att använda grannfastigheterna, exempelvis för förbindelser och på grund av stödkonstruktioner. Detaljplanegrunden som avses i 159 § i markanvändnings- och bygglagen kan tillämpas även när det gäller tredimensionella fastigheter, om den tredimensionella karaktären baserar sig på en detaljplan. Om man i planen inte har tagit ställning till fastighetsbildningen tillämpas en sådan tvångsservitutsgrund som avses i 158 a § i markanvändnings- och bygglagen.

I förteckningen över byggnadsservitut i 80 § i markanvändnings- och byggförordningen har en ny typ av servitut för tredimensionell fastighetsbildning införts (*servitut för tredimensionell fastighet, MBL 80 § 9 punkten*). Denna servitutstyp skiljer sig från de övriga i förteckningen. Det väsentliga är att servitutet uttryckligen behövs på grund av 3D-fastigheter och gäller byggande eller användning av en fastighet. En fastighet som behöver servitut kan vara antingen tvådimensionell eller tredimensionell, men behovet av servitut ska grunda sig på att det i samma byggnad, byggnadskomplex eller kvarter finns en tredimensionell fastighet. På motsvarande sätt kan en belastad fastighet vara antingen två- eller tredimensionell. Om servitutstypen nämns i punkterna 1–8 i 80 § i MBL, bör servitut stiftas med stöd av dem, även om den fastighet som behöver servitutet eller den belastade fastigheten skulle vara tredimensionell.

I den nya 164 a § i MBL föreskrivs om samreglering som behövs på grund av en tredimensionell fastighet. En tredimensionell fastighet räcker som grund för samreglering. Om samreglering för flera fastigheter behövs på grund av en tredimensionell fastighet, kan kommunens byggnadstillsynsmyndighet i samband med byggande eller annars med stöd av ett avtal mellan samtliga fastighetsägare eller på en fastighetsägares initiativ och efter att ha hört de andra ägarna och innehavarna av fastigheterna bestämma att ett kvartersområde eller en del av det eller en lägenhet som ansluter sig till fastigheten ska användas gemensamt. I övrigt iakttas kraven i 164 § som gäller regleringsplanen, förutsättningarna för ett förordnande om samreglering, de ersättningar som ansluter sig till regleringen och registreringen. Om en tredimensionell fastighetsbildning har beaktats redan i detaljplanen, kan samregleringen också grunda sig på genomförandet av detaljplanen. De fastigheter som nyttjar en samreglering kan vara två- eller tredimensionellt avgränsade, förutsatt att en tredimensionell fastighet som finns inom området ligger till grund för behovet av reglering.

I markanvändnings- och bygglagen infördes också en ny bestämmelse 164 b § om ändring och upphävande av samreglering. Paragrafen gäller alla samregleringar som avses i MBL. Förutsättningarna för ändring och upphävande av samreglering motsvarar grunderna för ändring och upphävande av byggnadsservitut. En an-teckning om ändring och upphävande av samreglering ska göras i fastighetsregistret (MBF 81 §).

Lagändringen förändrar inte byggnadstillsynsmyndighetens roll i byggnadsservituts- och samreg-leringsärenden.

### **Myndighetssamarbete**

Möjligheten att bilda en tredimensionell fastighet förutsätter en gemensam uppfattning i fråga om helhetspro-cessen i kommunens planläggning, tomtindelning, fastighetsbildning och i myndighetstillsynen över byggan-det. Lagändringen förutsätter en genomgång av förfarandena ur en helt ny synvinkel.

När det gäller detaljplaner som utarbetats före lagändringen beaktas möjligheten att bilda tredimensionella fastigheter vid ett tomtindelningsförfarande. Det samma gäller detaljplaner som gjorts efter lagändringen och där möjligheten att bilda tredimensionella fastigheter inte uttryckligen beaktats. Vid bedömningen är det viktigt att i synnerhet planläggningen och den som ansvarar för tomtindelningen samarbetar. Planläggningens syn på fördelningen av byggrätten behövs då tomtindelningen utarbetas.

Sammantaget är samarbetet mellan planläggningen, den som ansvarar för tomtindelningen och för fastighets-bildningen samt byggnadstillsynen viktigt när byggnadsprojektet omfattar bildande av tredimensionella fastigheter. I praktiken är det viktigt att skapa en syn på hur förfarandena inom tomtindelningen, fastighets-bildningen och bygglovsförfarandet i fråga om tredimensionella fastigheter ska samordnas.

### **Ändringar i registren och datasystemen**

I fastighetsregistret införs uppgifter om 3D-fastighetens horisontella geometri, fastigheterna under och ovanför, höjdläge samt en separat bifogad fil med en tredimensionell modell av 3D-fastigheten.

Det behövs en översyn av kommunernas datasystem inom fastighetsbildningsprocessen och deras datasystem för uppföljning, planering, byggande och underhåll av den byggda miljön samt för publicering av information i kommunerna. Det gäller åtminstone planläggningssystem, system för baskartor och stadsmodeller, system inom byggnadstillsynen samt publikationssystem och datatjänster med information i maskinläsbar form (da-taformatet KommunGML). I alla dessa system gäller det att beakta de nya uppgifter som behövs för en 3D-fastighet eller ett 3D-outbrutet område.

### **Länkar och litteratur**

Regeringens proposition 205/2017 rd

[https://www.eduskunta.fi/SV/vaski/HallituksenEsitys/Sidor/RP\\_205+2017.aspx](https://www.eduskunta.fi/SV/vaski/HallituksenEsitys/Sidor/RP_205+2017.aspx)

Jord- och skogsbruksministeriets meddelande om lagändringen (på finska)

[https://mmm.fi/artikkeli/-/asset\\_publisher/kolmiulotteiset-kiinteistot-mahdollisiksi-ja-palstatilat-lopullisesti-historiaan](https://mmm.fi/artikkeli/-/asset_publisher/kolmiulotteiset-kiinteistot-mahdollisiksi-ja-palstatilat-lopullisesti-historiaan)

Jord- och skogsbruksutskottets betänkande (JsUB 5/2018 rd)

[https://www.eduskunta.fi/SV/vaski/Mietinto/Sidor/JsUB\\_5+2018.aspx](https://www.eduskunta.fi/SV/vaski/Mietinto/Sidor/JsUB_5+2018.aspx)

Lantmäteriverket: Tredimensionell fastighetsbildning "3D", webbsida

<https://www.maanmittauslaitos.fi/sv/information-om-lantmateriverket/organisation/projekt/tredimensionell-fastighetsbildning-3d>