

Bostadsrättsföreningar och tredimensionell fastighetsbildning

Jonatan Mardi
Johan Smeder

Copyright © Jonatan Mardi och Johan Smeder 2017

Båda författarna har gemensamt bidragit till hela examensarbetet.

Fastighetsvetenskap
Institutionen för Teknik och samhälle
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet
Box 118
221 00 Lund

ISRN/LUTVDG/TVLM/17/5386 SE

Tryckort Lund

Bostadsrättsföreningar och tredimensionell fastighetsbildning

Co-operative housing associations and three-dimensional cadastral procedures

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:

Jonatan Mardi, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

Johan Smeder, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

Handledare/Supervisor:

Fredrik Warnquist, universitetsadjunkt, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Examinator/Examiner:

Malin Sjöstrand, universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Opponent/Opponent:

Martin Carlbring, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Jakob Lundberg, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Nyckelord:

Tredimensionell fastighetsbildning, 3D-fastighetsbildning, bostadsrätt, bostadsrättsförening, privatbostadsföretag, oäkta bostadsföretag, lättnadsregel, skattelättnadsregel.

Keywords:

Three-dimensional cadastral procedures, 3D cadastral procedures, co-operative housing association, tax exemption rule.

Bostadsrättsföreningar och tredimensionell fastighetsbildning

Abstract

Up until recently, members of co-operative housing associations with a high income deriving from non-housing activities could benefit from a tax exemption rule. This rule was last applied in 2015 and meant that a deduction could be made for the taxable housing benefit. With the removal of this rule approximately 5,000 private individuals are affected by a higher cost for their accommodation. When a co-operative housing association gets its income from other than apartment-fees, it often depends on the fact that they have a large proportion of commercial space.

Through a 3D cadastral procedure and a sale to another party, the co-operative housing association can divide ownership of the commercial space from the housing section, changing the way the association and its members are being taxed. Because the commercial space often generate quite an income, and in order to control who rents it, there is sometimes an interest from the members of the co-operative housing association to continue to administer the commercial space. The members of the co-operative housing association can own and administer the commercial space, which now is a separate property, through a new association. 3D cadastral procedures are also applicable when it comes to construction of new co-operative housing complexes and when tenancy apartments are converted into co-operative housing apartments.

An investigation of how these measures are being used is done in Stockholm, Gothenburg and Malmö as it is believed to be in metropolitan areas, where the property values are high, that these measures are most attractive. Four interviews are held to better understand the problem and deepen the knowledge. Questionnaires sent to co-operative housing associations that implemented a 3D cadastral procedure also contribute to a deepened understanding.

The survey shows that this is not a particularly common cadastral procedure, 30 implementations are found, with the majority located in Stockholm. Insufficient knowledge of current tax rules, as well as the will, or unwillingness, of the municipalities to change town plans may be reasons why it has not been implemented more often. The number of easements and joint facilities formed in each establishment varies considerably. Much depends on the constructional conditions of the building, the interested parties' claims and the opinion of the cadastral surveyor. When the members of the co-operative housing association can be linked to the association owning the property containing the commercial space, the association is most often a co-operative society. The answers to the questionnaires also testify that co-operative societies are the most attractive way for members to still administer the commercial space property, and that the statutes of the co-operative society regulate the co-owner circuit.

These cadastral procedures are believed to be a reaction to the current tax rules, and they do not contribute to the construction of any new housing. One could therefore argue that they are an "unnecessary" load on the cadastral offices, which in today's situation with a high housing shortage have a high workload.

Bostadsrättsföreningar och tredimensionell fastighetsbildning

Sammanfattning

Skattelättnadsregeln för medlemmar i oäkta bostadsföretag, som togs bort från och med inkomståret 2016, innebar att de kunde göra ett avdrag på den beskattningsbara bostadsförmånen. I och med borttagandet av denna regel påverkas cirka 5000 privatpersoner av en högre utgift för sitt boende. Att en bostadsrättsförening klassas som ett oäkta bostadsföretag beror ofta på att de har en stor andel lokaler.

Genom 3D-fastighetsbildning och överlåtelse av lokalfastigheten till annan part kan bostadsrättsföreningen äganderättsligt avskilja lokalerna från boendedelen och på så sätt gå från att vara ett oäkta bostadsföretag till ett privatbostadsföretag. Eftersom lokalerna ofta genererar en viss inkomst, och för att man vill styra vilka som hyr dem, finns ibland ett intresse från medlemmarna i bostadsrättsföreningen att fortsatt förvalta lokalerna. Medlemmarna kan då bilda en ny association till vilken lokalfastigheten överläts. På så sätt äger fortfarande medlemmarna i bostadsrättsföreningen lokalerna medan bostadsrättsföreningen klassas som privatbostadsföretag. 3D-fastighetsbildning är även användbart i samband med nyproduktion av bostadsrätter samt vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

En undersökning har genomförts i Stockholm, Göteborg och Malmö för att se i vilken omfattning 3D-fastighetsbildning har använts av bostadsrättsföreningar, då det antas vara i storstäder som oäkta föreningar är vanligast. Fyra intervjuer hålls för att bättre förstå problematiken och fördjupa kunskapen. Enkäter skickade till bostadsrättsföreningar som genomfört den aktuella 3D-bildningen bidrar också till en djupare förståelse.

Undersökningen visar att det här inte är en särskilt vanligt förekommande fastighetsbildningsåtgärd, 30 stycken förrättningar hittas, och att majoriteten återfinns i Stockholm. Förrättningarna handlar om nyproduktion, ombildning och befintliga bostadsrättsföreningar som själva genomför 3D-fastighetsbildningen. En bristande kunskap om gällande skatteregler samt kommunernas vilja eller ovilja att ändra detaljplaner kan vara anledningar till att det inte genomförts så många gånger. Antalet servitut och gemensamhetsanläggningar som bildas i respektive förrättning varierar kraftigt. Mycket beror på de konstruktionstekniska förutsättningarna i byggnaden, sakägarnas yrkanden och förrättningslantmätarens personliga övertygelse. I de fall en koppling mellan medlemmarna i bostadsrättsföreningen och ägarna till lokalfastigheten kunnat uttydas är det oftast en ekonomisk förening som har lagfart på lokalfastigheten. Även svaren på enkäterna vittnar om att ekonomiska föreningar är den mest attraktiva formen för medlemmarna att fortsatt förvalta lokalfastigheten, och att delägarkretsen regleras genom stadgebestämmelser.

Dessa förrättningar antas vara en reaktion på de gällande skattereglerna, och de bidrar inte till byggandet av några nya bostäder. Man skulle därför kunna tycka att de är en "onödig" belastning på lantmäteriet, som i dagens läge med stor bostadsbrist, har mycket att göra.

Bostadsrättsföreningar och tredimensionell fastighetsbildning

Förord

Med det här examensarbetet avslutar vi vår utbildning till civilingenjörer i lantmäteri vid Lunds Tekniska Högskola. Idén till arbetet uppkom under en föreläsning i bostadsrätt med Lars Tegelberg.

Vi vill rikta ett stort tack till vår handledare Fredrik Warnquist som gett värdefull feedback under arbetets gång. Vi tackar även Ove Lundgren, Theodor Alexandris, Johan Norrsell och Sara Engström Askelin som ställt upp på intervju samt de bostadsrättsföreningar som tagit sig tid att svara på enkäter.

Lund, den 19 maj 2017



Jonatan Mardi och Johan Smeder

Bostadsrättsföreningar och tredimensionell fastighetsbildning

Förkortningar och förklaringar

AB	Aktiebolag
ABL	Aktiebolagslag (2005:551)
AL	Anläggningslag (1973:1149)
Brf	Bostadsrättsförening
BRL	Bostadsrättslag (1991:614)
FBL	Fastighetsbildningslag (1970:988)
GA	Gemensamhetsanläggning
HFD	Högsta förvaltningsdomstolens årsbok
JB	Jordabalk (1970:994)
LEF	Lag (1987:667) om ekonomiska föreningar
MÖD	Mark- och miljööverdomstolen
PBF	Plan- och byggförordning (2011:338)
PBL	Plan- och bygglag (2010:900)
Prop.	Proposition
RF	Regeringsformen (1974:152)
RÅ	Regeringsrättens årsbok
SFL	Lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter
SOU	Statens offentliga utredningar
VA	Vatten och avlopp

Kvalificerad användning: bostadslägenheter som upplåts med bostadsrätt till fysiska personer, i vissa fall även upplåtelse av garage direkt till medlemmar i bostadsrättsföreningen.

Kvalificerad inkomst: den inkomst som kommer från den kvalificerade användningen.

Lokalfastighet: fastighet med typkod 325 och utrymmet som är del i förrättningen utgörs av en eller flera lokaler.

Bostadsrättsföreningar och tredimensionell fastighetsbildning

Innehållsförteckning

1	Inledning	15
1.1	Bakgrund.....	15
1.2	Syfte	16
1.3	Problemformulering	16
1.4	Metod	16
1.5	Avgränsningar	17
1.6	Källkritik	17
1.7	Disposition	18
2	Bostadsrättsföreningar	19
2.1	Lokaler	20
2.2	Beskattning av bostadsrättsföreningar	20
2.2.1	Relevanta rättsfall	23
2.2.2	Räkneexempel på lätttnadsregeln.....	24
3	Tredimensionella fastigheter.....	26
3.1	Jordabalken	26
3.1.1	Grannelagsrätt	26
3.2	Fastighetsbildningslagen.....	27
3.2.1	Avstyckning eller klyvning.....	28
3.2.2	Fastighetsreglering.....	29
4	Rättigheter.....	30
4.1	Servitut.....	31
4.2	Gemensamhetsanläggning	32
5	Tomträtt.....	35
6	Fortsatt förvaltning av lokalerna	37
6.1	Ekonomiska föreningar	37
6.1.1	Öppenhetsprincipen	37
6.2	Aktiebolag.....	38
7	Undersökning av förrättningsakter.....	39
7.1	Urval	39
7.2	Genomförande.....	41
7.3	Exempel, Sirius 23 och 24	41
7.4	Resultat	53

Bostadsrättsföreningar och tredimensionell fastighetsbildning

7.4.1	Befintlig Brf genomför fastighetsbildning (fall 1)	53
7.4.2	Ombildning (fall 2)	54
7.4.3	Nyproduktion (fall 3)	54
7.4.4	Lämplighetsprövning	54
7.4.5	Övergripande statistik	55
7.4.6	Rättigheter	57
7.4.6.1	<i>Servitut</i>	57
7.4.6.2	<i>Gemensamhetsanläggning</i>	60
7.5	Analys av resultatet	62
7.5.1	Rättigheter	63
7.5.2	Fall 1-3	65
8	Intervjuer	66
8.1	Utformning och genomförande	66
8.2	Intervju med Ove Lundgren, Faqum	66
8.3	Intervju med Theodor Alexandris, Riksbyggen	67
8.4	Intervju med Johan Norrsell, NAI Svefa	68
8.5	Intervju med Sara Engström Askelin, Lantmäterimyndigheten i Stockholms stad	69
8.6	Analys	71
9	Enkät till bostadsrättsföreningar	72
9.1	Utformning och genomförande	72
9.2	Sammanställning	73
9.3	Analys	74
10	Sammanfattande analys	75
11	Källförteckning	78

Bilaga 1 – undersökning av förrättningsakter

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Ungefär 20 procent av de svenska hushållen bor i bostadsrätt, vilket gör boendeformen till en av de vanligaste upplåtelseformerna på den svenska bostadsmarknaden.¹ Enligt BRL 1:4 är bostadsrätten en nyttjanderätt som endast kan upplåtas av en bostadsrättsförening, som i sin tur är en ekonomisk förening med ändamålet att upplåta lägenheter med bostadsrätt i föreningens hus, BRL 1:1.

En bostadsrättsförening kan klassas antingen som ett oäkta bostadsföretag eller ett privatbostadsföretag. För de olika klassifikationerna gäller olika skatteregler både för föreningen och för dess medlemmar. För att bostadsrättsföreningen ska klassas som ett privatbostadsföretag måste den ensamt äga fastigheten och minst 60 procent av föreningens verksamhet måste utgöras av upplåtelser av bostadslägenheter med bostadsrätt till dess medlemmar², så kallad kvalificerad användning.

Om en bostadsrättsförening klassas som ett oäkta bostadsföretag gäller generellt sett hårdare skatteregler jämfört med om den hade kvalificerat sig som ett privatbostadsföretag. Många bostadsrättsföreningar är belägna i städer och kan ha kommersiella lokaler för kontor eller butiker, framförallt i markplan. Med stora värden på lokalerna i förhållande till bostadsrätterna riskerar dessa föreningar att klassas som oäkta bostadsföretag eftersom de anses bedriva en slags näringsverksamhet.

Till och med 2015 fanns en skattelättnadsregel som innebar att en stor del av skatten för medlemmar i oäkta bostadsföretag kunde dras av.³ Avdraget var så stort att den skattemässiga skillnaden för bostadsrättsinnehavarna att vara medlem i ett privatbostadsföretag eller ett oäkta bostadsföretag var mycket liten. Lättnadsregeln har nu tillämpats för sista gången och från och med inkomståret 2016 slår skatterna för medlemmar i oäkta bostadsföretag igenom fullt ut.⁴ Detta har tidigare uppmärksammats bland annat i artikeln ”Höjd avgift för oäkta föreningar” i tidningen Bostadsrätterna Direkt.⁵

Under åren 2010-2012 lämnade ca 5000 personer per år in en deklaration för innehav av andel i ett oäkta bostadsföretag.⁶

Om en bostadsrättsförening som beskattas som ett oäkta bostadsföretag vill bli äkta och därmed beskattas enligt de ”mildare” skattereglerna är tredimensionell

¹ SCB 2017

² Skatteverket 2017a s. 4

³ Prop. 2014/15:1 s. 249

⁴ Hellekant 2015

⁵ Bostadsrätterna 2015

⁶ SOU 2014:1 s. 119

fastighetsbildning (fortsättningsvis 3D-fastighetsbildning) en lösning. Då kan lokaler och bostäder som ligger i samma hus delas upp i skilda fastigheter och bostadsrättsföreningen kan avyttra lokalfastigheten och omklassificeras som ett privatbostadsföretag. När ett och samma hus delas upp i flera fastigheter är det nödvändigt att reglera vissa rättigheter för att fastigheterna ska kunna fungera på ett ändamålsenligt sätt, detta regleras normalt med servitut och gemensamhetsanläggningar. Fastighetsgränserna måste bestämmas i tre dimensioner till skillnad mot vid traditionell fastighetsbildning och bestäms ofta med utgångspunkt i byggnadens konstruktion.

När lättnadsregeln för oäkta bostadsföretag nu upphört att gälla kan många bostadsrättsföreningar och deras medlemmar räkna med ökad beskattning vilket antas öka efterfrågan på 3D-fastighetsbildning från bostadsrättsföreningar.

1.2 Syfte

Examensarbetets syfte är att utreda och redogöra för 3D-fastighetsbildning berörande bostadsrättsföreningar med kommersiella lokaler. Möjligheterna till den typen av 3D-fastighetsbildning utreds både för befintliga bostadsrättsföreningar samt vid nyproduktion och ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Efter avskiljandet av de kommersiella lokalerna kan medlemmarna i bostadsrättsföreningen välja att på något sätt själva fortsätta förvalta lokalfastigheten eller att sälja den vidare till en extern part. Båda dessa fall är av intresse och utreds.

1.3 Problemformulering

Hur vanliga är dessa 3D-förrättningar? Hur genomförs dem? En del bostadsrättsföreningar vill även efter ett eventuellt avskiljande av lokaler från bostadsfastigheten äga dem för att också fortsättningsvis inkassera de vinster som genereras. Kan i så fall delägarskapet av lokalfastigheten kopplas till innehav av en bostadsrätt och/eller medlemskap i en bostadsrättsförening?

Det har tidigare skrivits en hel del om 3D-fastighetsbildning och bostadsrätt, inklusive hur oäkta bostadsrättsföreningar beskattas. I det här examensarbetet kommer dessa ämnen beröras på ett integrerat sätt för att undersöka om, och hur, 3D-fastighetsbildning är en lösning på de skattemässiga nackdelar som oäkta bostadsföretag för med sig.

1.4 Metod

En kartläggning av gällande rätt görs, främst fastighetsbildningslagen, bostadsrättslagen samt gällande skatteregler. Det är en studie i litteratur, lagtext, lagkommentarer och propositioner.

För att få reda på i vilken utsträckning dessa förrättningar görs och hur problem löses undersöks samtliga förrättningsakter där bostadsrättsföreningar i Stockholms, Göteborgs och Malmö stad har skiljt bostäder och lokaler åt genom 3D-fastighetsbildning. Denna undersökning finns bifogad i bilaga 1.

Utöver det så genomförs intervjuer med två fastighetsbildningskonsulter, en förrättningslantmätare samt en projektledare och en enkät skickas ut till de bostadsrättsföreningar som gjort en tredimensionell uppdelning av sin fastighet. Allt för att få en djupare förståelse för de problem och möjligheter som finns och hur de brukar lösas. De data som vi har samlat in analyseras och ger en bild av hur uppdelningen har genomförts i verkliga fall.

1.5 Avgränsningar

De skatterättsliga frågorna antas vara bakgrunden till varför detta examensarbete är aktuellt. Skatterätten behandlas endast översiktligt för att få en förståelse för problematiken. Detta innefattar till exempel frågor kring hur gränsdragningen mellan äkta och oäkta förening görs, vilka belopp som tas upp för beskattning samt hur stor beskattningen är. De gällande skattereglerna tas därmed för givna och lämnas utan djupare analys.

Associationsrätt behandlas översiktligt för att få en förståelse för på vilka sätt det är möjligt att reglera delägarkretsen i ekonomiska föreningar och aktiebolag.

Endast fastigheter och förrättningar i Stockholms, Göteborgs och Malmö stad har granskats i denna uppsats. Anledningen är att den här åtgärden tros vara mest attraktiv i storstädernas inre delar. Undersökningen omfattar fall då en lokalfastighet urholkas eller urholkas av en fastighet ägd av en bostadsrättsförening. Kriterierna för lokalfastigheten är att den endast ska vara taxerad som lokal (typkod 325) och det utrymme som urholkas eller urholkas av den Brf-ägda fastigheten faktiskt utgörs av lokaler (kontor, handel mm.). Exempelvis parkeringsgarage sållas då bort. I sökningen i fastighetsregistret har ett kriterium varit att en bostadsrättsförening ska ha lagfart/tomträtt på en fastighet. Övriga bostadsföretag är således inte med i undersökningen.

I genomgången av förrättningsakter har inte 3D-gränsdragning och brandskydd undersökts.

1.6 Källkritik

Lagar, propositioner, offentliga utredningar etc. som har använts är i viss mån objektiva, men samtidigt färgade av regeringen och den politiska sammansättningen i riksdagen. Övrig litteratur som studerats bedöms tillförlitlig faktamässigt, men kan naturligtvis vara vinklad åt olika håll beroende på författarens personliga uppfattning. Vid litteraturstudier kan även läsarens tolkning skilja sig från författarens intentioner.

Skatteverkets broschyrer är inte några rättskällor, men eftersom de används vid handläggning är informationen relevant.

De undersökta fastigheterna och förrättningarna kommer från Stockholms, Göteborgs och Malmö stad vilket gör att eventuella fall genomförda i övriga landet inte är med. Därmed kan det saknas visst underlag för undersökningen av förrättningsakterna. Eftersom förrättningslantmätaren är beslutsfattande kan lösningar på likartade problem variera beroende på dennes personliga övertygelse.

Den information som framkommit i samband med intervjuerna används främst för att bredda synen på problem och lösningar inom ämnet för examensarbetet. Det har inte genomförts någon intervju som skulle kunna fånga upp de mest kommersiellt drivna aktörernas syn i frågan.

Enkäter skickades ut till 16 bostadsrättsföreningar varav sex svarade, vilket gör det svårt att dra några generella slutsatser. Svaren bidrog ändå till djupare förståelse.

1.7 Disposition

Kapitel 1 Inledning

I kapitel 1 presenteras bakgrunden till problematiken för att få ett grepp om varför det här ämnet är intressant.

Kapitel 2-6 Teori

I de här kapitlen finns den teori som är nödvändig för att förstå problematiken och de lösningar som kan användas.

Kapitel 7 Undersökning av förrättningsakter

De förrättningsakter som hittats i Stockholms, Göteborgs och Malmö undersöks i det här kapitlet, resultaten redovisas och analyseras.

Kapitel 8 Intervjuer

För att få en fördjupad förståelse genomfördes fyra intervjuer. Resultaten av dessa redovisas och analyseras i detta kapitel.

Kapitel 9 Enkät till bostadsrättsföreningar

I det här kapitlet redovisas och analyseras de resultat som framkom efter ett utskick av enkäter till de bostadsrättsföreningar som gjort en tredimensionell uppdelning av bostäder och lokaler.

Kapitel 10 Sammanfattande analys

Avslutningsvis görs en sammanfattande analys av resultaten från undersökningarna.

2 Bostadsrättsföreningar

Bostadsrätten har sin grund i den kooperativa tanken om boendet. Innan införandet av den första bostadsrättslagen 1930 fanns flertalet organisationer som försökte tillhandahålla bostäder genom upplåtelser som liknade det som senare blev bostadsrätt.⁷ Problemet var att det var en bristfällig reglering av dessa organisationer och det debatterades huruvida det rörde sig om hyresavtal eller nyttjanderätter.⁸ Det landade i att man införde formen med syftet att ge den enskilde möjligheten att förhållandevis billigt kunna förvärva sin bostad och genom föreningen sprida den ekonomiska risken.⁹ Det skulle trygga föreningsmedlemmens rätt till sin bostad, ge en rimlig boendekostnad och motverka bildandet av osunda bostadsföreningsföretag.¹⁰

I BRL 1:1 första stycket första meningen definieras en Brf som ”en ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt”. Bostadsrätt är enligt BRL 1:3 den nyttjanderätt som en medlem har i föreningen och lägenheter får endast upplåtas med bostadsrätt till medlemmar i föreningen. En bostadsrätt är alltså inte en lägenhet, utan rättigheten att använda en särskild lägenhet.

I sammanhanget för den här uppsatsen, då bostadsrättsföreningar av skattemässiga skäl vill göra sig av med sina lokaler, är det viktigt att poängtera att med lägenhet inte nödvändigtvis menas lägenhet för bostadsändamål. Det kan mycket väl vara en lägenhet för butiks- eller kontorsändamål. Till exempel är det inte ovanligt att kommuner ställer krav på att det ska finnas verksamheter i gatunivå¹¹, vilket kan leda till att en bostadsrättsförenings fastighet delvis innehåller annat än bostäder. Sådana lägenheter kan vara upplåtna med bostadsrätt, men kan också vara upplåtna med hyresrätt. Å andra sidan måste bostäder inom bostadsrättsföreningens fastighet inte vara upplåtna med bostadsrätt, utan även de kan vara upplåtna med hyresrätt.

I en bostadsrättsförening är föreningsstämman det högsta beslutsfattande organet.¹² För att beslut om väsentliga förändringar i föreningens mark eller hus ska vara giltiga måste de enligt BRL 9:15 fattas av föreningsstämman. Huvudregeln i LEF 7:32 är att beslut på föreningsstämman fattas med enkel majoritet.

Om lokalerna är upplåtna med bostadsrätt måste beslutet om att överlåta byggnaden som de befinner sig i, enligt BRL 9:16 första stycket fjärde punkten, fattas på samma sätt som beslut för likvidation av bostadsrättsföreningen som finns i BRL 9:29a. Samtliga röstberättigade i föreningen ska då biträda beslutet, alternativt att beslutet

⁷ Prop. 1971:12 s. 31

⁸ Victorin & Flodin 2016 s. 44

⁹ SOU 2002:21 s. 95

¹⁰ Prop. 1971:12 s. 31

¹¹ Till exempel genom detaljplaner enligt PBL 4 kap.

¹² Victorin & Flodin 2016 s. 84

fattas på två efter varandra följande stämmor och att minst två tredjedelar biträder beslutet vid den andra stämman.

I en bostadsrättsförening är det styrelsen, eller någon av styrelsen bemyndigad person, som är firmatecknare, LEF 6:11. Efter ett stämmobeslut om att avskilja och överlåta en bostadsrättsförenings lokaler, oavsett om de är upplåtna med bostadsrätt eller inte, är det alltså dessa som är behöriga att ansöka om förrättning och ingå avtal om att överlåta de avskilda lokalerna.

2.1 Lokaler

En bostadsrättsförenings hus, utöver bostäderna som är upplåtna med bostadsrätt till föreningens medlemmar, kan även innehålla bostäder upplåtna med hyresrätt och lokaler lämpade för annat än bostadsändamål. Dessa ingår inte i bostadsrättsföreningens huvudsakliga ändamål och kan leda till förändrad beskattning av bostadsrättsföreningen, något som behandlas djupare i avsnitt 2.2.

Hyra innebär enligt JB 12:1 första stycket att hus eller delar av hus upplåts till nyttjande mot ersättning. En bostadsrättsförening kan hyra ut sina bostadslägenheter som inte är upplåtna med bostadsrätt och sina lokaler. Reglerna för hyra av bostäder och lokaler skiljer sig något åt i vissa avseenden, men väsentligen inte vid överlåtelse av fastighet. I det fallet att bostadsrättsföreningen överlåter den del av fastighet där hyresförhållanden gäller består dessa efter överlåtelsen, JB 7:11 och 7:13. Hyresgäster påverkas därmed inte av att fastigheten de hyr in sig i överläts i annat än att olika hyresvärdar kan ha olika prissättningar eller dylikt.

I BRL 1:3 anges förvisso att endast bostadsrättsföreningar kan upplåta lägenheter med bostadsrätt, men det finns inget som säger att lägenheten måste avsedd för bostadsändamål. En bostadsrättsförening kan därför upplåta kommersiella lokaler med bostadsrätt. Dessa fungerar precis som bostadsrätter för bostadsändamål, det vill säga att den som vill använda lokalen måste köpa bostadsrätten, bli medlem i föreningen och betala årsavgift till den. En viktig detalj kring dessa lokaler är just årsavgiften. Grunderna för hur årsavgiften beräknas skall enligt BRL 9:5 anges i stadgarna och är därmed inte föremål för förhandling mellan fastighetsägaren (bostadsrättsföreningen) och den som nyttjar lokalen på samma sätt som i ett hyresförhållande.

2.2 Beskattning av bostadsrättsföreningar

Som tidigare nämnts finns det ur skatteperspektiv två sorters bostadsrättsföreningar, de som uppfyller kraven i IL 2:17 för privatbostadsföretag och de som inte gör det (så kallade oäkta bostadsföretag). Ett privatbostadsföretag är enligt IL 2:17 en svensk förening eller ett svenskt aktiebolag som "till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar eller delägare tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen eller bolaget".

För att bedöma hur stor andel av föreningens verksamhet som består av kvalificerad användning görs en beräkning av bostadsrättsföreningens hyresvärden. Hyresvärdena består av bruksvärdeshyran för bostadslägenheter och marknadshyran för lokaler etc.¹³ Det är denna bedömning som Skatteverket anger i sin broschyr ”Skatteregler för bostadsrättsföreningar”, men i rättsfallet RÅ 2008 ref. 5 uttryckte sig dock Skatterättsnämnden tveksamt till huruvida användande av bruksvärdeshyran och marknadshyran är förenligt med lagen. Man ansåg istället att de faktiska hyresvärdena bör tillämpas.

I ett meddelande från Riksskattenämnden¹⁴ år 1957 anvisade man att med privatbostadsföretag¹⁵ avses företag där minst 60 procent av taxeringsvärdet på företagets fastighet belöpte på lägenheter som upplåtits med bostadsrätt åt medlemmar¹⁶, så kallad kvalificerad användning.¹⁷ Gränsdragningen mellan privatbostadsföretag och oäkta bostadsföretag behandlas av Christina Gyland i Skatterättsnytt nr. 9 2008 där hon anser att det inte är meningen att enbart använda taxeringsvärdena som beräkningsgrund.¹⁸ Hennes personliga uppfattning är även att huvudfrågan inte handlar om hur stor andel som utgörs av lokaler, utan huruvida lokalerna är upplåtna till medlemmar eller inte.¹⁹ Detta eftersom lokaler upplåtna med bostadsrätt inte ger någon kommersiell inkomst till föreningen. Det går inte att direkt säga vilken metod som är ”rätt” för att avgöra om en bostadsrättsförening är äkta eller oäkta. För mer om beskattning av bostadsrättsföreningar och gränsdragningen mellan äkta och oäkta se examensarbetet i skatterätt av Böcker 2007.

Bruksvärdeshyran är en slags normalhyra för en lägenhet. Den kan antingen baseras på hyran för en jämförbar lägenhet, vad gäller bland annat läge, standard och ålder, eller genom de genomsnittshyror som används i fastighetstaxeringen.²⁰

Boende i oäkta bostadsföretag ska betala 25 procent skatt på bostadsförmånen. Bostadsförmånen beräknas som bruksvärdeshyran per år multiplicerat med 90 procent (avdrag för inre underhållsansvar) minus årsavgiften till bostadsrättsföreningen.²¹

Inkomster som inte är fastighetsrelaterade tas upp till beskattning på samma sätt för privatbostadsföretag som för oäkta bostadsföretag.

¹³ Skatteverket 2017a s. 5

¹⁴ Riksskattenämndens meddelanden 1958 nr 2 p 1

¹⁵ I Riksskattenämndens meddelanden 1958 nr 2 p 1 benämnt "äkta bostadsföretag"

¹⁶ Prop. 1999/2000:2 del 2 s. 33

¹⁷ Skatteverket 2017a s. 5

¹⁸ Gyland 2008 s. 515

¹⁹ Gyland 2008 s. 517

²⁰ Skatteverket 2017a s. 5

²¹ Skatteverket 2017a s. 14

Bostadsrättsföreningar och tredimensionell fastighetsbildning

I tabell 1 jämförs skattereglerna för medlemmar och förening när bostadsrättsföreningen klassats som oäkta bostadsföretag eller privatbostadsföretag.

Tabell 1. En jämförelse mellan skattereglerna för oäkta bostadsföretag och privatbostadsföretag, samt medlemmarna.²²

	Oäkta bostadsföretag	Privatbostadsföretag
Skatt på bostadsförmån	Ja, 25 % skatt	Nej
Skatt på vinst vid försäljning	Ja, 25 % skatt på vinsten. Jämställs med försäljning av andel i ekonomisk förening.	Ja, 22/30 av vinsten tas upp till kapitalvinstbeskattning. 30 % av detta belopp beskattas. Dvs. 22 % skatt på vinsten.
Avdrag av förlust vid försäljning	Ja, 70 % av förlusten får dras av.	Ja, 50 % av förlusten får dras av.
Uppskov med beskattning av vinst vid försäljning av bostadsrätt	Nej.	Ja.
Föreningens inkomster	Alla intäkter och utgifter tas med.	Intäkter och utgifter som hör till fastigheten tas inte med, t ex intäkter från uthyrning av lokaler.

Lättnadsregeln innebar att ett lättnadsbelopp om 70 procent av statslåneräntan multiplicerat med ett lättnadsunderlag, som i princip var bostadsrättens anskaffningsvärde, kunde dras av från den skattepliktiga bostadsförmånen.²³ I avsnitt 2.2.2 redovisas ett exempel på skillnaden i skatt på bostadsförmånen för innehav av bostadsrätt i ett oäkta bostadsföretag före och efter borttagandet av lättnadsregeln, allt annat lika.

²² Skatteverket 2017a, sammanställt av författarna

²³ Skatteverket 2017b

2.2.1 Relevanta rättsfall

Det finns ett antal rättsfall från senare år som bland annat behandlar gränsdragningen mellan privatbostadsföretag och oäkta bostadsföretag och i vilka fall det är tillåtet att göra underprisöverlåtelse.

RA 2003 ref. 61

Ett oäkta bostadsföretag, som ägde och förvaltade radhus, skulle stycka av en del av sin fastighet för att överlåta denna till det aktiebolag som hade bostadsrätt i berörda radhusbyggnader. Frågan var om överlåtelsen kunde ske till underpris för att undvika skattekostnader. Ett privatbostadsföretag har nämligen inte rätt till underprisöverlåtelse och efter överlåtelsen skulle bostadsrättsföreningen komma att klassas som ett privatbostadsföretag. Skatterättsnämnden kom fram till att förhållandena efter överlåtelsen inte kunde hindra bostadsrättsföreningen att genomföra en underprisöverlåtelse enligt de regler som gäller för andra ekonomiska föreningar.

RA 2006 ref. 80

Efter ansökan om förhandsbesked i ett antal frågor från en bostadsrättsförenings slog skatterättsnämnden, och sedermera regeringsrätten, fast ett antal viktiga saker. Förutsatt att föreningen är oäkta så kan den göra en underprisöverlåtelse av fastigheten innehållande lokaler genom vilken föreningen undviker uttagsbeskattning och dess medlemmar undviker utdelningsbeskattning. Vidare konstaterar man att lokalerna efter överlåtandet från bostadsrättsföreningen till en nybildad ekonomisk förening med samma ägarförhållanden som i bostadsrättsföreningen både ägande- och skattemässigt är frikopplade från bostadsrättsföreningen. Därmed kan de inte anses ingå i bostadsrättsföreningens verksamhet. Slutligen står det även klart att lag (1995:575) mot skatteflykt inte är tillämplig i detta fall.

RA 2008 ref. 5

Angående omklassningen från privatbostadsföretag till oäkta bostadsföretag. En bostadsrättsförening upplåter samtliga bostadsrätter och lokaler med bostadsrätt. Föreningen har alltid bedömts som privatbostadsföretag och eftersom den inte gjort några förändringar vad gäller dess omfattning och karaktär skall den fortsatt bedömas som en sådan. Det finns ett skydd mot att klassificeringen ändras enbart på grund av att marknadshyrorna förändras, och därmed föreningens andel kvalificerad inkomst. Detta gäller dock endast i föreningar som upplåter alla lägenheter med bostadsrätt.

HFD 2014 ref. 19

Ett oäkta bostadsföretag styckade av sina lokaler och överlät dem till en ekonomisk förening. Vid årsskiftet hade inte betalningen skett vilket innebar att bostadsrättsföreningen hade en fordran på den ekonomiska föreningen. Högsta förvaltningsdomstolen klargjorde att man vid bedömningen av om en bostadsrättsförening är äkta eller inte ska man utgå från förhållandena vid beskattningsårets utgång. Att föreningen under större delen av året bedrev en verksamhet som inte till klart övervägande del var att tillhandahålla bostäder till sina

medlemmar spelade inte någon roll. Att man över årsskiftet hade en fordran på den ekonomiska föreningen utgjorde inte heller något hinder för att klassas som ett äkta bostadsföretag.

2.2.2 Räkneexempel på lätttnadsregeln

En bostadsrättslägenhet i ett oäkta bostadsföretag letades upp på Hemnet (2017-03-30). Lägenheten ligger i Vasastan i Stockholm. Följande uppgifter noteras:

- Lägenheten är 55 kvadratmeter stor
- Huset är byggt 1914
- Årsavgift till föreningen (2016) 39 380 kr
- Utgångspris 4 675 000 kr

Hysesnivån för 2016 är 1170 kr/kvm.²⁴ Räknar med att utgångspriset utgör lätttnadsunderlaget. Statslåneräntan i utgången av november 2015 var 0,65 procent.²⁵

Hysesvärde och bostadsförmån beräknas.

$$\text{Hysesvärde (2016)} = 1170 \text{ kr/m}^2 * 55 \text{ m}^2 * 0,90 \text{ (avdrag för inre underhåll)} = 57\,915 \text{ kr/år}$$

$$\text{Bostadsförmån} = \text{Hysesvärde} - \text{Årsavgift till föreningen} \\ = 57\,915 \text{ kr} - 39\,380 = 18\,535 \text{ kr}$$

Med lätttnadsregel:

$$\text{Lätttnadsbelopp} = \text{Lätttnadsunderlag} * 70 \% \text{ av statslåneräntan i nov 2015} \\ = 4\,675\,000 * 0,7 * 0,0065 = 21\,271,25 \text{ kr}$$

Eftersom lätttnadsbeloppet är högre än bostadsförmånen utgår ingen skatt på bostadsförmånen. Hade bostadsförmånen varit högre än lätttnadsbeloppet betalas 30 procent skatt på beloppet som återstår när lätttnadsbeloppet dragits av från bostadsförmånen.

Utan lätttnadsregel:

Utan tillämpning av lätttnadsregeln betalas 25 % skatt på bostadsförmånen.

$$\text{Skatt på bostadsförmånen} = 25 \% * 18\,535 \text{ kr} = 4\,633,75 \text{ kr}$$

²⁴ Skatteverket 2016 (bilaga hyresnivåer)

²⁵ Riksgälden 2017

Siffrorna i detta exempel är tagna från ett verkligt objekt, men vissa förenklingar har gjorts. Räkneexemplet sker i inkomståret 2016, men lättnadsunderlaget antas vara ett utgångspris för 2017. Föreningens årsredovisning för 2015 fanns tillgänglig på mäklarens hemsida och där angavs årsavgifterna för 2015 samt att det inte fanns några planerade höjningar för 2016, denna årsavgift har således legat till grund för beräkningarna.

Det här räkneexemplet resulterade inte i någon dramatisk ökning av skatten, men med större (dyrare) lägenheter och lägre årsavgifter ser man att skatteökningen kan vara betydligt större. Om skatteökningen skulle vara 5 000 kr per år för en bostadsrätt och det finns 20 stycken lägenheter upplåtna med bostadsrätt i föreningen blir det en total skatteökning på 100 000 kr per år för föreningens medlemmar.

3 Tredimensionella fastigheter

När konceptet tredimensionell fastighet (fortsättningsvis 3D-fastighet) infördes i Sverige år 2004 gjordes det främst genom ändringar i jordabalken och fastighetsbildningslagen. Idag finns möjligheten för bostadsrättsföreningar som klassas, eller riskerar att klassas, som oäkta bostadsföretag att avskilja sina kommersiella lokaler och därmed bli privatbostadsföretag.²⁶ I förarbetet till införandet av 3D-fastighetsbildning angavs situationen då bostadsrättsföreningar vill renodla sin verksamhet genom att dela upp ansvaret för bostäder och kommersiella lokaler som exempel för när åtgärden kan användas.²⁷ Tidigare fanns möjligheten endast för bostadsrättsföreningar som kunde avskilja sina lokaler genom en traditionell fastighetsbildning. Det krävde att de kommersiella lokalerna kunde skiljas från bostäderna i horisontalled. Men genom 3D-fastighetsbildning kan idag även de föreningar där de olika verksamheterna befinner sig inom samma utbredning horisontellt, men på olika våningsplan, göra uppdelningen.

3.1 Jordabalken

I JB 1:1 definieras att fastigheter kan avgränsas antingen horisontellt eller både horisontellt och vertikalt. Fastigheter som enbart avgränsas horisontellt kallas traditionella fastigheter. Avgränsas en fastighet både horisontellt och vertikalt definieras den enligt JB 1:1a som en 3D-fastighet. En 3D-fastighet urholkar alltid en eller flera traditionella fastigheter.²⁸

3.1.1 Grannelagsrätt

Eftersom det vid 3D-fastighetsbildning ofta finns anläggningar som hör till både stamfastigheten och den nybildade 3D-fastigheten finns särskilda regler kring rättsförhållandet mellan grannar i JB 3:6–11, som gäller utöver den allmänna hänsynsregeln i JB 3:1. Dessa grannelagsrättsliga regler är enligt JB 3:5 tillämplbara när byggnad eller annan anläggning hör till skilda fastigheter och minst en del av anläggningen hör till en 3D-fastighet eller ett 3D-utrymme. Av särskilt intresse är JB 3:8 som indirekt reglerar anläggningens underhållsansvar. Ägaren till en anläggning som uppfyller villkoren i JB 3:5 har enligt JB 3:8 en skyldighet att åtgärda brister i anläggningen om det finns risk för en inte obetydlig skada för annan part, om bristerna beror på att anläggningen är "vårdslöst uppförd" eller "bristfälligt underhållen". I fall där ett (regelbundet) underhåll krävs borde inrättande av en GA vara lämpligast, inte minst för att fördela ansvaret på ett skäligt sätt.

²⁶ Bonde, Dahlsjö & Julstad Fastighetsbildningslagen (11 nov. 2016, Zeteo), kommentaren till 3 kap. 1 §

²⁷ Prop. 2002/03:116 s. 59

²⁸ Julstad 2011 s. 25

Vidare finns regler om skyddsåtgärder samt tillträde till angränsande fastighet vid byggnadsarbete i JB 3:6-7. I JB 3:11 finns det även ordningsregler liknande de i BRL, dvs. man ska iaktta sundhet, ordning och gott skick.

3.2 Fastighetsbildningslagen

I FBL 1:1a finns begreppet 3D-fastighet definierat på samma sätt som i JB 1:1a och nya 3D-fastigheter kan bildas genom avstyckning, klyvning eller sammanläggning, FBL 3:1 tredje stycket. För att avskilja lokaler i en bostadsrättsförening är avstyckning eller klyvning användbart. Genom fastighetsreglering kan man även överföra ett 3D-utrymme till en annan fastighet, FBL 5:1. För 3D-fastighetsbildning finns särskilda villkor i FBL 3:1a som gäller utöver de allmänna lämplighetsvillkoren i 3:1 första och andra styckena. Vid nybildning av 3D-fastighet av bostadsrätters lokaler är 3:1a första stycket tillämpligt, och vid nyproduktion även andra stycket.

De allmänna lämplighetskraven i FBL 3:1 första och andra styckena gäller även vid ny- eller ombildning av 3D-fastigheter. Utöver det ställs särskilda krav i tredje stycket. Dels ska det vara klart att 3D-fastighetsbildningen är den lämpligaste åtgärden för att tillgodose det avsedda ändamålet. Särskild hänsyn ska även tas till 3D-fastighetsbildningens karaktär. Det handlar bland annat om anläggningens (som rymms inom 3D-fastigheten eller 3D-utrymmet) beskaffenhet vad gäller konstruktion och storlek, vilket hindrar 3D-fastighetsbildning för mindre anläggningar såsom ledningar och master. 3D-fastigheten måste kunna utgöra en självständig brukningsenhet.²⁹

Enligt FBL 3:1a första stycket första punkten får bildandet av en 3D-fastighet endast ske om fastigheten avses innehålla en byggnad eller annan anläggning. Anläggningen behöver vid fastighetsbildningstillfället inte vara uppförd, i sådana fall finns det fortsatta bestämmelser i andra stycket. Fastigheten måste också enligt första stycket andra punkten tillförsäkras de rättigheter som krävs för en ändamålsenlig användning. Det anges inte i lagtexten för vilka funktioner och på vilket sätt som rättigheterna ska säkras vilket ger fastighetsägaren och lantmätaren viss frihet att i detta avseende välja hur de löses. Rättigheter för 3D-fastigheter behandlas vidare i avsnitt 4.

Den tredimensionella fastighetsbildningen ska även enligt FBL 3:1a första stycket tredje punkten vara motiverad med hänsyn till anläggningens konstruktion och användning samt leda till en mer ändamålsenlig förvaltning av anläggningen. Punkten syftar till att motverka en onödig uppdelning av befintliga fastigheter.³⁰ I de fall en fastighet innehåller flera olika verksamheter framhålls att det är lämpligare att en anläggning förvaltas av en fastighetsägare än att förvaltningen delas upp mellan flera.³¹ Det får därmed anses olämpligt att dela upp en verksamhet på flera fastigheter, till

²⁹ Lantmäteriet 2017 s. 104-105

³⁰ Prop. 2002/03:116 s. 58

³¹ Prop. 2002/03:116 s. 141

exempel att i ett hyreshus innehållande både bostäder, kontor och lokaler dela upp kontoren i flera fastigheter. Men, om det är förvaltningsmässigt motiverat kan en uppdelning av samma ändamål på olika fastigheter ändå vara tillåtet³².

FBL 3:1a första stycket fjärde punkten är aktuell vid bildandet av ägarlägenheter, något som inte berörs i denna uppsats.

Vid 3D-fastighetsbildning finns det ofta gällande detaljplaner som tagits fram innan det var möjligt att bilda 3D-fastigheter. Liksom vid traditionell fastighetsbildning är det enligt FBL 3:2 nödvändigt att den tredimensionella fastighetsbildningen inte strider mot gällande planer och bestämmelser. Det kan därför föreligga hinder för att bilda en 3D-fastighet om den gamla planen har fastighetsindelingsbestämmelser, eller motsvarande äldre bestämmelser, som reglerar fastighetsindelningen. För att möjliggöra bildandet av 3D-fastigheter i dessa fall är det nödvändigt att ändra eller upphäva dessa bestämmelser.

Enligt FBL 4:27 första stycket ska en gräns som tillkommer genom fastighetsbildning utstakas och utmärkas. Om detta inte lämpligen kan ske på grund av fastighetens beskaffenhet ska, enligt tredje punkten, gränserna beskrivas med tillräcklig noggrannhet på förrättningskartan eller i andra förrättningshandlingar. En 3D-fastighets gränser i en byggnad kan alltså beskrivas i förhållande till angränsande fastigheter.³³

3.2.1 Avstyckning eller klyvning

Hur avskiljningen sker är upp till den som ansöker om förrättningen och hur man väljer att göra det får också ekonomiska konsekvenser i form av stämpelskattens storlek. Vid överlåtelse av fast egendom ska köparen betala stämpelskatt som för fysiska personer är 1,5 procent och för juridiska personer 4,25 procent av köpeskillingen, stämpelskattelagen 1 och 8 §§. I det fallet att en bostadsrättsförening förvärvar en fastighet är stämpelskatten enligt samma lag 8 § andra stycket andra punkten för föreningen endast 1,5 procent, trots att den är en juridisk person. Eftersom det i sammanhanget för den här uppsatsen i princip uteslutande är andra juridiska personer än bostadsrättsföreningar som köper lokalfastigheter är det stämpelskatten på 4,25 procent som är av intresse.

Vid avstyckning bildas 3D-fastigheten och en köpeskillning utgår för den på vilken stämpelskatt skall betalas i samband med beviljad lagfart. För att minska stämpelskatten kan man istället först överlåta en liten andel av ursprungsfastigheten till den nya ägaren. Genom att endast överlåta en mycket liten andel blir köpeskillingen låg och därmed även stämpelskatten. Sedan kan en klyvning genomföras så att lokal-

³² Bonde, Dahlsjö & Julstad Fastighetsbildningslagen (11 nov. 2016, Zeteo), kommentaren till 3 kap. 1a §

³³ Julstad & Sjödin 2005 s. 83

och bostadsdelen separeras. Ersättning utgår för skillnaden mellan förvärvarens andel och den faktiska lottläggningen.³⁴ I samband med klyvningen utgår ingen stämpelskatt även när lottläggningen inte motsvarar delägarnas andel. Det är dock värt att notera att inteckningar, som ofta finns i bostadsrättsföreningars fastigheter, blir gemensamma i klyvningslotterna enligt JB 6:10–11 medan man vid avstyckning kan förordna om inteckningsfriheten enligt JB 6:16. Innan en klyvning kan genomföras måste bostadsrättsföreningen ha överlåtit en andel av fastigheten för att ha flera ägare att dela upp fastigheten på. I samband med detta aktualiseras regeln i BRL 7:33 som säger att bostadsrätten upphör när föreningens hus överlåts. Det är dock inte säkert att det här är ett reellt problem, det finns rimligtvis inte någon som skulle klaga på det eftersom alla berörda parter borde vara överens.

3.2.2 Fastighetsreglering

Med fastighetsreglering avses de åtgärder för att ombilda fastigheter som beskrivs i FBL 5:1 punkterna ett till fem. När en bostadsrättsförening vill avskilja sina lokaler är det första punkten som är intressant, att mark överförs från en fastighet till en annan. För att en fastighetsreglering ska vara genomförbar måste, förutom de allmänna lämplighetsvillkoren i FBL 3 kap., vissa specifika villkor i FBL 5 kap. vara uppfyllda. Fastighetsreglering kan genomföras tvångsvis, men om de berörda fastighetsägarna (och i viss mån tomträttsinnehavare) är överens kan de enligt FBL 5:18 välja att göra avsteg från vissa villkor i FBL 5 kap. I de fall en fastighetsreglering genomförs för att skilja lokalverksamheten från en bostadsdel är fastighetsägarna rimligtvis alltid överens om att regleringen ska genomföras.

Det normala i detta sammanhang borde vara att lokaldelen regleras över till en befintlig lokalfastighet som angränsar till lokalerna eller finns i närheten. Om det bildas ett nytt skifte i samband med fastighetsregleringen måste det finnas ett funktionellt samband³⁵ mellan skiftena för att regleringen ska vara genomförbar. Det utgår ingen stämpelskatt i samband med fastighetsreglering eftersom skattskyldigheten inträder när ansökan om inskrivning av lagfart beviljats, stämpelskattelagen 4 och 25 §§, och vid fastighetsreglering blir det ingen ny lagfart eftersom det varken bildas en ny fastighet eller sker ett ägarbyte av fastigheten.

³⁴ Selander 2013 s. 15

³⁵ Se till exempel Brånhult & Giselsson 2015

4 Rättigheter

I samband med bildandet av en 3D-fastighet är det nödvändigt att trygga rätten till vissa anordningar både för den traditionella fastigheten och för 3D-fastigheten, för att dessa ska fungera på ett ändamålsenligt sätt. Detta är ett villkor för att den tredimensionella fastighetsbildningen ska vara genomförbar, FBL 3:1a första stycket andra punkten. Det kan till exempel handla om ledningar för värme, vatten, gas och el, värme- och elcentraler, trapphus, bärande konstruktioner samt tak. Något som inte nämns särskilt i förarbetet³⁶ till införandet av 3D-fastighetsbildning är rättigheter avseende nödutrymning, vilket kan bero på att de anses innefattas av andra regler³⁷. Till exempel ställer Boverkets byggregler krav på avgränsning av brandceller, utrymningsvägar och materialval.³⁸

Grannelagsrätten i JB 3 kap. täcker in en del av de rättigheter som behövs i samband med 3D-fastighetsbildning, resterande rättigheter tryggas genom servitut eller GA. Det finns fyra övergripande kategorier av rättigheter som är nödvändiga för 3D-fastighetsbildning:³⁹

1. *Åtkomst till markytan – förbindelsegångar, trapphus, hissar mm.*
Om det inte finns direktkontakt mellan markytan och fastigheten måste en sådan åtkomst säkerställas. Om det lämpligast löses med servitut eller GA beror på byggnadens konstruktion och vilka åtgärder som är ekonomiskt genomförbara. Om åtkomsten går att lösa med ett separat utrymme är det lämpligt med servitut, annars är GA att föredra.
2. *Ledningar av olika slag, ventilationsanläggningar mm.*
I äldre byggnader kan det vara svårt att veta hur ledningarna är dragna, därför kan det först och främst vara nödvändigt att ta reda på det. Om ledningarna är dragna separat till respektive fastighet löses rättigheten lämpligast med servitut, är ledningarna istället gemensamma är GA att föredra.
3. *Bärande konstruktionsdelar*
Grannelagsrätten i JB 3 kap. täcker till viss del in detta, då tillhör konstruktionsdelarna den fastighet som de befinner sig i. Alternativt kan GA bildas för de bärande konstruktionsdelarna. Om GA inrättas för konstruktionsdelarna delas ansvaret för drift och underhåll.
4. *Fasader, tak mm.*
Förutom att tak och fasader kan vara viktiga konstruktionsdelar kan det även vara viktigt med ett enhetligt underhåll. Speciellt om fasaden tillhör olika fastigheter kan GA vara en lämplig lösning.

³⁶ Prop. 2002/03:116

³⁷ Se till exempel byggnaders egenskapskrav i PBF 3:8 och PBL 8:4 2 p

³⁸ Julstad & Sjödin 2005 s. 97

³⁹ Julstad & Sjödin 2005 s. 74-79

Om GA bildas kan byggnadsdelar och anläggningar, som är fastighetstillbehör enligt JB 2:1, överförs och bli samfälld egendom, AL 12a §. Då undviker man problem i samband med större underhållsarbeten eftersom anläggningarna tillhör de deltagande fastigheterna.⁴⁰

En viktig skillnad mot villkoren för traditionell fastighetsbildning (dvs. tillgång till väg, VA-anläggningar etc.) är att tillgången till de ovan beskrivna anläggningarna måste vara rättsligt tryggad för 3D-fastigheten.⁴¹ I regel borde det handla om bildande av officialservitut eller GA för att trygga dessa rättigheter.⁴²

4.1 Servitut

Ett servitut är enligt JB 14:1 en rättighet upplåten till fastighet (den härskande) för att inom annan fastighet (den tjänande) nyttja mark eller utrymme. Detta för att tillgodose en ändamålsenlig användning av fastigheten som innehar rättigheten.

Beroende på servitutets karaktär så gör man skillnad på positiva och negativa servitut. Med positiva servitut menas servitut som innebär en rätt för den härskande att nyttja något hos den tjänande. Ett negativt servitut innebär istället en inskränkning för den tjänande fastigheten att nyttja fastigheten.⁴³

En annan viktig aspekt är huruvida servitutet är lokaliserat eller olokaliserat. Vid ett lokaliserat servitut är det bestämt inom vilket område eller utrymme som rättigheten får nyttjas, vilket det inte är vid ett olokaliserat.⁴⁴ Exempelvis kan servitut för vattenledningar vara antingen lokaliserade eller olokaliserade, beroende på förutsättningarna i det enskilda fallet.

För all bildning av servitut (avtals- och officialservitut) måste rekvisiten i JB 14:1 vara uppfyllda. Rekvisiten handlar om att servitutet ska främja en ändamålsenlig markanvändning och vara av stadigvarande betydelse. För att bilda officialservitut genom förrättning måste även rekvisiten i FBL 7:1 vara uppfyllda: servitutet ska vara av väsentlig betydelse för fastighetens ändamålsenliga användning. FBL 7:1 skärper alltså kraven vid bildande av officialservitut, jämfört med upprättandet av avtalsservitut.

Bildande av officialservitut kan (bland annat) ske i samband med avstyckning enligt FBL 10:5 eller klyvning enligt FBL 11:6. Enligt FBL 7:1 andra stycket får ett servitut inte innefatta skyldighet för den tjänande fastigheten att underhålla den anläggning som servitutet avser, om det inte finns en överenskommelse om underhållet. Vid bildande

⁴⁰ Julstad & Sjödin 2005 s. 78

⁴¹ Ekbäck 2012 s. 35

⁴² Prop. 2002/03:116 s. 141

⁴³ Julstad 2011 s. 38

⁴⁴ Julstad 2011 s. 38

av servitut kan underhållsansvaret inte fördelas mellan härskande och tjänande fastighet.⁴⁵ Om servitutet är gemensamt för flera fastigheter, dvs. det finns mer än en härskande fastighet, är SFL tillämplig, vilket innebär att det är möjligt att ordna förvaltningen av det gemensamma utrymmet eller anläggningen, SFL 1 §. Bildandet av gemensamma servitut borde dock vara sällsynt när det handlar om att avskilja lokaler från en bostadsrättsförening eftersom servitutsförhållandet blir mellan lokalfastigheten och bostadsfastigheten.

4.2 Gemensamhetsanläggning

En GA är enligt AL 1 § första stycket en anläggning som hör till och nyttjas av flera fastigheter gemensamt och ändamålet måste vara av stadigvarande betydelse. Även tomträtt kan vara del av en GA, AL 2 §. Att ändamålet ska vara av stadigvarande betydelse hindrar inte en tidsbegränsad samverkan, men ändamålet får inte vara tillfälligt. GA kan inrättas både för planerade och befintliga anläggningar.⁴⁶ Ändamål som är av stadigvarande betydelse är till exempel: parkeringsanläggning, förbindelseled, gårdsutrymme, lekplats, anordning till skydd mot grundvatten, anläggning för vattenförsörjning eller avlopp, ledning, värmeanläggning och tvättstuga.⁴⁷ En GA kan innehålla flera nyttigheter, till exempel både VA-anläggning och värmeanläggning. De flesta gemensamhetsanläggningarna omfattar en eller två nyttigheter.⁴⁸ I samband med en fastighetsbildningsförrättning (exempelvis avstyckning, klyvning eller fastighetsreglering) kan fråga om inrättande av GA prövas gemensamt med denna enligt AL 17 § andra stycket.

Gemensamhetsanläggningar inrättas vid förrättning och då finns ett antal villkor som måste vara uppfyllda för att anläggningen ska kunna tillskapas.

I AL 5 § anges att en GA inte får bildas för andra fastigheter än de som det är av väsentlig betydelse att de har en del i anläggningen, även kallat väsentlighetsvillkoret. Det innebär framförallt två saker. Dels att en fastighetsägarkrets inte kan begränsa deltagandet i en GA om ytterligare fastigheter har ett väsentligt behov av att ha del i anläggningen. Det går heller inte att tvinga med fastigheter om de inte har ett väsentligt behov av att ha del i anläggningen. Väsentlighetsvillkoret är enligt AL 16 § första stycket första punkten dispositivt och behöver därmed inte vara uppfyllt om fastighetsägarna har träffat överenskommelse om vilka fastigheter som skall ingå. Villkoret sätts också ur spel i de fall en detaljplan innehåller fastighetsindelingsbestämmelser om vad som skall utgöra gemensamhetsanläggningar samt vilka som skall delta i dem, AL 6a §.

Gemensamhetsanläggningen får enligt AL 6 § endast inrättas om fördelarna av att den genomförs överväger eventuella nackdelar, både vad gäller ekonomiska och andra

⁴⁵ Ekbäck 2011 s. 23

⁴⁶ Ekbäck 2011 s. 37

⁴⁷ Prop. 1973:160 s. 178

⁴⁸ Ekbäck 2011 s. 38-39

faktorer. Detta kallas båtnadsvillkoret och innebär att man innan inrättande av en GA skall göra en räkenskap för att säkerställa att fördelarna överväger nackdelarna. Båtnadsvillkoret är inte dispositivt men kan i likhet med väsentlighetsvillkoret sättas ur spel av fastighetsindelingsbestämmelser i detaljplan.

Vidare finns det så kallade opinionsvillkoret i AL 7 § som anger att en GA aldrig får inrättas om ägarna till de fastigheter som skall ingå i den på ett allmänt plan motsätter sig anläggningen och har goda argument för att göra så. Här väger fastighetsägarnas åsikter olika tungt beroende av den nytta som deras fastighet har av anläggningen. Då det inte finns någon gräns angiven för hur stor del av fastighetsägarna som måste motsätta sig beslutet och vilka argument som anses som goda får detta bedömas från fall till fall.⁴⁹

Om det vid inrättandet av en GA finns olika alternativ till hur anläggningen kan placeras och utföras, ska detta ske så att minsta intrång och olägenhet uppstår utan att det föranleder oskäligen kostnader, AL 8 §. Detta torde i de flesta fall inte vara ett aktuellt ställningstagande när fastighetsbildningen sker i ett befintligt hus, eftersom ledningar mm. redan är dragna. Vid uppförande av nya hus är det däremot möjligt att lägga dessa anläggningar så att den rättsliga uppdelningen blir så logisk som möjligt.

I AL 9-10 §§ finns bestämmelser som syftar till att skydda allmänna intressen, inom och utom detaljplan. Dessa är indispositiva och kan därmed inte kringgås genom överenskommelser.

Enligt AL 14 § andra stycket utgör de i gemensamhetsanläggningen deltagande fastigheterna en samfällighet. För gemensamhetsanläggningar blir förvaltningen ordnad eftersom lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter är tillämplig enligt SFL 1 §. Samfälligheter förvaltas antingen genom delägarförvaltning enligt SFL 6-16 §§, eller föreningsförvaltning enligt SFL 17 § ff. Delägarförvaltning är den enklare formen där delägarna beslutar gemensamt, SFL 6 §, medan föreningsförvaltning kräver att en förening med styrelse och stadgar bildas enligt SFL 20 §. När en GA inrättas tilldelas varje deltagande fastighet ett andelstal för utförande och ett andelstal för drift och underhåll. I AL 15 § finns bestämmelser om hur fördelningen av gemensamhetsanläggningens kostnader ska fördelas: andelstalen för utförandet grundar sig på den nytta som varje fastighet har av anläggningen och andelstalen för drift och underhåll grundar sig på en beräkning av varje fastighets användning av anläggningen.

I samband med 3D-fastighetsbildning är det troligt att det finns flera ändamål för vilka GA ska inrättas. Då kan man antingen välja att inrätta en GA per ändamål eller att ha flera sektioner i en och samma GA. Olika andelstal kan tilldelas de ingående fastigheterna i respektive sektion, även andelstalet noll kan tilldelas en fastighet. Även om en fastighet har andelstalet noll i en sektion finns dock en formell rätt att använda

⁴⁹ Julstad 2011 s. 137

anläggningen. Det normala för den här typen av 3D-fastighetsbildning är att det är två fastigheter som ingår i gemensamhetsanläggningarna och det finns då ingen anläggning som någon fastighet har andelstal noll i. Det är då av mindre betydelse huruvida en eller flera gemensamhetsanläggningar inrättas.⁵⁰

⁵⁰ Julstad & Sjödin 2005 s. 75

5 Tomträtt

Tomträtt definieras i JB 13:1 som en nyttjanderätt i hel fastighet på obestämd tid. En tomträttsinnehavare har liknande befogenheter som vid äganderätt.⁵¹ Att inneha en tomträtt blir nästan som att äga en fastighet fast istället för att betala en köpeskilling avläggs en årlig tomträttsavgäld till fastighetsägaren.⁵² Det är i regel staten eller en kommun som har rätt att upplåta en fastighet med tomträtt, JB 13:2. Den 31 december 2016 fanns det 54 237 fastigheter upplåtna med tomträtt i Sverige⁵³, varav ca 10 000 fanns i Stockholms stad, ca 10 000 i Göteborgs stad och ca 3 000 i Malmö stad.⁵⁴

Vid avstyckning och klyvning av en fastighet som är upplåten med tomträtt måste fastighetsägaren och tomträttsinnehavaren vara överens om fastighetsbildningsåtgärden och sluta avtal om inskränkning av tomträttsområde. Bestämmelser om detta finns i FBL 10:3 vid avstyckning och FBL 11:3 vid klyvning. Vid fastighetsreglering, som har en tvångssituation som utgångspunkt, behöver inte fastighetsägaren och tomträttsinnehavaren vara överens. Överenskommelser vid fastighetsreglering enligt FBL 5:18 måste dock godkännas av de berörda fastighetsägarna. Om avsteg görs från FBL 5:8, som avser skydd mot fastighetens försämrade lämplighet efter reglering samt skydd mot för stora förändringar av fastighetens graderingsvärde, måste detta även godkännas av tomträttsinnehavaren enligt FBL 5:18.

I JB 2:6 anges att en byggnad (som ägs av tomträttsinnehavaren) på en fastighet som är upplåten med tomträtt är inte ett fastighetstillbehör, den är lös egendom. Om ett 3D-utrymme avskiljs från en fastighet upplåten med tomträtt, och någon av de två fastigheterna friköps av ägaren till byggnadsdelen som ligger inom den fastigheten, kommer byggnadsdelen och fastigheten i samme ägares hand. Då blir byggnadsdelen fastighetstillbehör. Detta innebär att det är möjligt att en del av byggnaden är lös egendom och en annan del är fast egendom, det anses inte lämpligt eftersom reglerna för fast egendom i så fall inte gäller för hela byggnaden.⁵⁵

Som nämnts i avsnitt 3.1 är det vid 3D-fastighetsbildning nödvändigt att trygga vissa rättigheter, vilket lämpligast görs med servitut eller GA. I fastighetsbildningslagen finns det inget stöd för att bilda officialservitut i tomträtt då en tomträtt varken kan vara härskande eller tjänande i ett officialservitut enligt fastighetsbildningslagen.⁵⁶ Det är dock möjligt att bilda avtalsservitut enligt JB 13:1 andra stycket. Att upprätta avtalsservitut istället för att bilda officialservitut i samband med 3D-fastighetsbildning

⁵¹ Julstad 2011 s. 43

⁵² Julstad 2011 s. 43

⁵³ Lantmäteriet 2016a (Helårsstatistik s. 3)

⁵⁴ Lantmäteriet 2016b (Helårsstatistik, bilaga 1)

⁵⁵ Prop. 2002/03:116 s. 56

⁵⁶ Eriksson 2016 s. 26

borde vara en tveksam åtgärd eftersom rättigheterna måste vara rättsligt tryggade. I Lantmäteriets handbok FBL anges att avtalsservitut normalt sett inte kan anses säkerställa rättigheterna långsiktigt, som anges i FBL 3:1a första stycket andra punkten.⁵⁷

Det finns inget hinder att inrätta en GA enligt AL med tomträtter som deltagare eftersom lagens bestämmelser även gäller för tomträtt, AL 2 §.

Ett alternativ vid servitutsbildandet skulle kunna vara att servitut upplåts mellan fastigheterna istället för tomträterna. Det leder dock till vissa problem eftersom fastigheten (som ägs av staten eller en kommun) inte har någon byggnad som fastighetstillhörighet och därmed inte heller har behov av de servitut som behöver skapas. En tomträttsinnehavares rätt att upplåta nyttjanderätt i tomträten är skyddad enligt JB 13:6, inskränkningar för en tomträttsinnehavare att upprätta avtalsservitut får dock föras in i tomträttsavtalet. En kommun (tomträttsupplåtaren) kan alltså behöva godkänna avtalsservitut som tomträttsinnehavarna är överens om. Dessa problem utreds inte vidare utan det konstateras bara att det uppkommer vissa bekymmer när en bostadsrättsförening, vars mark är upplåten med tomträtt, vill dela upp lokaler och bostäder i två olika fastigheter. Se Eriksson 2016 för mer om officialservitut i tomträtt.

⁵⁷ Lantmäteriet 2017 s. 111

6 Fortsatt förvaltning av lokalerna

Om medlemmarna i en Brf väljer att avskilja lokaler genom 3D-fastighetsbildning måste de även välja vad de ska göra av lokalfastigheten efter avskiljandet. Det borde främst stå mellan att sälja lokalfastigheten till en extern part eller att bilda en ny association genom vilken medlemmarna fortsätter att förvalta den själva. Om de väljer att fortsätta förvalta den kan de göra det genom bland annat ekonomiska föreningar eller aktiebolag.

6.1 Ekonomiska föreningar

Föreningsfriheten är i Sverige grundlagsskyddad och i RF 2:1 femte punkten anges att varje medborgare har rätt att bilda sammanslutningar för att tillvarata allmänna eller enskilda intressen. En möjlighet när man vill bilda en sådan sammanslutning är att bilda en ekonomisk förening. I lag (1987:667) om ekonomiska föreningar (LEF) finns bestämmelser om hur dessa fungerar och vilka regler som gäller.

Enligt LEF 1:1 första stycket har en ekonomisk förening till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att medlemmarna bidrar med arbetsinsats eller annat i en ekonomisk verksamhet. Utmärkande för ekonomiska föreningar i förhållande till andra associationer är framförallt de villkor som anges i 3, 7 och 10 kap. LEF.⁵⁸ 3 kap. berör föreningens medlemmar och särskilt om det kan sägas att ingen får vägras medlemskap i föreningen om det inte finns särskilda skäl på grund av föreningens art eller syfte, den så kallade öppenhetsprincipen.⁵⁹ I 7 kap. berörs varje medlems rösträtt i föreningen och i 10 kap. hur utdelning av eventuell vinst i föreningen ska ske.⁶⁰

6.1.1 Öppenhetsprincipen

En viktig princip för ekonomiska föreningar är öppenhetsprincipen, vilken innebär att medlemskap inte kan vägras utan särskilda skäl. Detta är en viktig skillnad mot aktiebolagsformen, se avsnitt 6.2. Det finns dock vissa möjligheter att begränsa öppenheten i den ekonomiska föreningen. Det kan till exempel vara begränsningar för yrkesgrupper, geografiska områden samt i vissa fall antalet medlemmar. När en ekonomisk förening registreras prövar Bolagsverket om föreningens stadgar överensstämmer med öppenhetsprincipen.⁶¹

I stadgarna är det möjligt att införa bestämmelser om vilka som har rätt att beviljas medlemskap i föreningen samt på vilka grunder ett uteslutande ur föreningen är möjligt.

⁵⁸ Johansson 2014 s. 48

⁵⁹ Johansson 2014 s. 48

⁶⁰ Johansson 2014 s. 48

⁶¹ Mallmén, Andersson & Thorstorp. Föreningslagen (14 okt. 2016, Zeteo), kommentaren till 3 kap. 1 §

Kvalifikationskrav kan ställas för att anta en medlem i en ekonomisk förening.⁶² Det skulle till exempel kunna handla om krav på medlemskap i en bostadsrättsförening och/eller innehav av bostadsrätt i samma förening. På samma sätt kan grunder för uteslutande vara att man inte är medlem i en bostadsrättsförening och/eller inte innehar bostadsrätt i samma förening eftersom kvalifikationskravet inte längre uppfylls. Dessa typer av stadgebestämmelser får inte strida mot öppenhetsprincipen.

6.2 Aktiebolag

37 procent av alla svenska bolag är aktiebolag vilket gör det till den näst vanligaste formen för bolag efter de enskilda firmorna. Kunskapen kring aktiebolagen är därför väldigt stor och det är inte särskilt överraskande att formen har funnits användbar även i de fall då medlemmar i en bostadsrättsförening vill fortsätta att äga sina avskilda lokaler.

För att åstadkomma detta måste man kontrollera att aktierna överläts från den som säljer sin bostadsrätt till den som köper bostadsrätten. De enda sätten att med bolagsrättslig verkan begränsa aktiers fria överlåtbarhet är genom samtyckesförbehåll (ABL 4:8), förköpsförbehåll (ABL 4:18) och hembudsklausul (ABL 4:27).⁶³ Samtyckesförbehållet innebär att aktier inte får överlätas utan bolagets samtycke, vilket gör att det i princip enbart är möjligt att vägra en försäljning.⁶⁴ Förköpsförbehåll och hembudsklausul innebär att någon skall erbjudas att köpa en aktie innan den överläts respektive att någon har rätt att köpa en överlåtten aktie. Samtliga nämnda klausuler måste, för att vara giltiga, tas med i bolagsordningen.

De ovan nämnda restriktionerna i en akties fria överlåtbarhet styr förvisso i stor grad till vem en aktie kan överlätas, men inte när. Det går inte att med bolagsrättslig verkan kontrollera att aktier i bolaget som äger de avskilda lokalerna överläts samtidigt som bostadsrätten.

Ett verktyg som går att använda för att mer i detalj styra överlåtelser av aktier är ett så kallat aktieägaravtal. Dessa avtal kan vara mycket komplexa och möjliggör till exempel just att aktier överläts då angivna förhållanden inträffar. Det gör det möjligt att införa bestämmelser om att en delägare är skyldig att sälja sina aktier i samband med överlåtelse av sin bostadsrätt. Som tidigare nämdes är dessa avtal inte bindande med bolagsrättslig verkan, de lyder huvudsakligen under avtalslagen och i detta fall köplagen.⁶⁵ Hur aktieägaravtal fungerar mer specifikt berörs inte vidare.

⁶² Johansson 2014, s. 279

⁶³ Johansson 2014, s. 277

⁶⁴ Johansson 2014, s. 276

⁶⁵ Lindskog 2011 s. 275

7 Undersökning av förrättningsakter

7.1 Urval

För att ta reda på hur många gånger som 3D-fastighetsbildning har använts för att skilja lokal- och bostadsändamål åt i bostadsrättsföreningar har som ett första steg en sökning gjorts i fastighetsregistret. Genom sökningen har samtliga fastigheter i Sverige tagits fram som är

1. traditionella fastigheter där en bostadsrättsförening är lagfaren ägare och som urholkas av en 3D-fastighet,
2. traditionella fastigheter upplåtna med tomträtt till en bostadsrättsförening och som urholkas av en 3D-fastighet,
3. 3D-fastigheter där en bostadsrättsförening är lagfaren ägare och
4. 3D-fastigheter upplåtna med tomträtt till en bostadsrättsförening.

I hela Sverige fanns vid tillfället för sökningen (januari 2017) i fastighetsregistret 498 fastigheter som uppfyllde något av de fyra ovanstående kriterierna. Om en traditionell fastighet som ägs av en Brf urholkas av en 3D-fastighet eller 3D-utrymme även består av ett 3D-utrymme uppfyller den två kriterier och har därför räknats två gånger vilket gör att det verkliga antalet potentiellt intressanta fall är något lägre⁶⁶ än 498.

Eftersom den här typen av fastighetsbildning antas vara mest vanlig i större städer har alla fastigheter som är belägna i Stockholms stad, Göteborgs stad och Malmö stad valts ut för vidare undersökning. Då återstår 252 fastigheter (eventuellt fortfarande med några dubletter).

Genom en undersökning av fastigheternas utdrag ur fastighetsregistret görs sedan en sällning för att ta bort uppenbart ointressanta fall, som till exempel då den avskilda delen består av ett bergrum eller en tunnel. Nu upptäcks också dubletter och sammanlagt kasseras ungefär hälften av de 252 fastigheterna. De återstående fastigheterna genomgår ytterligare en sällning genom att endast de fall där den ena fastigheten (fortsättningsvis "lokalfastigheten") är taxerad med typkoden 325 (lokaler) behålls för fortsatt undersökning. Efter denna process återstår 44 potentiellt intressanta fall. Förrättningsakterna då 3D-fastigheten/3D-utrymmet bildades tas fram med hjälp av ArkivSök eller begärs ut från de ansvariga lantmäterimyndigheterna i de fall akterna inte finns i ArkivSök. Stockholm, Göteborg och Malmö har alla en kommunal lantmäterimyndighet.

Två akter gick inte att få tag i från Stockholm stad på grund av nedladdningsproblem respektive sekretess och en akt var oläslig på grund av dålig inskanning.

⁶⁶ Det exakta antalet dubletter har inte undersökts.

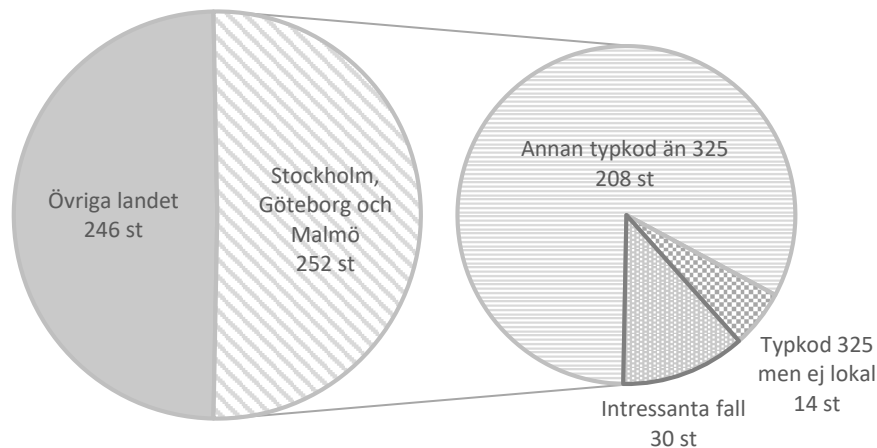
Efter en översiktlig genomgång av de framtagna akterna upptäcktes elva förrättningar som inte uppfyller kriterierna.

I nio förrättningar var situationen som så att den del av lokalfastigheten som urholkar eller urholkas inte innehåller några lokaler trots att fastigheten har typkod 325 (lokaler). Det kan exempelvis handla om trapphus, garage mm. som hör till lokalfastigheten. Sådana förrättningar kan handla om en separering av lokaler från bostäder genom en i huvudsak traditionell fastighetsbildning. Det förekommer alltså även andra lösningar på problematiken kring ökta bostadsföretag, men de är beroende av att det är möjligt att genomföra uppdelningen med traditionell fastighetsbildning.

Två förrättningar visade på komplicerade omständigheter och behöver förklaras särskilt. I det ena fallet avstyckar ett AB en bostads- och en lokalfastighet från en kontorsfastighet. Sedan sammanläggs bostads- och lokalfastigheterna och ägs av en Brf. Det 3D-utrymme som idag urholkar Brf-fastigheten utgörs av garage. I det andra fallet var bostäderna under en tid ägarlägenheter som inte gick att sälja varpå man bildade en Brf istället. Dessa två förrättningar är inte intressanta eftersom det i den ursprungliga uppdelningen av lokaler och bostäder inte var tänkt att en bostadsrättsförening skulle äga bostadsfastigheten.

Dessa elva förrättningar väljs bort eftersom undersökningens syfte är att titta på en tredimensionell uppdelning av fastigheter för lokaler respektive bostäder.

Urvalet består slutligen av 30 förrättningsakter som är intressanta och ska undersökas vidare, se figur 1.



Figur 1. Redovisning över hur de 498 träffarna i fastighetsregistret leder fram till 30 st intressanta fall i Stockholm, Göteborg och Malmö.

7.2 Genomförande

De 30 förrättningsakterna har studerats med avseende på vilken fastighetsbildningsåtgärd som har använts, vilka rättigheter (servitut eller GA) som bildats och vilka ändamål som angetts för de ny- och ombildade fastigheterna samt hur lämplighetsprövningen enligt FBL 3 kap. gått till. För gemensamhetsanläggningar har det noterats om det är delägarförvaltning eller föreningsförvaltning. Även 3D-fastigheternas storlek har noterats. Vidare har antecknats vilken, om någon, konsult som varit inblandad i ärendet samt vilken förrättningslantmätare som handlagt ärendet. Det för att se om några namn är ofta återkommande i dessa sammanhang. Förrättningskostnaderna har begärts ut från respektive kommunal lantmäterimyndighet.

Det har även noterats om det var en bostadsrättsförening eller ett bolag/annan form som ägde ursprungsfastigheten. För att avgöra om det finns en koppling mellan den ekonomiska föreningen eller aktiebolaget som äger lokalfastigheten och bostadsrättsföreningen har styrelsemedlemmarna i bostadsrättsföreningen jämförts med styrelsemedlemmarna i den ekonomiska föreningen eller aktiebolaget. För detta har allabolag.se använts. I de fall styrelserna består av samma personer har det antagits att det finns en koppling mellan bostadsrättsföreningens medlemmar och den ekonomiska föreningen eller aktiebolaget. I vissa fall fanns även vägledning från bostadsrättsföreningarnas hemsidor.

7.3 Exempel, Sirius 23 och 24


För att visa hur arbetet med de 498 fastigheterna i den ursprungliga sökningen leder fram till en viss akt och sedan en undersökning av den akten presenteras här ett exempel på hela den processen. Förrättningsakten som valts ut för detta är ett bra och tydligt exempel på hur en sådan här 3D-förrättning går till.

Fastigheten Stockholm Sirius 23 är en fastighet som har en bostadsrättsförening som lagfaren ägare och eftersom den urholkas av något 3D-utrymme så har den kommit med i sökningen i fastighetsregistret. I figur 2 visas hur byggnaden inom fastigheten ser ut från gatan i Stockholm. I marknivå ligger en kläd- och inredningsbutik, en restaurang samt en teater. Butiken har utrymmen i marknivå och en våning upp. Teatern sträcker från marknivå och ner i källarplanet (en våning under marknivå). Restaurangen befinner sig enbart i marknivå.



Figur 2. Byggnaden som är uppförd inom Stockholm Sirius 23 och 24.⁶⁷

⁶⁷ Google 2017



038 Allmän+Taxering 2017-01-24

Fastighet			
Beteckning Stockholm Sirius 23	Senaste ändringen i allmänna delen 2015-12-08	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2015-12-29	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2017-01-23
Nyckel: 010529555			
3D-information Fastigheten urholkas av ett eller flera 3D-utrymmen.			
Distrikt Stockholms Gustav Vasa	Distriktskod 215022		
Adress			
Adress			
Odengatan 79-81 113 22 Stockholm			
Upplandsgatan 53 113 28 Stockholm			
Läge, karta			
Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	Registerkarta
1	6582100.8	673371.4	STOCKHOLM
Urholkas av Stockholm Sirius 24 område 1, Stockholm Vasastaden 3:1 område 2			
Areal			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 274 kvm	1 274 kvm	
Lagfart			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769601-2785 Brf Sirius 22 C/O Fastighetsägarna Stockholm AB Box 12871 112 98 Stockholm	1/1	2000-06-05	28246
Köp (även transportköp): 2000-05-31 Ingen köpeskilling redovisad.			

Figur 3. Fastighetsregisterutdrag bostadsfastigheten Sirius 23.⁶⁸

I registerutdraget från Sirius 23 (figur 3) ser man att den urholkas av två andra fastigheter, Sirius 24 och Vasastaden 3:1. Vasastaden 3:1 har Trafikverket som lagfaren

⁶⁸ Metria 2017a

Bostadsrättsföreningar och tredimensionell fastighetsbildning

ägare och består av två 3D-utrymmen, båda med ändamålet tunnel. Utrymmet som tillhör Vasastaden 3:1 är alltså en tunnel och inget som går att se ifrån gatan och dessutom något som flaggats som ointressant för den här undersökningen (se avsnitt 7.1). Sirius 24, däremot, har en ekonomisk förening som lagfaren ägare (figur 4) och är en fastighet taxerad med typkod 325 (figur 5). Därmed skall förrättningen då uppdelningen mellan bostadsrättsfastighet och lokalfastighet skedde undersökas.



038 Allmän+Taxering 2017-01-24

Fastighet

Beteckning Stockholm Sirius 24	Senaste ändringen i allmänna delen 2015-12-08	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2015-12-29	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2017-01-23
-----------------------------------	--	---	--

Nyckel:
010529556

3D-information
Fastigheten har ett eller flera 3D-utrymmen.

Distrikt Stockholms Gustav Vasa	Distriktskod 215022
------------------------------------	------------------------

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	Registerkarta
1 3D-Utrymme	6582102.8	673371.3	STOCKHOLM

Ändamål: Byggnad
Storlek: Maximal utbredning i horisontalplanet ca 1155 kvm.
Höjd: Mellan ca+19, 5 m och ca+30, 7 m i rh2000.
Urholkar fastighet: Stockholm Sirius 23

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769627-0151 Sirius 22 Lokal Ekonomisk Förening C/O Fastighetsägarna Stockholm AB Box 12871 112 98 Stockholm	1/1	2015-11-11	2015-00520527:1

Köp (även transportköp): 2015-11-09
Ingen köpeskilling redovisad.

Figur 4. Fastighetsregisterutdrag för lokalfastigheten Sirius 24.⁶⁹

⁶⁹ Metria 2017b

Taxeringsuppgifter		
Taxeringsenhet		
Hyreshusenhet, lokaler (325)		
741367-8	Uppgiftsår	Taxeringsår
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel 3D-fastighet.	2016	2016
Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
29.400.000 SEK	17.000.000 SEK	12.400.000 SEK

Figur 5. Taxeringsuppgifter från fastighetsregisterutdraget för lokalfastigheten Sirius 24.⁷⁰

För att ta reda på i vilken förrättning som uppdelningen skedde tittar man under avdelningen "åtgärder" i registerutdraget. I figur 6 visas hur den enda åtgärden som berört Sirius 23 är en kombinerad klyvning och anläggningsåtgärd. Som notis kan nämnas att denna avdelning ser exakt likadan ut för Sirius 24 då den bildades i samma förrättning och inte har berörts av någon förrättning sedan dess.

Åtgärd		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Klyvning Anläggningsåtgärd	2015-12-08	0180K-2015-01431

Figur 6. Avdelningen "åtgärd" i registerutdraget till bostadsfastigheten Sirius 23.⁷¹

Ur figur 6 kan man utläsa att det är akt 0180K-2015-01431 (nummer 15 i bilaga 1) som skall undersökas. Då lantmäterienheten hos Stockholms stad inte laddar upp sina akter till ArkivSök begärs akten ut manuellt genom epostkontakt.

I förrättningsakten ges mycket information om förhållandena vid fastighetsbildningen. I figur 7 ser man till exempel att en ekonomisk förening, Sirius 22 Lokal EF, innehar 1/1 000 av fastigheten Sirius 22 och att de resterande 999/1000 ägs av Brf Sirius 22. Från början avser ansökan en avstyckning där Brf Sirius 22 är enda sökanden, men denna kompletteras sedan för att avse klyvning och Sirius 22 Lokal EF ansluter sig till ansökan. På bland annat beskrivning, protokoll och i dagboksbladet framgår vilken förrättningslantmätare som handlagt ärendet och genom en bifogat PM samt information i dagboksbladet framkommer att fastighetsägarna har anlitat NAI Svefa som fastighetsbildningskonsult.

⁷⁰ Metria 2017b

⁷¹ Metria 2017a

Förrättningen medför att två nya fastigheter bildas, Sirius 23 och Sirius 24. Sirius 23 (ägare Brf Sirius 22) är en traditionell fastighet för bostadsändamål som urholkas av den tredimensionella fastigheten Sirius 24 (ägare Sirius 22 Lokal EF), se figur 8-9. Den tredimensionella fastighetens ändamål är kommersiella lokaler. Tunnelfastigheten (Vasastaden 3:1) urholkar efter förrättningen Sirius 23. Den nybildade 3D-fastigheten är 1155 kvadratmeter i horisontalplanet.

SIRIUS 22		
	Brf Sirius 22, andel 999/1000, lagfaren ägare Sirius 22 Lokal Ekonomisk Förening, andel 1/1000, lagfaren ägare	
Klyvning	Avstår till Sirius 23 <i>Med undantag av 3D-utrymme, se Sirius 24 nedan.</i>	1274 m ²
	Avstår till Sirius 24 <i>Se Sirius 24 nedan.</i>	3D-utrymme

Figur 7. Ursprungsfastigheten.⁷²

SIRIUS 23, ny fastighet		
	Brf Sirius 22, lagfaren ägare	
Klyvning	Erhåller från Sirius 22 <i>Med undantag av 3D-utrymme, se Sirius 24 nedan.</i>	1274 m ²
	Klyvningen medför att Sirius 23 urholkas av Sirius 24, se Sirius 24 nedan.	

Figur 8. Ny traditionell bostadsfastighet.⁷³

⁷² Akt nr: 0180K-2015-01431

⁷³ Akt nr: 0180K-2015-01431

SIRIUS 24, ny fastighet		
	Sirius 22 Lokal Ekonomisk Förening, lagfaren ägare	
Klyvning	Erhåller från Sirius 22 Klyvningen medför att Sirius 24 urholkar Sirius 23. Utrymmestyp: Byggnad Storlek: Maximal utbredning i horisontalplanet ca 1155 m². Höjdläge: Mellan ca + 19,5 m och ca + 30,7 m i RH2000. Avgränsning: Utrymmet består av delar av de tre understa våningarna i byggnaden, se rödmarkeringar på fasadritning, aktbilaga Ri 1, samt planritningar aktbilaga Ri 2-4. Horisontala övre gränser går mitt i bjälklag och nedre gräns i underkant av bottenplatta. Vertikala gränser går mitt i innerväggens konstruktion samt i utsida av fasad förutom vid teaterns kassa, där går gränsen i utsida av vägg på lådkonstruktion, se bild aktbilaga Ri 9. Även vid hisschakt på Upplandsgatan 53 går vertikala gränsen mitt i innerväggens konstruktion.	3D-utrymme

Figur 9. Ny tredimensionell lokalfastighet.⁷⁴

⁷⁴ Akt nr: 0180K-2015-01431

I protokollet finns en redogörelse för fastighetsbildningen, där förrättningslantmätarens motivering till fastighetsbildningsbeslutet finns. Här motiveras att klyvningen är lämplig och tillåten enligt FBL 3 kap., se figur 10 och 11.

Klyvningen kan endast ske genom att tillämpa bestämmelserna om tredimensionell fastighetsindelning och uppfyller således villkoren i 3 kap 1§ 3:e st fastighetsbildningslagen (...åtgärden är lämpligare än andra åtgärder för att tillgodose det avsedda ändamålet).

Åtgärden är motiverad med hänsyn till byggnadens konstruktion och användning och leder till en mer ändamålsenlig förvaltning dvs att separera bostäder från lokaler.

Klyvningslotterna tillförsäkras också de nödvändiga servitut och del i gemensamhetsanläggningar för funktioner såsom utrymningsväg, bärande konstruktioner, ledningar mm som behövs för att kunna användas på ett ändamålsenligt sätt.

Figur 10. Redogörelse för fastighetsbildningsbeslut, lämplighetsprövning.⁷⁵

De nybildade fastigheterna blir lämpliga för sina ändamål.

Figur 11. Redogörelse för fastighetsbildningsbeslut, lämplighetsprövning.⁷⁶

⁷⁵ Akt nr: 0180K-2015-01431

⁷⁶ Akt nr: 0180K-2015-01431

Det bildas 12 stycken servitut för att reglera rättighetsförhållandet mellan klyvningslotterna, ändamålen är: utrymning, sprinklerledningar, ledningar (VA, värme, el och gas), dörrparti på entréplan, soputrymme, ventilationsschakt samt sopsug. Vissa servitut (bland annat för ledningarna) är korsvisa. Vidare inrättas fem nya gemensamhetsanläggningar, ändamålen är: fasad från marknivå till takfot, grundläggning och stomkonstruktion, tätskikt, VA-ledningar samt trapphus. I figur 12-13 visas hur ett nytt servitut beskrivs i förrättningen samt hur det senare redovisas i fastighetsregistret. I figur 14 visas hur en ny GA beskrivs i förrättningen.

Nytt servitut: 0180K-2015-01431.8
Ändamål: Ledningar
Rätt att behålla, underhålla och förnya befintliga enskilda ledningar för kallvatten, varmvatten, värme, spillvatten och dagvatten och därtill hörande anordningar från förgreningspunkt. Ledningarna tillhör och underhålls av förmånsfastigheten. Det faktiska läget av ledningarna inom belastad fastighet är det rättsligen lokaliserade läget för servitutet.
Till förmån för: Sirius 23
Belastar: Sirius 24

Figur 12. Nytt servitut i förrättningen.⁷⁷

Ledningar	Förmån	Officialservitut	0180K-2015-01431.8
	Bildningsåtgärd: Klyvning		
	Beskrivning: Rätt att behålla, underhålla och förnya befintliga enskilda ledningar för kallvatten, varmvatten, värme, spillvatten och dagvatten och därtill hörande anordningar från förgreningspunkt. ledningarna tillhör och underhålls av förmånsfastigheten. det faktiska läget av ledningarna inom belastad fastighet är det rättsligen lokaliserade läget för servitutet.		

Figur 13. Servitutet i figur 11, redovisat i fastighetsregistret.⁷⁸

⁷⁷ Akt nr: 0180K-2015-01431

⁷⁸ Metria 2017a

SIRIUS GA:5, ny gemensamhetsanläggning									
Anläggningsåtgärd	<p>Gemensamhetsanläggningen ska inrättas och bestå av:</p> <p>Grundläggning och stomkonstruktion.</p> <p>I gemensamhetsanläggningen ingår:</p> <ul style="list-style-type: none">• Bärande bjälklag, väggar och pelare, se principritning aktbilaga Ri 10.• Sulor och grundläggning <p>Fasad och ytskikt ingår inte i gemensamhetsanläggningen.</p> <p>Deltagande fastigheter</p> <p>Sirius 23 och 24.</p> <p>Fastigheterna utgör en samfällighet för anläggningens utförande och drift.</p> <p>Upplåtet utrymme</p> <p>För anläggningen upplåtes utrymme på fastigheterna Sirius 23 och 24.</p> <p>Till förmån för: Anläggningssamfälligheten (de deltagande fastigheterna).</p> <p>Tidpunkt för utförande</p> <p>Anläggningen är utförd.</p> <p>Andelstal:</p> <p>Kostnaderna för anläggningens utförande och drift ska fördelas mellan deltagande fastigheter enligt följande:</p> <table><tbody><tr><td>Utförande och drift</td><td></td></tr><tr><td>Sirius 23</td><td>1</td></tr><tr><td>Sirius 24</td><td>1</td></tr><tr><td>Summa andelstal:</td><td>2</td></tr></tbody></table>	Utförande och drift		Sirius 23	1	Sirius 24	1	Summa andelstal:	2
Utförande och drift									
Sirius 23	1								
Sirius 24	1								
Summa andelstal:	2								

Figur 14. Ny GA i förrättningen.⁷⁹

Det har sedan kontrollerats i fastighetsregistret om gemensamhetsanläggningarna förvaltas genom delägarförvaltning eller föreningsförvaltning, se figur 15. När gemensamhetsanläggningen har delägarförvaltning finns inte den information om förvaltning som syns i figur 15.

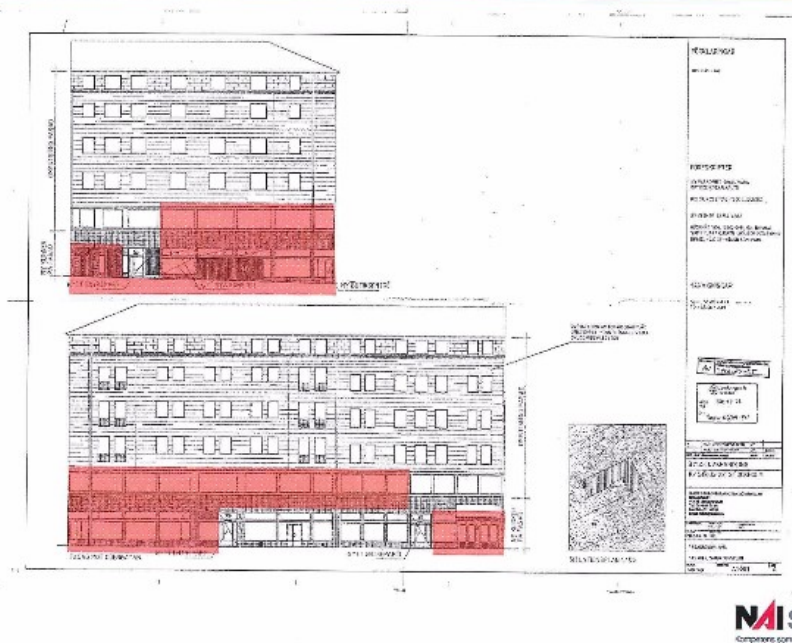
⁷⁹ Akt nr: 0180K-2015-01431

Gemensamhetsanläggning	
Beteckning Stockholm Sirius GA:5	Senaste ändringen i allmänna delen 2015-12-08
Nyckel: 010529558	
Förvaltning Sirius 22 samfällighetsförening	

Figur 15. I fastighetsregistret för Sirius GA:5 ser man att en samfällighetsförening förvaltar gemensamhetsanläggningen, det är alltså föreningsförvaltning.⁸⁰

Bifogat till akten finns ett PM från fastighetsbildningskonsulten NAI Svefa som utgör underlag för ansökan. I PM:et beskrivs de förutsättningar som finns och man ger förslag på fastighetsgränser samt vilka servitut och gemensamhetsanläggningar som bör bildas. Som aktbilaga finns även ritningar som illustrerar den önskade fastighetsindelningen, se figur 16.

Fasader, 3D-fastighet i rött



Figur 16. Beskrivning av 3D-fastigheten, bilaga till förrättningen.⁸¹

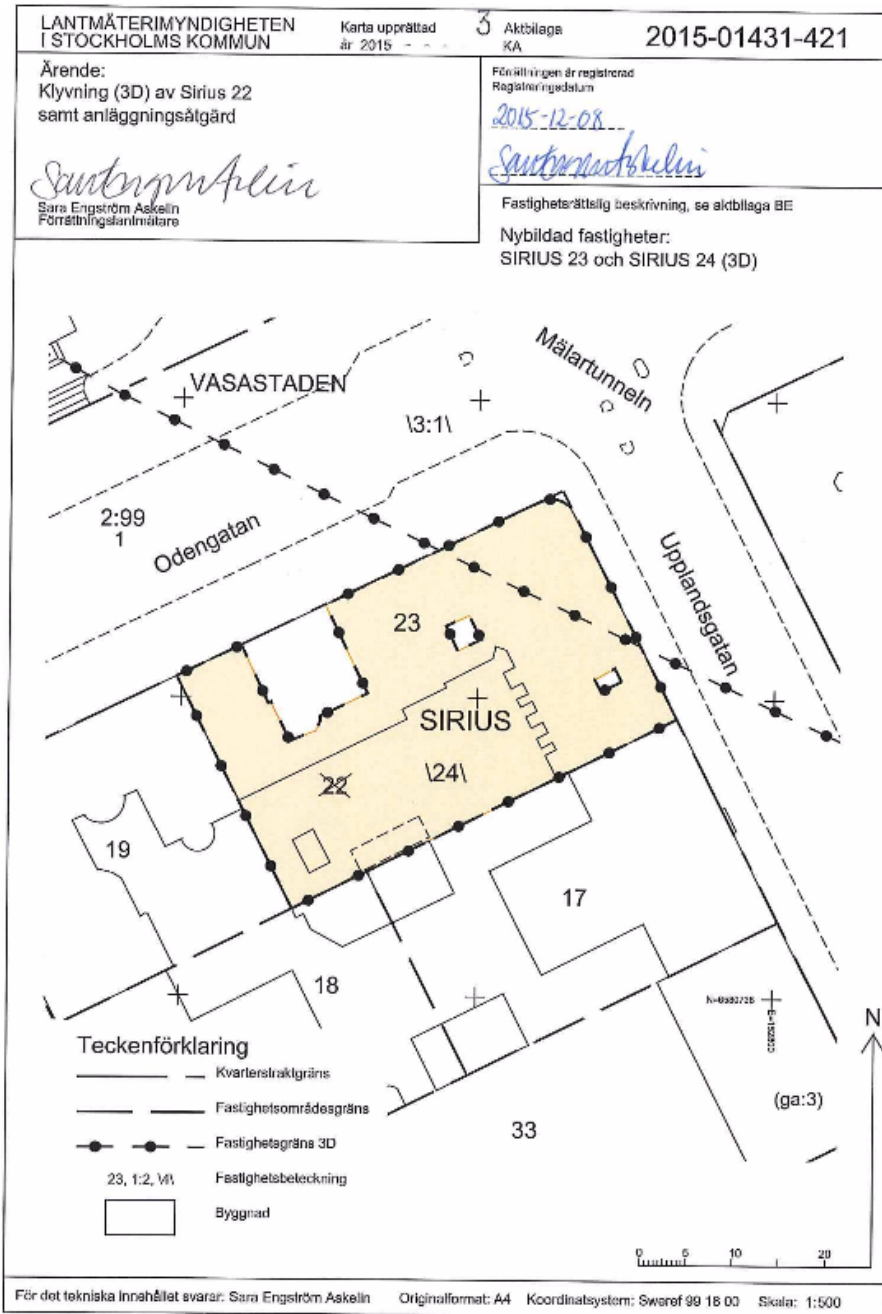
I förrättningskartan, se figur 17, redovisas den nya fastighetsindelningen. Den färglagda delen visar 3D-fastighetens utbredning i horisontalplanet.

⁸⁰ Metria 2017c

⁸¹ Akt nr: 0180K-2015-01431

Bostadsrättsföreningar och tredimensionell fastighetsbildning

Förrättningskostnaden har begärts ut från Stockholms kommunala lantmäterimyndighet och uppgick till 96 750 kr.



Figur 17. Förrättningskarta som redovisar fastighetsbildningen.⁸²

⁸² Akt nr: 0180K-2015-01431

7.4 Resultat

Den fullständiga genomgången av förrättningsakter redovisas i bilaga 1.

De 30 förrättningarna kan delas upp i tre olika fall:

1. en befintlig bostadsrättsförening genomför en tredimensionell avstyckning eller klyvning för att skilja lokalerna och bostäderna åt,
2. ett bolag (oftast ett aktiebolag) genomför en tredimensionell avstyckning eller klyvning för att skilja lokalerna och bostäderna åt, efter fastighetsbildningen har bostadsfastigheten förvärvats av en bostadsrättsförening (därför har dessa fall kommit med i sökningen i fastighetsregistret). Detta fall bör rimligtvis tolkas som en ombildning från hyresrätt till bostadsrätt,
3. en tredimensionell avstyckning eller klyvning genomförs där byggnaden i 3D-fastigheten är planerad eller under uppförande. Detta fall handlar om nyproduktion där man från början väljer att separera verksamheterna.

Tabell 2. Fördelning av förrättningarna i fall 1-3.

Fall 1	16 stycken
Fall 2	9 stycken
Fall 3	5 stycken

Fall 1 kan delas in i två underkategorier: antingen säljer bostadsrättsföreningen lokalfastigheten till en extern part eller så bildas ett nytt bolag eller en ny förening som har en koppling till bostadsrättsföreningen. Det typiska är att det är samma personer som sitter i styrelsen för bostadsrättsföreningen som i föreningen eller bolaget som äger lokalfastigheten.

7.4.1 Befintlig Brf genomför fastighetsbildning (fall 1)

Det fall som visade sig vara vanligast i undersökningen av förrättningsakter är, som nämnts ovan, att det är en befintlig bostadsrättsförening som genomför fastighetsbildningen. Det är även detta fall som direkt handlar om att gå från att vara ett oäkta bostadsföretag till ett privatbostadsföretag. För att klassas som ett privatbostadsföretag måste kopplingen mellan bostadsrättsföreningen och lokalfastigheten brytas, det räcker alltså inte att bilda en ny fastighet. Därför är det nödvändigt att efter, eller i samband med, fastighetsbildningen, överlåta lokalfastigheten. Då kan bostadsrättsföreningens medlemmar antingen välja att sälja lokalfastigheten till en extern part eller så kan de välja att bilda en ny ekonomisk förening, ett nytt aktiebolag eller dylikt för att själva förvalta lokalfastigheten i fortsättningen. Av de 16 förrättningsakter som passar in i fall 1 ägs lokalfastigheten (enligt fastighetsregisterutdrag från januari-mars 2017) i de flesta fall av en ekonomisk förening eller ett aktiebolag. I en förrättning är ett kommanditbolag lagfaren ägare till lokalfastigheten. I tre fall är den bostadsrättsförening som genomförde fastighetsbildningen lagfaren ägare till lokalfastigheten.

I fyra fall finns det indikationer på att medlemmarna i bostadsrättsföreningen äger lokalfastigheten genom en ekonomisk förening.

I tre fall finns det indikationer på att medlemmarna i bostadsrättsföreningen äger lokalfastigheten genom ett aktiebolag.

I tre fall är samma bostadsrättsförening lagfaren ägare till lokalfastigheten.

I resterande sex fall finns det inga indikationer på att medlemmarna i bostadsrättsföreningen äger lokalfastigheten genom en ekonomisk förening eller ett aktiebolag. Det tolkas som att bostadsrättsföreningen valt att sälja lokalfastigheten till en extern part.

7.4.2 Ombildning (fall 2)

I nio av de undersökta förrättningsakterna sker fastighetsbildningen utan att en bostadsrättsförening är lagfaren ägare till fastigheten som är föremål för förrättningen. Fastigheten som innehåller bostäder har efter förrättningen överlåtits till en bostadsrättsförening. I åtta av dessa är det ett aktiebolag som genomför fastighetsbildningen. I den sista är det ett stort antal privatpersoner som genomför en klyvning där bostadsfastigheten senare överläts till en bostadsrättsförening och lokaldelen ägs av två av de ursprungliga ägarna. Detta är något av ett specialfall. Att ett aktiebolag separerar en lokaldel och en bostadsdel, bestående av hyresrätter, till två fastigheter tolkas som att bolaget av olika anledningar vill renodla sin verksamhet och har i dessa fall valt att överlåta bostadsfastigheten till en bostadsrättsförening. Hyresrätterna ombildas därmed till bostadsrätter.

7.4.3 Nyproduktion (fall 3)

Det sista fallet är egentligen väldigt likt fall 2, fast byggnaden som innehåller den tredimensionella fastigheten/fastighetsutrymmet är under uppförande. Redan i förväg har alltså fastighetsägaren valt att dela upp verksamheterna och skilja på lokaler och bostäder. Bostadsfastigheten överläts sedan till en bostadsrättsförening. Detta förekom i fem av de undersökta förrättningsakterna.

7.4.4 Lämplighetsprövning

Fastigheternas lämplighet enligt FBL 3 kap. motiveras i allmänhet väldigt kort. Det normala är att förrättningslantmätaren konstaterar att 3D-fastighetsbildning är tillåten eftersom det är den lämpligaste åtgärden, att det är motiverat med hänsyn till byggnadens konstruktion och att det leder till en mer ändamålsenlig förvaltning. Lämplighetsprövningen enligt FBL 3:1 redovisas inte ingående utan det konstateras generellt sett att fastigheterna blir lämpliga för sina ändamål. I många förrättningar motiveras lämpligheten även med att nödvändiga rättigheter bildas för att fastigheterna ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt. I en förrättning när bostadsfastigheten även efter fastighetsbildningen innehåller både bostäder och lokaler har det ansetts lämpligt eftersom lokalen har en egen ingång samt utgör en liten del av den totala lokalytan.

7.4.5 Övergripande statistik

Av de 252 träffarna i fastighetsregistret som finns i Stockholm, Göteborg och Malmö så visade sig 103 stycken handla om tunnlar som urholkar en fastighet. Ytterligare 119 var ointressanta av andra anledningar som redovisats ovan (se avsnitt 7.1). Cirka 12 procent (30 stycken) av de 252 träffarna i fastighetsregistret resulterade i förrättningsakter som undersöks. Av dem återfinns majoriteten i Stockholms stad, 21 stycken. Göteborgs stad och Malmö stad står för fyra respektive fem.

Avstyckning var den vanligaste fastighetsbildningsåtgärden: i 22 av förrättningarna var avstyckning den använda fastighetsbildningsåtgärden och i de återstående 8 användes klyvning. Intressant är att andelen klyvningar ökade med tiden. Klyvning användes i 1 av de 16 undersökta förrättningarna som genomförts mellan åren 2005-2010 och i 7 av de 14 förrättningar som genomförts mellan 2011-2016. I 3 av de 7 förrättningar mellan 2011-2016 där klyvning användes ändrades ansökan från att initialt avse avstyckning. Fastighetsreglering förekom inte alls.

I 18 av de undersökta akterna fanns tydliga tecken på att sakägarna hade anlitat en fastighetsbildningskonsult. NAI Svefa anlätades flest gånger, i 10 av de 18 förrättningarna med konsult. I samtliga fall finns ett utlåtande från en brandkonsult.

Av de 30 förrättningarna berörde fastighetsbildningsåtgärden en fastighet som är upplåten med tomträtt i fem fall, där upprättades avtalsservitut mellan tomträttsinnehavarna som sedan godkändes av kommunen (dessa förrättningar återfanns endast i Stockholms stad). I 25 förrättningar fanns alltså möjligheten att bilda officialservitut, i fem förrättningar upprättades avtalsservitut och i samtliga (30) förrättningar fanns möjligheten att bilda gemensamhetsanläggningar. Avtalsservitut upprättades bara när fastigheterna var upplåtna med tomträtt, i dessa förrättningar bildades inga officialservitut.

Tabell 3. Redovisning av antalet rättigheter i de undersökta förrättningsakterna.

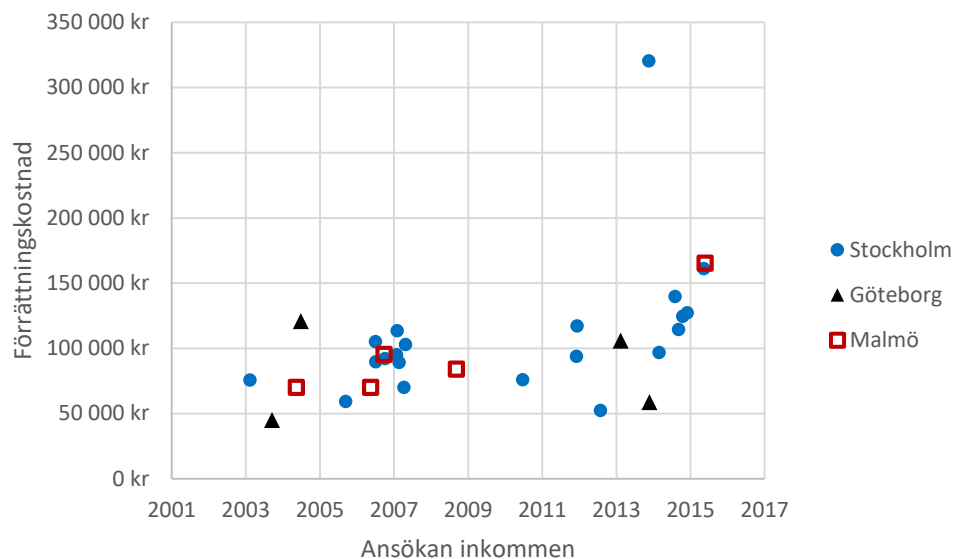
Genomsnittligt antal officialservitut per förrättning utan tomträtt	10,3
Genomsnittligt antal avtalsservitut per förrättning med tomträtt	19,6
Genomsnittligt antal GA per förrättning	2,8
Högsta/lägsta antal officialservitut i en förrättning utan tomträtt	29/0
Högsta/lägsta antal avtalsservitut i en förrättning med tomträtt	29/6
Högsta/lägsta antal GA i en förrättning	10/0

I de 30 förrättningarna bildades 258 officialservitut, 98 avtalsservitut och 84 gemensamhetsanläggningar. Detta ger ett snitt på nästan tolv servitut (både officialservitut och avtalsservitut) och tre gemensamhetsanläggningar per förrättning. Det fanns stora skillnader i hur gemensamhetsanläggningarna utformades, i vissa förrättningar bildades en GA för varje ändamål medan det i andra fall bildades en GA med flera sektioner. I två av de fem förrättningarna där fastigheten var upplåten med tomträtt bildades inte en enda GA.

Det finns en stor spridning vad gäller storleken på de 3D-fastigheter som bildades i förrättningarna. Bland de 3D-fastigheter som bildats för bostadsändamål sträcker sig den minsta och den största 235 respektive 20 460 kvadratmeter i horisontalplanet. För lokalfastigheterna är motsvarande intervall 470-4 788 kvadratmeter.

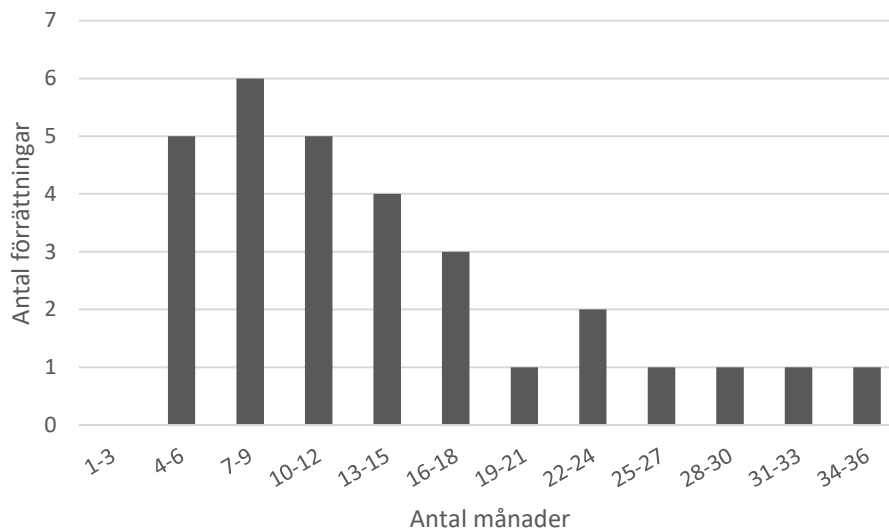
Tre förrättningslantmätare i Stockholm står för tolv av förrättningarna, med fyra förrättningar var.

Den genomsnittliga förrättningskostnaden var 104 330 kr. I figur 18 visas förrättningskostnaden plottad mot det datum ansökan om förrättning inkom till lantmäterimyndigheten.



Figur 18. Förrättningskostnaderna för de undersökta akterna i Stockholm, Göteborg och Malmö plottade mot datumet för inkomsten ansökan om förrättning.

3D-förrättningar är generellt sett mer komplexa än traditionella förrättningar, inte minst på grund av de byggnadstekniska förutsättningarna. I figur 19 visas hur lång tid de undersökta förrättningarna tagit, från det att ansökan inkommit till det att förrättningen registrerats i fastighetsregistret, i antal påbörjade månader. I ett fall saknades uppgift om registreringsdatum, då användes istället datumet då protokollet upprättats.



Figur 19. Histogram över handläggningstid för de undersökta förrättningarna.

7.4.6 Rättigheter

Alla förrättningar ser lite olika ut, vilket beror på flera olika saker: de specifika förutsättningarna i respektive fall, vad sökande yrkar samt förrättningslantmätarens ”personliga övertygelse”. I följande avsnitt redovisas i stora drag hur man har valt att lösa frågan kring de många olika rättigheter som behövs för att få lämpliga fastigheter som uppfyller villkoren i FBL 3 kap. För de rättighetskategorier som redovisas nedan har en uppdelning av ändamålen gjorts i ett antal kategorier. Någon generell kategorisering av ändamål för servitut och gemensamhetsanläggningar finns inte. I examensarbetet ”Gemensamhetsanläggningar Basfakta 1990-2003” från KTH av Björklund och Wedman finns en kategorisering av gemensamhetsanläggningars ändamål, denna passar dock inte in på de rättigheter som förekommer i de undersökta förrättningsakterna. Den kategorisering av Julstad och Sjödin (2005) som beskrivits ovan uppfattas som något för generell och grovhuggen. Därför har en egen kategorisering gjorts.

7.4.6.1 Servitut

Till sammanställningen har ett antal kategorier ställts upp för att sortera in varje servitut i. På det sättet kan man se i hur många av förrättningarna som ett visst ändamål tillförsäkrats och om de skapats genom servitut eller GA. Kategorierna och deras innehåll för servitut är följande:

Ledningar

Här har alla servitut för ledningar samlats. Dessa utgörs av värme-, kallvatten-, varmvatten-, dagvatten-, spillvatten-, el-, tele-, datakommunikations-, gas-, fjärrkyla- och kabel-TV-ledningar samt styr- och reglerkablar.

Utrymning

Till denna kategori har utrymning, nödutrymning, nödutgång, utrymningsväg med mera sorterats.

Hiss

Servitut skapade för att tillgängliggöra hiss. Hit har sorterats servitut benämnda som hiss, hisshall och hissmaskineri.

Ventilation

Alla servitut som rör ventilation. Hit har sorterats ventilationsanläggningar, ventilationsschakt, till- och frånluftsanläggningar samt luftbehandlingsinstallationer.

Sophantering

Servitut skapade för sophantering har även, utöver de som i förrättningsakten benämnts "sophantering", ansetts vara sopsug, soptransporter, soprum och sopnedkast.

Passage/tillträde

Servitut som bildats för att härskande ska kunna använda en annan passage än entré och trapphus för att komma åt områden, antingen för direkt användning eller för underhåll eller liknande. Det har handlat om åtkomst till utrymmen och servitut, tillträde till områden och servitut, åtkomst och tillträde för att underhålla delar av fastigheten, in- och utfart från garage samt gångförbindelser.

Värme-/undercentral

Till denna kategori har de servitut som bildats för uppvärmningsanläggning, värme-, under- och elcentraler sorterats.

Fasadanordningar/byggnadsdelar

Servitut som bildats för att säkerställa tillgången till olika anordningar på fasaden och andra byggnadsdelar som hamnar utanför fastigheten har sorterats till den här kategorin. Servitut som har hamnat här har omfattat skyltar, stuprör, balkonger, tätskikt, takutsprång, skärmtak, burspråk, ornament, dörrparti, olika sorters infästningar, koppableck, lanterniner samt takfönster, takskydd och takstegar.

Grundläggning/bärande konstruktion

Till denna kategori har sorterats servitut som rör grundläggning eller bärande konstruktioner.

Utrymmen

Då servitut skapats som ett utrymme för något har det sorterats till denna kategori. Utrymmena har avsett lastbrygga med tillfartsväg, personalingång, personalutrymme, innergård, gård, gårdsbyggnad, förråd, kundvalv och tvättstuga. Bland avtalsservituten finns även utrymmen avsedda för städskrubb, toalett och elrum.

Parkering/cykelrum

Alla servitut som avser parkering, garage, cykelrum och parkering har sorterats hit.

Entré/trapphus

Servitut som avser entréer, trapphus eller båda två har sorterats hit. De är i förrättningarna benämnda som entréer, bostadsentréer, trappa, trapphus eller snarlikt.

Brandsäkerhet

Servitut bildade för anordningar som rör brandsäkerhet. Ändamålen som nämnts är sprinklerledning, brandgasfläkt, brandgaskanal, brandgasventilation och infästningar för brandvarnare.

Övrigt

En kategori har skapats för övriga ändamål dit servitut som är ovanliga och svåra att kategorisera har sorterats in. Servituten har avsett porttelefon, spillvattenluftning, fettavskiljare, tömningsdon för fettavskiljare, luftningsrör från fettavskiljare, antenner, restriktion för ljusgårds användning samt förbud mot skadande ombyggnation.

Tabell 4. Antal förrättningar med servitut bildade för respektive ändamål. Officialservitut bildas endast vid lagfart och avtalsservitut upprättas endast vid tomträtt.

Ändamål	Antal förrättningar, totalt 25 st (lagfart - officialservitut)	Antal förrättningar, totalt 5 st (tomträtt - avtalsservitut)
Ledningar	21	5
Utrymning	22	4
Hiss	5	2
Ventilation	18	4
Sophantering	11	4
Passage/tillträde	16	3
Värme-/undercentral	4	3
Fasadanordningar/byggnadsdelar	10	4
Grundläggning/bärande konstruktion	2	0
Utrymmen	10	2
Parkering/cykelrum	4	1
Entré/trapphus	5	2
Brandsäkerhet	3	1
Övrigt	3	3

7.4.6.2 *Gemensamhetsanläggning*

På liknande sätt som för servitut har ändamål för gemensamhetsanläggningar sammanställts i ett antal kategorier, men de skiljer sig något åt från servituskategorierna på grund av gemensamhetsanläggningars annorlunda karaktär.

Kategorin "utrymning" finns inte alls med här eftersom inga gemensamhetsanläggningar bildats för det ändamålet. Det är inte så konstigt eftersom om en utrymningsväg finns inom den egna fastigheten så används den av fastighetsägaren. Behöver den andra fastigheten tillgång till utrymningsvägen så bildas ett servitut för det. Om ett utrymme som istället används gemensamt och dessutom kan fungera som utrymningsväg sorteras det in under kategorin "innergård/gemensamma utrymmen".

"Passage/tillträde" samt "utrymmen" har slagits ihop till "innergård/gemensamma utrymmen" på grund av att de i dessa fall utnyttjas och förvaltas gemensamt på ett sätt som gör denna uppdelning mer lämplig.

Hur andelstalen i gemensamhetsanläggningarna beräknats är inte alltid tydligt redovisat, mer än att de speglar nyttan för varje deltagande fastighet. När GA bildas för vatten, värme och andra anläggningar där det finns en mätbar förbrukning anges ofta att förbrukningen ska debiteras enligt den faktiska användningen, inte enligt andelstal. Andelstal beräknas ibland enligt boyta och lokalyta samtidigt som det i andra fall argumenteras emot en sådan beräkningsgrund eftersom "belastningen" per kvadratmeter inte är lika för bostäder och lokaler.

I alla förrättningar utom två förvaltas de nybildade gemensamhetsanläggningarna med delägarförvaltning.

Ledningar

Ledningar för vatten, avlopp, el, dagvatten, dränering, tele, värme, kabelnät och gas. Även undermätare, ventilationskanaler och armatur.

Hiss

Till denna kategori hör hissar och dess utrymmen.

Ventilation

Till denna kategori hör ventilationssystem, frånluftsfläkt och fläktrum

Sophantering

Till denna kategori hör soprum, miljöstation och sopnedkast.

Värme-/undercentral

Till denna kategori hör, förutom värmecentraler och undercentraler, uppvärmningssystem, elcentraler, fjärrvärmecentraler, dataundercentraler, teknik- och apparatrum, elanläggningar, fläktrum, el- och telerum, installationsschakt, styr- och reglersystem, vattendistribution, ställverk, pannrum samt anordningar för värme, vatten, avlopp, ventilation och belysning.

Fasad

Innefattar både fasad på bottenvåningen samt hela fasaden. Även fasad mot innergård.

Grundläggning/bärande konstruktion

Hit hör grundläggningar, bärande konstruktioner, tätskikt, bjälklag, dränering, stomme och fundament.

Innergård/Gemensamma utrymmen

Hit hör förutom innergård andra gemensamma utrymmen som lastgård, korridorer, videobevakning, uteplats, passage, gårdsanläggning, förråd, städtrum, toalett, källargång, belysning och trottoarer.

Parkering/cykelrum

Innefattar garage och cykelparkering.

Entré/trapphus

Innefattar ytterdörrar och trapphus.

Brandsäkerhet

Innefattar sprinkleranläggning/central, rökdetektorer, brandlarmscentral och brandluckor.

Övrigt

I denna kategori samlas sådana ändamål som inte passar in i någon annan kategori och som inte förekommer tillräckligt ofta för att motivera att de har en egen kategori. Det handlar om tak, stuprör, hängrännor och porttelefon.

Tabell 5. Antal förrättningar med GA bildad för respektive ändamål.

Ändamål	Antal förrättningar (totalt 30 st)
Ledningar	23
Hiss	3
Ventilation	7
Sophantering	7
Värme-/undercentral	19
Fasad	14
Grundläggning/bärande konstruktion	14
Innergård/gemensamma utrymmen	7
Parkering/cykelrum	3
Entré/trapphus	7
Brandsäkerhet	4
Övrigt	3

7.5 Analys av resultatet

Resultatet från undersökningen av förrättningsakter visar på att förutsättningarna i den specifika byggnaden och fastigheten i stor utsträckning påverkar förrättningsens utgång. Detta gäller framför allt rättigheter vilka presenteras särskilt i avsnitt 7.5.1. Av alla fastigheter som hittades i den första undersökningen i fastighetsregistret fanns ungefär hälften i Stockholms, Göteborgs och Malmös stad. Det är inte förvånande eftersom 3D-fastighetsbildning främst är ett storstadsfenomen. Endast ett fåtal av dessa träffar visade sig vara intressanta för den här undersökningen, vilket inte heller är förvånande med tanke på alla olika ändamål 3D-fastighetsbildning kan sörja för.

Om medlemmarna fortsätter att förvalta lokalfastigheten är det vanligast att det görs genom en ekonomisk förening, men det förekommer även att medlemmarna i bostadsrättsföreningen förvaltar lokalfastigheten genom ett aktiebolag. Det är dock inte ovanligt att lokalfastigheten säljs till en extern part. Att medlemmarna i bostadsrättsföreningen förvaltar lokalfastigheten innebär att de genom den nya juridiska personen får en inkomst från lokalerna även i framtiden. Det innebär dock en hel del merarbete eftersom medlemmarna måste engagera sig i ytterligare en förening eller bolag. Att istället sälja lokalfastigheten till en extern part innebär att man tappar kontrollen över lokalfastigheten och dess hyresgäster men slipper besväret med den fortsatta förvaltningen.

Att avstyckning är den vanligaste åtgärden kan bero på att det vid ansökningstillfället inte var klart med köpare av lokalfastigheten. Klyvning kräver att fastigheten i fråga har flera lagfarna ägare.

3D-fastighetsbildning är ofta mer komplicerad än traditionell, vilket kan vara en anledning till att andelen förrättningar där en fastighetsbildningskonsult varit inblandad är hög. Förrättningskostnaden beror till viss del på om debitering sker enligt fast pris eller löpande räkning. Många förrättningskostnader ligger runt 100 000 kr. En förrättningskostnad på över 320 000 kr förvånar, förrättningen i fråga gällde avstyckning från en fastighet upplåten med tomträtt. En anledning till den höga förrättningskostnaden kan vara att man innan avstyckningen var tvungen att göra en fastighetsbestämning. Koncentrationen av förrättningsansökningarna var som högst runt 2007 och 2015. Koncentrationen vid 2015 beror troligtvis på att informationen om att lättnadsregeln skulle tas bort nådde bostadsrättsföreningarna. Att Skatteverket år 2006 började med en granskning⁸³ av bostadsrättsföreningar som ledde till en del omklassificeringar från äkta till oäkta kan vara en förklaring på de många förrättningsansökningar som kom in runt 2007.

Lämplighetsprövningarna enligt FBL 3 kap. motiveras relativt svagt, det handlar snarare om konstateranden. Det finns ingen information att hämta om lämpligheten i 3D-fastigheternas storlek, något som skulle vara intressant eftersom dessa varierar kraftigt i förrättningarna.

7.5.1 Rättigheter

Rättighetslösningarna i förrättningarna skiljer sig mycket åt och variationen på antalet och ändamålen för rättigheterna är stor.

De vanligaste ändamålen för servitut är som man kan se i tabell 4 ledningar, utrymning, hiss och ventilation. I tabell 5 ser man att de vanligaste ändamålen för gemensamhetsanläggningar är ledningar, värme-/undercentral, fasad och grundläggning/bärande konstruktion. Att de vanligaste ändamålen inte är samma är inte förvånande på grund av den annorlunda karaktären servitut och GA har.

För ledningar har någon form av servitut bildats i 26 av de 30 studerade förrättningarna och GA i 23 av 30. I de fyra⁸⁴ förrättningar där inget servitut bildats har en GA upprättats för ändamålet och därmed har rättigheter för ledningar berörts i samtliga förrättningar på ett eller annat vis.

Utrymningsservitut har bildats i 26 av de 30 förrättningarna. I en förrättning⁸⁵ där inget servitut bildats finns en GA för trapphus som antas kunna användas som utrymningsväg. I två förrättningar⁸⁶ har utrymning inte behandlats, men i dem kan servitut bildade för att ta väg över den andra fastigheten även anses innefatta någon form av utrymning. En förrättning⁸⁷ berör varken utrymning eller tillträde vilket kan

⁸³ Håkansson 2007

⁸⁴ Akterna 0180K-2008-36011, 0180K-2007-15965, 0180K-2008-37119 och 1480K-2014F89.

⁸⁵ Akt 0180K-2008-37119.

⁸⁶ Akterna 0180K-2014-16890 och 1480K-2015F22.

⁸⁷ Akt 0180K-2012-17976.

bero på att det handlar om nyproduktion och att frågan om utrymning snarare löses byggnadstekniskt.

En tydlig distinktion finns i de fall fastigheterna är upplåtna med tomträtt. Då bildas inte några officialservitut utan det upprättas endast avtalsservitut, eftersom officialservitut inte kan bildas i tomträtt. När avtalsservitut upprättas har kommunen godkänt dessa. Det beror troligtvis på att det enligt tomträttsavtalet är nödvändigt att kommunen godkänner avtalsservitut.

Att gemensamhetsanläggningarna i princip uteslutande förvaltas genom delägarförvaltning är inte förvånande eftersom det är "standardförvaltningsformen" om man inte gör ett aktivt val. Då det ofta är endast två deltagande fastigheter borde det vara omotiverat för dem att bilda en samfällighetsförening. I de två förrättningar där de nybildade gemensamhetsanläggningarna förvaltas genom föreningsförvaltning finns det ingen förklaring till varför denna förvaltningsform har valts.

Två rättighetslösningar som visat sig vara extra intressanta är fasad och grundläggning/bärande konstruktion.

Fasad

Gemensamhetsanläggningar för fasad bildades i nästan hälften av alla undersökta förrättningar, vilka delar av fasaden som ingår i gemensamhetsanläggningen skiljer sig dock åt. Det vanligaste är att fasaden mot gatan är gemensam, det förekommer dock GA för innergårdsfasad. I vissa fall väljer man att hela fasaden från mark till tak ska vara gemensam, i andra fall är bara fasaden på bottenvåningen gemensam. Det som påverkar hur uppdelningen görs kan vara hur fasaden ser ut. Är fasaden enhetlig eller är den en stensättning på bottenvåningen och en mindre exklusiv variant på våningarna över? Här blir det även en fråga om underhållsbehov och i vilken utsträckning de båda fastigheterna har "nytta" av fasaden. Andelstalen beräknas ofta enligt respektive fastighets andel av fasaden.

Grundläggning/bärande konstruktion

GA för grundläggning/bärande konstruktion bildades också i nästan hälften av alla förrättningar som undersökts. Två officialservitut bildades. Det är självklart att alla byggnader har en grundläggning och att två fastigheter i samma byggnad har ett starkt intresse av att grunden håller. Man kan då fråga sig varför det inte bildas GA i samtliga fall. I vissa förrättningar där GA för grundläggning inte bildats finns vägledning att hämta: om grunden ligger "stabil" (dvs. oftast på berg) och inte har något förväntat underhållsbehov, görs bedömningen att de grannelagsrättsliga reglerna för 3D-fastigheter i JB 3 kap. räcker. I de fall GA inrättas är det vanligt med lika andelstal eftersom båda fastigheterna har lika stor nytta av att byggnaden håller, även det är en betydande storleksskillnad mellan fastigheterna.

7.5.2 Fall 1-3

De tre fall som förrättningarna delas in i handlar alla om att dela upp verksamheterna i en byggnad i två olika fastigheter. Fall 1 är det enda som handlar om att en bostadsrättsförening skiljer lokaler från bostäder – i både fall 2 och 3 görs det i förebyggande syfte innan en bostadsrättsförening är lagfaren ägare till bostadsfastigheten. Rent förrättningsmässigt borde dock fall 1 och 2 ha mest gemensamt eftersom det handlar om 3D-fastighetsbildning i befintliga byggnader. I fall 3, där byggnaden inte är färdig, finns möjligheten att ta hänsyn till en tredimensionell fastighetsindelning i samband med projekteringen av byggnaden. I två av de fem förrättningar som tillhör fall 3 bildas inga gemensamhetsanläggningar och i tre av fem förrättningar är antalet servitut och GA under snittet för de undersökta förrättningarna. Detta kan vara ett tecken på att en viss byggnadsteknisk hänsyn har tagits till fastighetsindelningen under projekteringen.

I 7 av de 16 förrättningar som utgör fall 1 har en koppling hittats mellan medlemmarna i bostadsrättsföreningen och den association som nu är lagfaren ägare av lokalfastigheten. Kopplingen utgörs av att den nya associationen har i princip samma styrelse som den bostadsrättsförening som gjorde sig av med lokalfastigheten och i vissa fall dessutom av att det på bostadsrättsföreningens hemsida finns information om hur dess medlemmar kan få delägarskap i den nya associationen. I samtliga fall som lokalfastigheten övertagits av en ekonomisk förening finns denna koppling.

8 Intervjuer

Syftet med intervjuerna är att få fler synvinklar på de problem som omgärdar oäkta bostadsföretag och den tredimensionella uppdelningen av dess fastighet. Två fastighetsbildningskonsulter, en förrättningslantmätare och en projektledare för nyproduktion av bostadsrätter intervjuas för att berika uppsatsen med sin kunskap och erfarenhet från yrkeslivet. Genom intervjuerna ges en bild av läget på marknaden som annars är vara svår att fånga i litteratur- och fallstudier.

8.1 Utformning och genomförande

Intervjuobjekten har valts ut genom att författarna på ett eller annat sätt kommit i kontakt med eller hört talas om dem i takt med att arbetet med uppsatsen fortgått.

Många av frågorna som ställs handlar i grund och botten om olika personers tolkningar av lagtext med mera och deras uppfattning av nuläget. Det är därmed svårt att i detta ämne ställa frågor med kvantifierbara svar och intervjuerna har därför genomförts under diskussionsliknande former.

Under intervjuerna har noggranna anteckningar förts och dessa har i efterhand sammanställts till en sammanhängande text. Sammanställningarna har sedan skickats till respektive intervjuobjekt för granskning och godkännande av innehållet.

8.2 Intervju med Ove Lundgren, Faqum

Ove Lundgren arbetar på Faqum Fastighetsutveckling AB. Ove har en gedigen erfarenhet av värdering och har arbetat mycket med olika bostadsrättsliga frågeställningar, bland annat 3D-fastighetsbildning av bostadsrättsföreningars lokaler. Han har varit inblandad som konsult i en av de förrättningar⁸⁸ som studerats.

Vid valet av fastighetsbildningsåtgärd instämmer Ove i att klyvning är ett smart alternativ till avstyckning för att hålla skattekostnaderna nere. Angående BRL 7:33⁸⁹ så anser Ove att det är ett teoretiskt problem och att det är svårt att tänka sig ett scenario där en bostadsrättsinnehavare påkallar regeln då det skulle innebära att bostadsrätten upphör när byggnaden överlåts. Det borde inte vara möjligt för en hyresgäst att påkalla denna regel eftersom hyresgästen inte berörs av överlåtelsen då hyresrätten kvarstår.

Angående vilka rättigheter och på vilket sätt de tillförsäkras anser Ove att det är svårt att täcka in alla tänkbara behov vid tillfället för fastighetsbildningen. Det är därför rimligt att endast skapa rättigheter för de nödvändigaste behoven och hålla antalet rättigheter på en låg nivå. Många av de rättigheter som behövs täcks in av de bestämmelser som infördes i JB 3 kap. för 3D-fastigheter specifikt. Det är således onödigt att skapa rättigheter som redan täcks in av dessa bestämmelser om

⁸⁸ Akt 0180K-2015-13546

⁸⁹ Se avsnitt 3.2.1

grannelagsrätt. Det underlättar även förvaltningen i framtiden, något Ove tycker att man ska eftersträva på grund av att bostadsrättsföreningar ofta drivs av lekmän. Ur detta hänseende kan det vara tveksamt att bilda ett stort antal gemensamhetsanläggningar.

Ett exempel på när grannelagsrätten är tillräcklig är då grundläggningen står direkt på berggrunden och man vet att den inte kräver något särskilt underhåll. Om grunden istället har ett förutsett underhållsbehov är det lämpligt att bilda GA. Detsamma gäller för fasader som är av särskild natur. Det borde räcka att bilda GA för fasaden i markplan då det är den som förslits mest och används gemensamt då entrén ofta tillhör bostadsrättsföreningens fastighet.

Som tidigare nämnts uppstår det problem när bostadsrättsföreningens mark är upplåten med tomträtt eftersom officialservitut inte kan bildas med tomträtter som part. En lösning enligt Ove är att bilda avtalsservitut mellan fastighetsägarna (dvs. kommunen) för att fastigheterna ska tillförsäkras nödvändiga rättigheter. Ove menar att avtalsservitut som skrivs in tryggar servitutsrätten så att villkoret i FBL 3:1a första stycket andra punkten uppfylls.

Att en bostadsrättsförening vill behålla en viss del av lokalerna för att fortsatt kunna bedriva uthyrningsverksamhet som ett äkta bostadsföretag borde i sig inte vara något hinder mot att en mer ändamålsenlig förvaltning enligt FBL 3:1a första stycket tredje punkten b nås.

8.3 Intervju med Theodor Alexandris, Riksbyggen

Theodor Alexandris är projektledare på Riksbyggen Syd och arbetar med nyproduktion av bostadsrätter.

Eftersom kommuner, genom detaljplaner, ofta ställer krav på att det ska finnas lokaler i bottenvåningen så är frågan om äkta respektive oäkta bostadsföretag intressant för Theodor. Han har inte genomfört något projekt där man valt att skilja lägenhetsdelen och lokaldelen genom 3D-fastighetsbildning, men möjligheten att projektet resulterar i ett oäkta bostadsföretag har undersökts i projekteringsstadiet. Anledningen till att det inte genomförts är att det ofta handlar om relativt små lokaler i förhållande till bostadsrättsföreningens lägenhetsyta vilket gör att det inte finns någon risk att bostadsrättsföreningen klassas som ett oäkta bostadsföretag. Vid nyproduktion lägger Riksbyggen ofta lokalhyran en bit under den egentliga marknadshyran för att ge en trygghet och säker inkomst till bostadsrättsföreningen med låga risker för att lokalen står tom. Den låga inkomsten gör det också lättare att bli ett äkta bostadsföretag.

Eftersom Riksbyggen även är med i förvaltningen av bostadsrättsföreningarna har man ett intresse av att lösningarna ska bli så smidiga som möjligt. Eftersom Theodor vet i ett tidigt skede i projekteringsfasen om det är aktuellt med 3D-fastighetsbildning eller inte kan han planera byggnadens utformning efter detta för att varje fastighet ska kunna

fungera självständigt i så stor utsträckning som möjligt. På så vis kan man hålla nere antalet anläggningar som löses gemensamt för fastigheterna, det kan handla om separata anslutningar och anläggningar för VA, el och fjärrvärme. Theodors uppfattning är att antalet servitut och gemensamhetsanläggningar bör hållas på en så låg nivå som möjligt för att undvika onödiga konfliktområden.

Om en 3D-fastighetsbildning av lokaler skulle vara aktuell ser Theodor två alternativ för hur Riksbyggen skulle hantera avyttringen av lokalfastigheten: antingen säljs lokalfastigheten av Riksbyggen för att hålla produktionskostnaderna nere eller så behåller bostadsrättsföreningen lokalfastigheten och väljer själva om de ska bedriva uthyrningsverksamhet eller sälja fastigheten vidare. Riksbyggen har inget intresse av att själva äga och förvalta lokalfastigheter. Upplägget med en ny ekonomisk förening, aktiebolag eller dylikt som ägs av bostadsrättsföreningens medlemmar är inte heller aktuellt eftersom det upplevs som något komplicerat för den genomsnittliga bostadsrättsföreningens kompetens.

8.4 Intervju med Johan Norrsell, NAI Svefa

Johan Norrsell är teknologie doktor i lantmäteri från KTH. Han har en bakgrund bland annat inom fastighetsförvaltning och arbetar nu som konsult på NAI Svefa. Johan arbetar mycket med 3D-fastighetsbildning och har även varit konsult i en av de förrättningar⁹⁰ som studerats.

Hans uppfattning är att 3D-fastighetsbildning började ta fart i Stockholm för cirka 6-7 år sedan och de senaste fyra åren har efterfrågan stigit ytterligare. Han påpekar att 3D-fastighetsbildning överlag främst är ett storstadsfenomen, med undantag för ägarlägenheter som ofta bildas i mindre kommuner på västkusten. Inför årsskiftet 2015-2016 fanns en viss efterfrågan på 3D-fastighetsbildning från just bostadsrättsföreningar inför borttagandet av lättnadsregeln. Denna efterfrågan har nu sjunkit något men det finns fortfarande ett intresse för oäkta bostadsföretag att använda 3D-fastighetsbildning för att bli privatbostadsföretag.

En normal arbetsgång för Johan är att först göra en förstudie för att ta fram ett antal konceptalternativ, en konsekvensbedömning och en rekommendation på vilket alternativ han anser lämpligast. Johan poängterar att uppdragen och förutsättningarna ofta skiljer sig åt, därför är en analys av det specifika fallet alltid nödvändig för att kunna rekommendera lämpliga lösningar på gränsdragning, rättigheter mm. Hur frågan om rättigheter (servitut eller GA, vilka rättigheter som behövs mm.) löses beror ofta på hur tekniken är separerad i respektive byggnad. Finns det till exempel bara en anslutningspunkt för vatten och avlopp, och det inte är ekonomiskt motiverat att investera i en ny anslutningspunkt, är det ofta lämpligt att inrätta en GA. Är tekniken istället separerad brukar det bildas fler servitut än gemensamhetsanläggningar.

⁹⁰ Akt 0180K-2014-16890

Huruvida det är nödvändigt att skapa rättigheter för grundläggningen beror på hur förutsättningarna i det aktuella fallet ser ut: om grundläggningen inte utsätts för stor påverkan är det normalt inte nödvändigt att bilda GA eller servitut. Men om den utsätts för påverkan och det är troligt att något underhåll kommer behövas kan det vara lämpligt att inrätta en GA. Även för fasaden får man göra en individuell bedömning av nyttan för de olika fastigheterna att ha rådighet över fasaden. Om delar, eller hela, fasaden bedöms vara "nyttig" för båda fastigheterna kan det vara lämpligt att inrätta en GA för dessa delar.

Om fastigheten som är föremål för fastighetsbildningen är upplåten med tomträtt blir det ett trepartsförhållande mellan fastighetsägaren (kommunen), tomträttsinnehavaren och lantmäterimyndigheten. Om avtalsservitut är ett tillräckligt starkt instrument för att uppfylla villkoret i FBL 3:1a första stycket andra punkten låter Johan vara osagt, men konstaterar samtidigt att Lantmäterimyndigheten i Stockholm har gjort bedömningen att det är tillräckligt. Både Johan och förrättningslantmätaren rekommenderar tomträttsinnehavarna att skriva in avtalsservituten för ökad säkerhet.

I några av de förrättningsakter som studerats har det bara bildats servitut, inga gemensamhetsanläggningar. Detta skulle enligt Johan kunna bero på att det är en "professionell" ägare av lokalfastigheten som helst inte vill ingå i en GA tillsammans med en bostadsrättsförening eftersom den anses resurssvag och oattraktiv att dela ett förvaltningsansvar med.

I vissa fall kan bostadsrättsföreningen vara intresserad av att behålla en del lokaler, exempelvis för att få en viss inkomst till föreningen samtidigt som man beskattas som ett privatbostadsföretag. Huruvida det är tillåtet enligt FBL 3:1a första stycket tredje punkten b beror på: är lokalerna förvaltningsmässigt åtskilda (ett exempel är att lokalerna har separata varuintag) är det en okej åtgärd, som även har genomförts. Det viktiga är att det går att motivera uppdelningen på ett bra sätt.

8.5 Intervju med Sara Engström Askelin, Lantmäterimyndigheten i Stockholms stad

Sara Engström Askelin arbetar som enhetschef på den kommunala lantmäterimyndigheten i Stockholms stad och har varit förrättningslantmätare i fyra av de undersökta förrättningsakterna⁹¹. De senaste åren har hon märkt av en ökad efterfrågan på 3D-fastighetsbildning från bostadsrättsföreningar. Framförallt under 2016 var det ett högt tryck för att få förrättingarna avslutade innan årsskiftet då lättnadsregeln för oäkta bostadsföretag togs bort, men nu har efterfrågan lagt sig något.

Hennes erfarenhet är att bostadsrättsföreningar som ansöker om 3D-fastighetsbildning ofta har få egna tankar kring fastighetsbildningen från början och måste guidas genom

⁹¹ Akt 0180K-2012-17567, 0180K-2015-01431, 0180K-2015-04314 och 0180K-2015-13274

processen, något som är tidskrävande. Det är vanligt att en konsult anlitas men hon upplever det inte som att det är konsulten som styr processen.

Angående bildande av rättigheter är det viktigt att fastighetsägaren "känner" sin byggnad och tänker ut vilka anläggningar som kommer att användas gemensamt, vilka som kommer att användas enskilt och vilka som den ena fastigheten kommer att behöva nyttja på den andra. Antalet rättigheter bör hållas på en så låg nivå som möjligt. En fråga som väcks är väsentlighetsvillkoret vid bildande av officialservitut – om det finns andra tänkbara lösningar som inte kräver servitutsrätt är det inte säkert att servitutet uppfyller kravet på väsentlig betydelse i FBL 7:1. Detta borde dock tolkas mest som ett teoretiskt problem.

Sara rekommenderar generellt sett att det inrättas GA för den gemensamma grundläggningen, men det ställs inte alltid som ett krav från förrättningslantmätaren. I de fall GA inte inrättas borde det i många fall vara möjligt att tvångsvis bilda GA i efterhand. Om en fasad är sammanhängande är det bra med ett gemensamt ansvar för denna och då är GA den bästa lösningen. Om underhållet av fasaden blir delat kan det först vara nödvändigt att samråda med Stadsmuseet, om byggnaden är av kulturhistoriskt värde.

Om fastigheten är upplåten med tomträtt bildas inga officialservitut, avtalsservitut mellan tomträttsinnehavarna godkänns eftersom det är svårt att se en annan lösning. Avtalsservituten ska vara upprättade innan beslut tas i förrättningen. Om lantmäterimyndigheten inte godtar denna lösning skulle utvecklingen i Stockholm påverkas alldeles för mycket.

Anledningen till att bostadsrättsföreningar ansöker om 3D-fastighetsbildning av lokaler är i princip uteslutande skattemässiga skäl, det finns alltså egentligen inte några förvaltningsmässiga skäl bakom ansökan. Det är dock dessa förvaltningsmässiga skäl som lantmäterimyndigheten måste bedöma för att villkoret i FBL 3:1a första stycket andra punkten ska vara uppfyllt. Det är enligt Sara generellt sett inga problem att bostadsfastigheten behåller en del av lokalerna, men det kan uppstå problem vid en ny fastighetsbildning eftersom det då riskerar att bli en för stor uppsplittring av fastighetsbeståndet. Det är även svårt för lantmätaren att pröva ett förvaltningsobjekts lämplighet, något som förvaltaren torde veta mer om. En intressant fråga som Sara tar upp är storleken på lokalfastigheten – hur liten, eller stor, kan den vara och fortfarande anses lämplig?

Angående uttalandet i prop. 2002/03:116 s. 56 om att det är olämpligt att olika delar av samma byggnad utgör fast respektive lös egendom anser Sara att oron troligtvis var obefogad och att det inte uppkommit några problem i verkligheten.

Sara påpekar att denna typ av förrättningar är väldigt resurskrävande samtidigt som de inte bidrar till några nya bostäder. I dagens situation, där lantmätare är en resursbrist, kan man därför fråga sig om förrättningar med syfte att minska skattebördan för bostadsrättsföreningar och dess medlemmar är rätt fokus för lantmäterimyndigheten.

8.6 Analys

Intervjupersonerna är relativt samstämmiga, men eftersom intervjuerna genomförts under diskussionsliknande former har till viss mån olika saker kommit upp i intervjuerna. Tre perspektiv har fångats in i och med intervjuerna: konsultens, förrättningslantmätarens och projektledarens. Konsulterna och förrättningslantmätaren har liknande kompetens medan projektledaren bidrog med ett annat perspektiv i samband med nyproduktion.

Alla var överens om att de specifika förutsättningarna helt avgör vilka åtgärder som är mest lämpliga i respektive fall, något som generellt kan konstateras är att det är önskvärt att göra rättighetslösningarna så enkla som möjligt. Inte minst för att undvika onödiga konflikter. Det framkom inga direkta överraskningar under intervjuerna, men en intressant fråga som det egentligen inte finns ett riktigt svar på är huruvida avtalsservitut mellan tomträttsinnehavare är tillräckligt starkt för att uppfylla kravet i FBL 3:1a första stycket andra punkten. Det som framkommit är att det är den enda rimliga lösningen, och skulle det inte accepteras skulle konsekvenserna bli allvarliga. Men det verkar inte som att det prövats rättsligt och då är det egentligen ingen som "vet" om det är okej. Eftersom alla parter är överens i den här typen av 3D-fastighetsbildning kommer det troligtvis inte heller att prövas. Det framkommer två olika synpunkter angående upprättande av avtalsservitut: antingen bildas de mellan fastighetsägarna eller tomträttsinnehavarna. Det är oklart vad som är lämpligast men det kan konstateras att i de akter som undersökts bildades avtalsservitut enbart mellan tomträttsinnehavarna.

Att konsulter ofta anlitas verkar bero på att 3D-fastighetsbildning i befintliga byggnader medför komplicerade rättighetslösningar och det är ofta nödvändigt att utreda de fysiska förutsättningarna för att kunna bilda ändamålsenliga rättigheter.

Det märktes av en ökad efterfrågan på 3D-fastighetsbildning från bostadsrättsföreningar i samband med borttagandet av lättnadsregeln. De bostadsrättsföreningar som ansökte om förrättning i god tid får antas vara de bäst informerade, det återstår att se om efterfrågan återigen ökar efter deklarationen för inkomståret 2016.

9 Enkät till bostadsrättsföreningar

Syftet med enkäterna är att få en fördjupad förståelse för denna typ av 3D-fastighetsbildning ur bostadsrättsföreningarnas perspektiv.

9.1 Utformning och genomförande

En enkät har skickats ut till de 16 bostadsrättsföreningar som genomfört en 3D-fastighetsbildning (fall 1, se avsnitt 7.4.1). Alla bostadsrättsföreningar har fått samma frågor, med enda skillnaden att varje enkät adresserar rätt form av person som ägare till lokalfastigheten. Följande personer förekommer som ägare till lokalfastigheten: ekonomiska föreningar, aktiebolag, kommanditbolag och fysiska personer. Enkäten har skickats till den adress som finns angiven i fastighetsregistret för respektive bostadsrättsförening (januari-mars 2017). I många fall har bostadsrättsföreningen en förvaltare varför enkäten har skickats dit. Ett utskick har gjorts och inga påminnelser har skickats.

Varje enkät gavs ett unikt nummer för att kunna kontrollera vilka bostadsrättsföreningar som svarat men i sammanställningen har alla svar anonymiserats.

Frågorna som ställts i enkäten är följande (taget ur enkäten riktad till bostadsrättsföreningar som överlåtit lokalfastigheten till en ekonomisk förening):

1. Varför valde ni att genomföra en tredimensionell fastighetsbildning för att skilja lokaler från bostäder?
2. Hade ni några egna idéer angående hur förrättningen skulle genomföras? I så fall vilka?
3. Finns det någon koppling mellan bostadsrättsföreningens medlemmar och den ekonomiska föreningen som förvaltar lokalerna? (ja/nej)
 - Om ja:
 - a) Hur ser den kopplingen ut?
 - b) Varför valde ni att fortsätta förvalta era lokaler genom en ekonomisk förening istället för att sälja till en extern part?
 - c) Varför valde ni att förvalta lokalfastigheten genom en ekonomisk förening istället för genom ett aktiebolag (eller annan form)?
 - d) Är medlemskap i den ekonomiska föreningen förbehållet medlemmar i bostadsrättsföreningen? (ja/nej)
 - Om ja, hur reglerar ni vilka som är medlemmar i den ekonomiska föreningen? Exempelvis genom insållningsklausuler/stadgebestämmelser.
 - Om nej:
 - e) Varför valde ni att sälja lokalfastigheten till en extern part istället för att fortsätta förvalta era lokaler genom en ekonomisk förening eller aktiebolag (eller annan form)?

9.2 Sammanställning

Med en svarsfrekvens på drygt en tredjedel, sex stycken svar, är det svårt att dra några generella slutsatser.

1. Alla svarande bostadsrättsföreningar uppgav att skattemässiga skäl låg bakom 3D-fastighetsbildningen. Vissa föreningar ville även genomföra 3D-fastighetsbildningen för att få upp priset på bostadsrätterna samt minska de ekonomiska riskerna för bostadsrättsföreningen om lokalerna skulle stå outhyrda.
2. En av de svarande bostadsrättsföreningarna uppgav att de hade en egen idé om hur 3D-fastighetsbildningen skulle gå till, det handlade om vilka delar som skulle ingå i 3D-fastigheten. Övriga svarande hade inga idéer om hur det skulle genomföras.
3. Hälften av de svarande uppgav att det finns en koppling mellan medlemmarna i bostadsrättsföreningen och den juridiska person som förvaltar lokalfastigheten. I alla dessa tre fall är den juridiska personen en ekonomisk förening. I ett annat svar där den lagfarne ägaren till lokalfastigheten är ett aktiebolag uppgavs att aktiebolaget genom fusion kommer uppgå i en ekonomisk förening.
 - a) Kopplingen ser ut som så att medlemmarna i bostadsrättsföreningen äger en andel i den ekonomiska föreningen som förvaltar lokalfastigheten.
 - b) Skälen till att medlemmarna i bostadsrättsföreningens medlemmar förvaltar lokalfastigheten genom en ekonomisk förening uppgavs vara dels möjligheterna till framtida intäkter men främst för att behålla kontrollen över vilka lokalhyresgäster som inhyses.
 - c) Skälen som uppgavs för att välja en ekonomisk förening var dels för att det uppfattas som det lättaste sättet att reglera delägarkretsen, dels för att medlemmarna blev rekommenderade att bilda en ekonomisk förening.
 - d) I stadgarna till den ekonomiska föreningen finns stadgar som begränsar delägarkretsen. Ett exempel som kom fram är att om man överlåter sin bostadsrätt måste man avsäga sig medlemskap i den ekonomiska föreningen, och den nya bostadsrättsinnehavaren ska erbjudas medlemskap i den ekonomiska föreningen. En annan variant som framkom var att man automatiskt blir medlem i den ekonomiska föreningen när man blir medlem i bostadsrättsföreningen.
 - e) I de fall bostadsrättsföreningen valt att överlåta lokalfastigheten till en extern part var anledningarna att det uppfattades som en för stor risk för medlemmarna samt att det ansågs vara bättre att de som använder lokalerna äger dem själva. En Brf uppgav att överlåtelsen gjordes för att de annars hade fortsatt vara ett oäkta bostadsföretag. Slutligen uppgav en Brf (som fortfarande är lagfaren ägare till lokalfastigheten) att man troligtvis inte hade tillräcklig koll på vad som gällde och att man nu planerar att göra om lokalerna till bostäder.

9.3 Analys

Svaren är väldigt samstämmiga när det gäller anledningar till 3D-fastighetsbildningen, det görs för att bli ett privatbostadsföretag. Det är tydligt att det finns en stor kompetensskillnad mellan de svarande föreningarna, vilket varken uppfattas som konstigt eller överraskande. Ett bestående intryck är att de bostadsrättsföreningar som verkar ha bra koll är de där medlemmarna fortsatt att förvalta lokalfastigheten. När medlemmarna i bostadsrättsföreningen fortsatt att förvalta lokalfastigheten har de valt att göra det genom en ekonomisk förening. De svarandes uppfattning är att det är lättare att reglera delägarkretsen i en ekonomisk förening än i till exempel ett aktiebolag.

10 Sammanfattande analys

Anledningen till att 3D-fastighetsbildning är aktuell antas vara i huvudsak skattemässiga skäl, det vill säga att undvika den beskattning som drabbar oäkta bostadsföretag. Åtgärden är därmed en reaktion på de skatteregler som gäller och används som ett verktyg. Skulle lättnadsregeln fortsatt att gälla, eller hade ändringar i IL gjorts, hade efterfrågan på den här typen av förrättningar troligtvis varit väldigt låg.

Det kan finnas fall där det inte är nödvändigt med 3D-fastighetsbildning för att bli ett privatbostadsföretag. Traditionell fastighetsbildning kan vara nog så effektiv om förutsättningarna tillåter. Det kan exempelvis handla om fastigheter där lokalerna utgör en egen byggnad, eller att ”gränsen” mellan bostäder och lokaler enbart är vertikal. Det kan även vara möjligt att omvandla lokalerna till bostäder för att öka andelen kvalificerad användning.

Undersökningen visar att 3D-fastighetsbildning för att skilja lokaler från bostäder i bostadsrättsföreningar inte är särskilt vanligt. Det kan bero på en bristande kunskap om de gällande skattereglerna och borttagandet av lättnadsregeln. Kommunernas vilja att ändra befintliga detaljplaner som hindrar den här typen av fastighetsbildning har också betydelse för i vilken utsträckning det kan genomföras. Bostadsrättsföreningarna kan dock vara glada över att 3D-fastighetsbildning infördes i Sverige innan lättnadsregeln togs bort, eftersom det är en effektiv metod för att på eget initiativ bli ett privatbostadsföretag. På grund av att räntan under en tid varit låg blir även lättnadsbeloppet lågt, vilket resulterar i att lättnadsregeln inte ger så stor lättnad som den tidigare gett. Att den nu försvinner märks därför inte så mycket för de som bor i oäkta föreningar.

Intervjupersoner och datum för förrättningsansökningar vittnar om ett högt söktryck inför årsskiftet 2015/2016. Men eftersom det är användningen vid utgången av beskattningsåret (se HFD 2014 ref. 19) som avgör om bostadsrättsföreningen klassas som äkta eller oäkta borde det funnits ett högt tryck även inför årsskiftet 2016/2017 eftersom avdragsmöjligheten togs bort från och med beskattningsåret 2016.

Förrättningar som avslutats och registrerats innan sökningen i ArkivSök (januari 2017) har undersökts. Vi har alltså ingen information om söktrycket nära årsskiftet 2016/2017 och framåt. Intervjupersonerna verkar dock inte uppfatta någon uppgång efter årsskiftet. Det återstår att se hur många oäkta bostadsföretag som får upp ögonen för 3D-fastighetsbildning efter deklarationen för inkomståret 2016.

Vad gäller lämpliga fastigheter så är motiveringarna i de undersökta akterna väldigt kortfattade vilket gör det svårt att avgöra hur lämplighetsprövningen faktiskt gått till. Vid prövningen bör man ta hänsyn till 3D-fastighetens höjd. En liten 3D-bostadsfastighet kan vara väldigt hög och därmed innehålla ett flerbostadshus med stor boyta. Det finns inga absoluta gränser för 3D-fastigheternas storlekar, något som även diskuterades i intervjun med Sara Engström Askelin. De mindre anläggningar som

anses olämpliga i förarbetet till 3D-lagstiftningen ger inte mycket vägledning, men så länge fastigheten kan fungera som en självständig brukningsenhet borde storleken i sig inte vara den avgörande faktorn. Ur de undersökta förrättningsakterna kan åtminstone konstateras att tredimensionella bostadsfastigheter med flerbostadshus har ansetts lämpliga mellan 235-20 460 kvadratmeters utsträckning i horisontalplanet. Lokalfastigheterna har ansetts lämpliga mellan 470-4 788 kvadratmeter. Att även efter fastighetsbildningen ha en fastighet med bostäder och lokaler verkar inte vara ett problem, så länge det kan motiveras att indelningen är lämplig.

Den stora variationen i hur rättigheter - servitut och GA - löses verkar i huvudsak bero på de specifika förutsättningarna i byggnaden samt förrättningslantmätarens och sakägarnas idéer. Det finns alltså inget självklart "rätt eller fel", likartade situationer kan lösas på olika sätt. Att avtals servitut upprättas i förrättningar där fastigheterna är upplåtna med tomträtt uppfattas som något av en nödlösning i brist på andra, bättre, alternativ. Det är dock inte helt säkert att avtals servitut är så rättsligt tryggt att de uppfyller kravet i FBL 3:1a första stycket andra punkten. Eftersom det inte prövats rättsligt är läget något oklart.

Då skattereglerna antas vara den pådrivande faktorn bakom dessa förrättningar är det även rimligt att anta att det finns en pengamässig lönsamhet i detta. Räkneexemplet i avsnitt 2.2.2 illustrerar lättnadsregelns effekt, men det är många andra faktorer som påverkar den totala lönsamheten. Det handlar om minskade kostnader för lån och minskade intäkter från uthyrning när lokalfastigheten säljs. En grov förenkling är att jämföra den "extra" skatten som uppkommer genom borttagandet av lättnadsregeln med kostnaden för en 3D-fastighetsbildning. I en förening med 20 stycken lägenheter upplåtna med bostadsrätt som beskattas 5 000 kr per år på bostadsförmånen motsvarar ett års skatteökning ungefär den genomsnittliga förrättningskostnaden (100 000 kr). Till detta kommer den övriga påverkan på bostadsrättsföreningens och medlemmarnas ekonomi, exempelvis regler om uppskov vid försäljning, avdrag vid förlust och vinstskatt vid försäljning.

Om bostadsrättsföreningens medlemmar vill fortsätta att förvalta lokalfastigheten är uppfattningen att det är lättast att göra det genom en ekonomisk förening. Då kan medlemmarna både bo i en äkta förening samt ha kontroll över vilka hyresgäster som godkänns och ta del av den vinst som uppstår genom uthyrningen. Det verkar även vara möjligt att på ett effektivt sätt reglera delägarkretsen i den ekonomiska föreningen genom stadgebestämmelser.

I de undersökta akterna förekom inte fastighetsreglering. Det beror troligtvis på att det (i princip) kräver fysisk närhet mellan fastigheterna. En intressant sak som framkommer i undersökningen av förrättningsakter är hur klyvning blev mer populärt med tiden. Exakt vad det beror på är svårt att säga, men bland annat genom att ett examensarbete skrivits om klyvning som metod för att sänka stämpelskatten 2013 antar vi att tillvägagångssättet blivit känt för en större publik. Att de sökande verkar vara benägna att sänka stämpelskatten är knappast förvånande då antagandet är att hela

förrättningen genomförs för att minimera den skatt som bostadsrättsföreningarna och deras medlemmar betalar.

En intressant aspekt som kom fram under intervjun med Sara Engström Askelin var den arbetsbelastning på Lantmäteriet som dessa förrättningar bidrar till. Speciellt i storstäderna där vi idag har en stor bostadsbrist borde fokus ligga på att ta fram fler bostäder. Något som dessa förrättningar inte bidrar till – de är enbart en reaktion på de befintliga skattereglerna.

11 Källförteckning

Offentligt tryck

Prop. 1971:12 Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till bostadsrättslag, m.m.

Prop. 1973:160 Kungl. Maj:ts proposition med förslag till anläggningslag m.m.

Prop. 1999/2000:2 Inkomstskattelagen

Prop. 2002/03:116 Tredimensionell fastighetsindelning

Prop. 2014/15:1 Budgetpropositionen för 2015: Förslag till statens budget för 2015, finansplan och skattefrågor

Riksskattenämndens meddelanden 1958 nr 2 p 1

SOU 2002:21 Att äga sin lägenhet

SOU 2014:1 Vissa bostadsbeskattningsfrågor

Litteratur

Ekbäck, Peter. 2011. *Fastighetssamverkan för utförande, drift och förvaltning av gemensamma anläggningar: Särskilt om anläggningslagen och lagen om förvaltning av samfälligheter*, upplaga 2. Stockholm, Sverige: Kungliga Tekniska högskolan.

Ekbäck, Peter. 2012. *Fastighetsbildning och fastighetsbestämning: Om fastighetsbildningslagen m.m.*, upplaga 2. Stockholm, Sverige: Kungliga Tekniska högskolan.

Johansson, Svante. 2014. *Svensk associationsrätt i huvuddrag*, upplaga 11. Stockholm, Sverige: Norstedts juridik.

Julstad, Barbro. 2011. *Fastighetsindelning och markanvändning*, upplaga 4. Stockholm, Sverige: Norstedts juridik.

Julstad, Barbro och Sjödin, Eije. 2005. *Tredimensionell fastighetsindelning*. Stockholm, Sverige: Norstedts juridik.

Victorin, Anders och Flodin, Jonny. 2016. *Bostadsrätt med en översikt över kooperativ hyresrätt*, upplaga 4. Uppsala, Sverige: Iustus förlag.

Rättsfall

HFD 2014 ref. 19

RÅ 2003 ref. 61

RÅ 2006 ref. 80

RÅ 2008 ref. 5

Handböcker

Lantmäteriet. 2017. *Handbok FBL*. Division fastighetsbildning. Gävle, Sverige.

Skatteverket. 2017a. *SKV 378 utgåva 13: Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar*.

Examensarbeten

Björklund, Maria och Wedman, Anna. 2004. *Gemensamhetsanläggningar Basfakta 1990-2003*. Stockholm, Sverige: Kungliga Tekniska högskolan.

Brånhult, Sofia och Giselsson, Moa. 2015. *Funktionellt samband – En studie av fastigheters lämplighet i flera skiften*. Lund, Sverige: Lunds Tekniska Högskola.

Böcker, Daniel. 2007. *Beskattning av bostadsrättsföreningar – med särskild inriktning på klassificeringen av föreningar som äkta respektive oäkta*. Lund, Sverige: Lunds universitet.

Eriksson, Hanna. 2016. *Officialservitut i tomträtt*. Lund, Sverige: Lunds Tekniska Högskola.

Selander, Annika. 2013. *Klyvning för att minska stämpelskatt*. Lund, Sverige: Lunds Tekniska Högskola.

Tidskrifter

Bostadsrätterna. 2015. *Höjd avgift för oäkta föreningar*. Bostadsrätterna Direkt nr. 11 2015.

Gyland, Christina. 2008. *Marknadsvärdets betydelse för bostadsrättsföreningar*. Skattenytt nr. 9 2008.

Lindskog, Stefan. 2011. *Aktieägaravtal – kommentarer med anledning av en avhandling*. Svensk juristtidning.

Elektroniska källor

Bonde, Fredrik, Dahlsjö, Anders och Julstad, Barbro. Fastighetsbildningslagen: en kommentar, (11 nov. 2016, Zeteo), [besökt 2017-04-10].

Håkansson, Sara. 2007. *Oäkta borätter chock för ägarna*. Sydsvenskan. <http://www.sydsvenskan.se/2007-06-02/oakta-boratter-chock-for-agarna> [besökt 2017-04-10].

Hellekant, Johan. 2015. *Skattesmäll väntar för oäkta bostadsrättsföreningar*. Svenska Dagbladet 2015-02-25. <https://www.svd.se/skattesmall-vantar-for-oakta-bostadsrattsforeningar> [besökt 2017-02-16].

Lantmäteriet. 2016a. *Fastighetsregistret - helårsstatistik år 2016*. https://www.lantmateriet.se/globalassets/fastigheter/fastighetsinformation/fr-allm_delen/statistik/2016/arsstatistik_2016.pdf [besökt 2017-04-10].

Lantmäteriet. 2016b. *Levande objekt i fastighetsregistrets allmänna del* https://www.lantmateriet.se/globalassets/fastigheter/fastighetsinformation/fr-allm_delen/statistik/2016/bilaga-1---levande-objekt-sorterad-efter-kommun.pdf [besökt 2017-04-10].

Mallmén, Anders, Andersson, Sten och Thorstorp, Bo. Föreningslagen: en kommentar, (14 okt. 2016, Zeteo), [besökt 2017-04-10].

Riksgälden. 2017. *Statslåneräntan per den 30 november 2015*. <https://www.riksdagen.se/sv/omriksdagen/Pressrum/Nyheter-och-pessmeddelanden/nyheter/2015/Statslanerantan-per-den-30-november-065-/> [besökt 2017-04-10].

SCB. 2017. *Andel hushåll efter region, hushållstyp, boendeform och år* (Tabell för år 2015). http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__HE__HE0111/HushallT22/table/tableViewLayout1/?rxid=8a6dfab0-fe44-4b14-8470-1e6f6d8d2c9f [besökt 2017-04-10].

Skatteverket. 2016. *Bilaga hyresnivåer 2016*. <http://www4.skatteverket.se/download/18.41feb47d15866ad8f3f368b/1480317783800/Kopia+av+Kopia+av+Hyresnivåer+2016+MS+NE+TF+%283%29.xlsx> [besökt 2017-04-10].

Skatteverket. 2017b. *Årlig beskattning av oäkta bostadsrätt*. <https://www.skatteverket.se/privat/fastigheterochbostad/beskattningavandelioaktabostadsforetag/arligbeskattningavoaktabostadsratt.4.361dc8c15312eff6fd2232e.html> [besökt 2017-04-10].

Muntliga källor

Alexandris, Theodor. Projektledare på Riksbyggen, intervju 2017-03-02.

Engström Askelin, Sara. Enhetschef på KLM i Stockholms stad, telefonintervju 2017-03-29.

Lundgren, Ove. Faqum Fastighetsutveckling, intervju 2017-02-22.

Norrzell, Johan. Konsult på NAI Svefa, telefonintervju 2017-03-22.

Förrättningsakter

0180K-2004-00725, lantmäterimyndigheten i Stockholms stad.
0180K-2006-05888, lantmäterimyndigheten i Stockholms stad.
0180K-2007-09763, lantmäterimyndigheten i Stockholms stad.
0180K-2007-09764, lantmäterimyndigheten i Stockholms stad.
0180K-2007-15965, lantmäterimyndigheten i Stockholms stad.
0180K-2008-36011, lantmäterimyndigheten i Stockholms stad.
0180K-2008-36012, lantmäterimyndigheten i Stockholms stad.
0180K-2008-36238, lantmäterimyndigheten i Stockholms stad.
0180K-2008-36678, lantmäterimyndigheten i Stockholms stad.
0180K-2008-37119, lantmäterimyndigheten i Stockholms stad.
0180K-2011-09930, lantmäterimyndigheten i Stockholms stad.
0180K-2012-17567, lantmäterimyndigheten i Stockholms stad.
0180K-2012-17976, lantmäterimyndigheten i Stockholms stad.
0180K-2014-16890, lantmäterimyndigheten i Stockholms stad.
0180K-2015-01431, lantmäterimyndigheten i Stockholms stad.
0180K-2015-04314, lantmäterimyndigheten i Stockholms stad.
0180K-2015-13274, lantmäterimyndigheten i Stockholms stad.
0180K-2015-13546, lantmäterimyndigheten i Stockholms stad.
0180K-2015-15501, lantmäterimyndigheten i Stockholms stad.
0180K-2015-18711, lantmäterimyndigheten i Stockholms stad.
0180K-2016-06273, lantmäterimyndigheten i Stockholms stad.
1280K-09/88, lantmäterimyndigheten i Malmös stad.
1280K-16/97, lantmäterimyndigheten i Malmös stad.
1280K-30/2007, lantmäterimyndigheten i Malmös stad.
1280K-154/2005, lantmäterimyndigheten i Malmös stad.
1280K-155/2007, lantmäterimyndigheten i Malmös stad.
1480K-2004F349, lantmäterimyndigheten i Göteborgs stad.
1480K-2005F310, lantmäterimyndigheten i Göteborgs stad.
1480K-2014F89, lantmäterimyndigheten i Göteborgs stad.
1480K-2015F22, lantmäterimyndigheten i Göteborgs stad.

Bilder

Google 2017. *Gatuvy: Odengatan-Upplandsgatan, Stockholm.*

https://www.google.se/maps/@59.3423106,18.0487764,3a,89.9y,186.23h,100.05t/data=!3m7!1e1!3m5!1sVZFgDwXpM7alUNvCbmdPBg!2e0!6s%2F%2Fgeo1.ggpht.com%2Fcbk%3Fpanoid%3DVZFgDwXpM7alUNvCbmdPBg%26output%3Dthumbnail%26cb_client%3Dmaps_sv.tactile.gps%26thumb%3D2%26w%3D203%26h%3D100%26yaw%3D39.792778%26pitch%3D0%26thumbfov%3D100!7i13312!8i6656 [besökt 2017-04-10].

Metria. 2017a. Utdrag ur fastighetsregistrets allmänna och taxeringsdel genom FastighetSök för fastigheten Stockholm Sirius 23 den 21 jan. 2017.

Metria. 2017b. Utdrag ur fastighetsregistrets allmänna och taxeringsdel genom FastighetSök för fastigheten Stockholm Sirius 24 den 21 jan. 2017.

Metria. 2017c. Utdrag ur fastighetsregistrets allmänna och taxeringsdel genom FastighetSök för gemensamhetsanläggningen Stockholm Sirius Ga:5 den 3 maj 2017.

Bilaga 1 – undersökning av förrättningsakter

Index

Nr i bilagan	Aktnr	Kommun
1	0180K-2004-00725	Stockholm
2	0180K-2006-05888	Stockholm
3	0180K-2007-09763	Stockholm
4	0180K-2007-09764	Stockholm
5	0180K-2007-15965	Stockholm
6	0180K-2008-36011	Stockholm
7	0180K-2008-36012	Stockholm
8	0180K-2008-36238	Stockholm
9	0180K-2008-36678	Stockholm
10	0180K-2008-37119	Stockholm
11	0180K-2011-09930	Stockholm
12	0180K-2012-17567	Stockholm
13	0180K-2012-17976	Stockholm
14	0180K-2014-16890	Stockholm
15	0180K-2015-01431	Stockholm
16	0180K-2015-04314	Stockholm
17	0180K-2015-13274	Stockholm
18	0180K-2015-13546	Stockholm
19	0180K-2015-15501	Stockholm
20	0180K-2015-18711	Stockholm
21	0180K-2016-06273	Stockholm
22	1280K-09/88	Malmö
23	1280K-16/97	Malmö
24	1280K-30/2007	Malmö
25	1280K-154/2005	Malmö
26	1280K-155/2007	Malmö
27	1480K-2004F349	Göteborg
28	1480K-2005F310	Göteborg
29	1480K-2014F89	Göteborg
30	1480K-2015F22	Göteborg

Bostadsrättsföreningar och tredimensionell fastighetsbildning

Nr 1

AB styckar av - ombildning	
Akt	0180K-2004-00725
Åtgärd	Avstyckning
Ursprungsfastighet	Oxen Mindre 21
Ägare vid fastighetsbild.	KFUM Central Fastighet AB
Ägare januari	KFUM Central Fastighet AB
Ändamål trad.	Hotell, garage mm
Ny 3D-fastighet	Oxen Mindre 37
Ägare vid fastighetsbild.	KFUM Central Fastighet AB
Ägare januari	BRF Minitaurus
Ändamål 3D	Bostäder
Storlek 3D-fastighet	235 kvm
Förrättningslantmätare	Olof Sjöblom
Fastighetsbildningskonsult	
Förrättningskostnad	75 685
Antal nya servitut	16
Antal nya GA	
Förvaltning GA	
Prövning FBL 3 kap.	3D enda sättet + lotterna lämpliga

Nya servitutsändamål	Belastar	Nya GA	GA ändamål	Fördelning av kostnader
Utrymningsväg	21, 37			
Bostadsentré inkl. trapphus	21			
Gångförbindelse i trapphus	37			
Hiss	21			
Ventilationsanordningar	37			
Vatten- (kall) och avloppsledningar	21			
Värme- och varmvattenledningar inkl. undercentral	21, 37			
Elledningar	21			
Teleledningar, kabeltv, datakommunikation	21			
Tvättstuga, lägenhetsförråd, soprum	21			
Utrymning från tvättstuga	21			
Brandgasventilation	37			
Tillträde för åtkomst av ventilation och brandgasventilation	37			
Tillträde för åtkomst tvättstuga, lägenhetsförråd, soprum och hiss för underhåll	21			

Bostadsrättsföreningar och tredimensionell fastighetsbildning

Nr 2

BRF styckar av	
Akt	0180K-2006-05888
Åtgärd	Avstyckning
Ursprungsfastighet	Surbrunn 9
Ägare vid fastighetsbild.	Brf Surbrunn 9
Ägare januari	Pool Interactive Stockholm AB
Ändamål trad.	Kontor och restaurang
Ny 3D-fastighet	Surbrunn 15
Ägare vid fastighetsbild.	Brf Surbrunn 9
Ägare januari	Brf Surbrunn 15 (har bara bytt namn)
Ändamål 3D	Bostad
Storlek 3D-fastighet	460
Förrättningslantmätare	Olof Sjöblom
Fastighetsbildningskonsult	
Förrättningskostnad	59 250
Antal nya servitut	8
Antal nya GA	1
Förvaltning GA	Delägarförvaltning
Prövning FBL 3 kap.	3D enda sättet + lotterna lämpliga

Nya servitutsändamål	Belastar	Nya GA	GA ändamål	Fördelning av kostnader
Gångförbindelse i trapphus mm	15	1	Grundläggning Fasad, från mark till tak Trapphus, entréhall Kallvattenledning Spillvattenledning Dagvattenanordningar (häng- och stuprännor) Utrymme för undercentral Tele- och datakommunikation	Andelstal 9:1, 15:1 Avgifter för vatten och värme fördelas efter uppmätt förbrukning
Tvättstuga och lägenhetsförråd (även nödutrymning)	9			
Utrymme för sophandering, cykelrum, passage till gata	9			
Elledningar	9			
Kall- och spillvattenledningar	9			
Värmeledningar och undercentral	9			
Ventilationsanordningar	15			
Bostadsgård	9			

Bostadsrättsföreningar och tredimensionell fastighetsbildning

Nr 3

AB styckar av - ombildning	
Akt	0180K-2007-09763
Åtgärd	Avstyckning
Ursprungsfastighet	Fältöversten 7
Ägare vid fastighetsbild.	Boultee (Stockholm) AB
Ägare januari	Stam Fyra Östermalm AB
Ändamål trad.	Handel mm
Ny 3D-fastighet	Fältöversten 8
Ägare vid fastighetsbild.	Boultee (Stockholm) AB
Ägare januari	BRF Fältöversten
Ändamål 3D	Bostäder
Storlek 3D-fastighet	20 460 kvm
Förrättningslantmätare	Olof Sjöblom
Fastighetsbildningskonsult	
Förrättningskostnad	105 240
Antal nya servitut	29
Antal nya GA	
Förvaltning GA	
Prövning FBL 3 kap.	3D enda sättet + lotterna lämpliga

Nya servitutsändamål	Belastar	Nya GA	GA ändamål	Fördelning av kostnader
Tätskikt för gårdsbjälklag inkl dagvattenbrunnar	8			
Lanterner	8			
Gårdsbyggnad	8			
Tvättstuga	7			
Sophantering	7			
Entréer och trapphus	7			
Hissar	7, 8			
Fettavskiljare	7			
Skyltplatser	8			
Spillvattenledningar	7			
Avloppsventilation	8			
Dagvattenledningar (takavvattning)	7			
Varm- och kallvattenledningar	7			
Värmeledningar	7			
Kylanordning	8			
Ventilation	7, 8			
Elledningar	7, 8			
Teleledningar	7, 8			
Kanalisation (för trummor)	8			
Byggnadsdelar (infästningar, tätskikt, stuprör mm)	7, 8			
Tillträde för att ta sig till allmän gata samt för tillsyn och reparation	7, 8			
Utrymning	7, 8			

Bostadsrättsföreningar och tredimensionell fastighetsbildning

Nr 4

AB styckar av - ombildning, tomträtt	
Akt	0180K-2007-09764
Åtgärd	Avstyckning
Ursprungsfastighet	Rektangeln 21
Tomträttsinnehavare vid fastighetb.	Boultee (Stockholm) Ab
Tomträttsinnehavare jan	Stam Tre Ringen Ab
Ändamål trad.	Lokal
Ny 3D-fastighet	Rektangeln 22
Tomträttsinnehavare vid fastighetb.	Boultee (Stockholm) Ab
Tomträttsinnehavare jan	Brf Rektangeln 22
Ändamål 3D	Bostad
Storlek 3D-fastighet	16 331 kvm
Förrättningslantmätare	Olof Sjöblom
Fastighetsbildningskonsult	Ulf Täng, NAI Svefa
Förrättningskostnad	89 640
Antal nya servitut	29
Antal nya GA	
Förvaltning GA	
Prövning FBL 3 kap.	3D enda sättet + lotterna lämpliga för sina ändamål, mer ändamålsenlig förvaltning

Nya servitutsändamål	Belastar	Nya GA	GA ändamål	Fördelning av kostnader
Avtalsservitut mellan tomträttsinnehavare av Rektangeln 21 och Rektangeln 22				
Lägenhetsförråd	AB			
Tvättstugor	AB			
Sophantering	AB			
Entréer och trapphus	AB			
Hissar	AB			
Fettavskiljare	AB			
Spillvatten	AB			
Dagvatten	AB			
Varm och kallvatten	AB			
Uppvärmning	AB			
Ventilation	AB, Brf			
El	AB, Brf			
Teleledningar	AB, Brf			
Byggnadsdelar	AB, Brf			
Tillträde för underhåll av byggnadsdelar och för servitut	AB			
Utrymning	AB, Brf			
Tätskikt för gårdsbjälklag	Brf			
Gårdsbyggnader	Brf			
Lanterner	Brf			
Skyltplatser	Brf			
Avloppsventilation	Brf			
Antenner	Brf			
Kanalisation (alla sorters ledningar)	Brf			
Tillträde för tillgång ut till gatan samt underhåll av byggnadsdelar samt tillträde för servitut	Brf			

Bostadsrättsföreningar och tredimensionell fastighetsbildning

Nr 5

BRF styckar av	
Akt	0180K-2007-15965
Åtgärd	Avstyckning
Ursprungsfastighet	Sjökälven 26
Ägare vid fastighetsbild.	Brf August Blanche
Ägare januari	Brf August Blanche
Ändamål trad.	Bostäder
Ny 3D-fastighet	Sjökälven 27
Ägare vid fastighetsbild.	Brf August Blanche
Ägare januari	Brf August Blanche
Ändamål 3D	Lokaler
Storlek 3D-fastighet	1 211 kvm
Förrättningslantmätare	Henrik Trofast
Fastighetsbildningskonsult	NAI Svefa
Förrättningskostnad	92 010
Antal nya servitut	6
Antal nya GA	4
Förvaltning GA	Delägarförvaltning
Prövning FBL 3 kap.	3D enda sättet + lotterna lämpliga

Nya servitutsändamål	Belastar	Nya GA	GA ändamål	Fördelning av kostnader
Byggnadsdel (ornament och kopparbleck)	26	1	Fasad från marknivå till takkonstruktion	Andelstal 26:4, 27:1
Byggnadsdel (stuprör)	27	2	Kallvattenledningar	Andelstal 26:8, 27:1
Utrymningsvägar	26	3	Värmeundercentral	Andelstal 26:4, 27:1
Soprum	26	4	Avloppsledningar	Andelstal 26:8, 27:1
Utrymmen (kundvalv, personalutrymmen, förråd, hiss)	26			
Kylaggregat	26			

Bostadsrättsföreningar och tredimensionell fastighetsbildning

Nr 6

Privatpersoner klyver	
Akt	0180K-2008-36011
Åtgärd	Klyvning
Ursprungsfastighet	Hjorten 22
Ägare	Många delägare
Ny 3D-fastighet	Hjorten 24
Ägare vid fastighetsbild.	Anders Olby 1/2, Lennart Olby 1/2
Ägare januari	Anders Olby 1/2, Lennart Olby 1/2
Ändamål 3D	Kontor
Storlek 3D-fastighet	487 kvm
Ny trad. fastighet	Hjorten 23
Ägare vid fastighetsbild.	Många delägare
Ägare januari	Brf Hjorten 23
Ändamål trad.	Bostäder
Förrättningslantmätare	Björn de Maré
Fastighetsbildningskonsult	
Förrättningskostnad	113 380
Antal nya servitut	2
Antal nya GA	8
Förvaltning GA	Delägarförvaltning
Prövning FBL 3 kap.	3D-bildning lämpligast: ändamålsenlig förvaltning, lämpliga för sina ändamål, villkor i FBL 3:1a uppfyllda, servitut & GA

Nya servitutsändamål	Belastar	Nya GA	GA ändamål	Fördelning av kostnader
In- och utpassage	23	1	Tak	Andelstal, 23:836, 24:164. Beräknade på de tidigare delägarförhållandena
Utrymningsväg	23	2	Fasad (hela)	Andelstal, 23:836, 24:164
		3	Ledningar för vatten, avlopp, värme, ventilation och el	Andelstal, 23:836, 24:164
		4	Grundläggning	Andelstal, 23:836, 24:164
		5	Soprum och sophantering	Andelstal, 23:836, 24:164
		6	Huvudentré	Andelstal, 23:836, 24:164
		7	Gård (tätskikt mm)	Andelstal, 23:836, 24:164
		8	Garage	Andelstal, 23:26, 24:10. Baserade på antal parkeringsplatser

Bostadsrättsföreningar och tredimensionell fastighetsbildning

Nr 7

BRF styckar av	
Akt	0180K-2008-36012
Åtgärd	Avstyckning
Ursprungsfastighet	Gråberget 23
Ägare vid fastighetsbild.	Brf Gråberget 23
Ägare januari	Brf Gråberget 23
Ändamål trad.	Bostäder
Ny 3D-fastighet	Gråberget 30
Ägare vid fastighetsbild.	Brf Gråberget 23
Ägare januari	Lidl Sverige Kb
Ändamål 3D	Lokal
Storlek 3D-fastighet	1367 kvm
Förrättningslantmätare	Björn de Maré
Fastighetsbildningskonsult	
Förrättningskostnad	95 180
Antal nya servitut	9
Antal nya GA	6
Förvaltning GA	Delägarförvaltning
Prövning FBL 3 kap.	3D-bildning lämpligast: ändamålsenlig förvaltning, lämpliga för sina ändamål, villkor i FBL 3:1a uppfyllda, servitut & GA

Nya servitutsändamål	Belastar	Nya GA	GA ändamål	Fördelning av kostnader
Gård	30	1	Grundläggning	Andelstal, 23:1, 30:1
Ventilationskanaler mm (utrymme för ventilationsaggregat)	23	2	Trapphus och entréer	Andelstal, 23:6, 30:2
Spillvattenledningar	30	3	Gemensamt utrymme för värme-, VA-, ventilations- och belysningsanordningar	Andelstal, 23:1, 30:1
Soptransport	30	4	Dag- och spillvattenledningar	Andelstal, 18:1, 19:1
El-, vatten (varm och kall)- och värmeledningar	23, 30	5	Hiss	Andelstal, 23:6, 30:2
Till- och frånluftssystem	30	6	Hiss	Andelstal, 23:6, 30:2
Nödutrymning	23			
Utrymme för transportväg (tillgång till utrymme för centraler och mätare)	23			

Bostadsrättsföreningar och tredimensionell fastighetsbildning

Nr 8

BRF klyver - tomträtt	
Akt	0180K-2008-36238
Åtgärd	Avstyckning
Ursprungsfastighet	Icarus 8
Tomträttsinnehavare vid fastighetb.	Brf Taket 7
Tomträttsinnehavare jan	Kj Holding AB
Ändamål trad.	Lokaler
Ny 3D-fastighet	Icarus 9
Tomträttsinnehavare vid fastighetb.	Brf Taket 7
Tomträttsinnehavare jan	Brf Icarus 9
Ändamål 3D	Bostäder
Storlek 3D-fastighet	835 kvm
Förrättningslantmätare	Björn de Maré
Fastighetsbildningskonsult	Helena Runestad, NAI Svefa
Förrättningskostnad	89 050
Antal nya servitut	17
Antal nya GA	4
Förvaltning GA	Delägarförvaltning
Prövning FBL 3 kap.	3D enda sättet + lotterna lämpliga

Nya servitutsändamål	Belastar	Nya GA	GA ändamål	Fördelning av kostnader
Avtalsservitut mellan tomträttsinnehavare av Icarus 8 och Icarus 9		1	Gemensam grundläggning	Andelstal 8:25, 9:75
Sophantering	AB	2	Telerum, pannrum, fläktrum,	Andelstal 8:50, 9:50
Varm och kallvattenledningar	AB, Brf		elrum, samt tillgång från trapphus	
Spillvattenledningar	AB	3	Ledningar för gas, vatten (varm och kall), värme, spillvatten och el	Andelstal 8:50, 9:50. Elförbrukning efter avläsning.
Dagvattenledningar (inkl stuprör och brunnar)	AB	4	Rökdetektorer, sprinklercentral, brandlarmscentral, brandluckor	Andelstal 8:50, 9:50
Gasledningar	AB			
Värmeledningar	AB, Brf			
Elledningar	AB			
Ventilation	AB, Brf			
Ledningar för tele, porttelefon, kabel-tv, och datakomm.	AB			
Entré	AB			
Luftningsrör från fettavskiljare	Brf			
Restriktion för ljusgårdarnas användning	Brf			
Utrymning	Brf			
Infästningar	Brf			

Bostadsrättsföreningar och tredimensionell fastighetsbildning

Nr 9

AB styckar av - nyproduktion, tomträtt	
Akt	0180K-2008-36678
Åtgärd	Avstyckning
Ursprungsfastighet	Krejaren 2
Tomträttsinnehavare vid fastighetb.	Deamatrix Förvaltning Ab
Tomträttsinnehavare jan	Deamatrix Förvaltning Ab
Ändamål trad.	Lokaler
Ny 3D-fastighet	Krejaren 4
Tomträttsinnehavare vid fastighetb.	Deamatrix Förvaltning Ab
Tomträttsinnehavare jan	Brf Krejaren 4
Ändamål 3D	Bostäder
Storlek 3D-fastighet	1 185 kvm
Förrättningslantmätare	Henrik Trofast
Fastighetsbildningskonsult	Anders Johnson, Tyréns
Förrättningskostnad	70 000
Antal nya servitut	6
Antal nya GA	3
Förvaltning GA	Delägarförvaltning
Prövning FBL 3 kap.	3D enda sättet + lotterna lämpliga

Nya servitutsändamål	Belastar	Nya GA	GA ändamål	Fördelning av kostnader
Avtalsservitut mellan tomträttsinnehavare av Krejaren 2 och Krejaren 4		1	Fjärrvärmecentral inkl. ledningar för värme och kyla	Andelstal 2:7, 4:2. Kostnader för förbrukning enligt uppmätning.
Ledningar för tappvatten, dagvatten, spillvatten, fjärrvärme och el	AB	2	Elcentral inkl. elledningar	Andelstal 2:7, 4:2. Kostnader för förbrukning enligt uppmätning.
Ledningar för spillvatten	Brf	3	Ledningar för vatten och avlopp	Andelstal 2:7, 4:2. Kostnader för förbrukning enligt uppmätning.
Utrymning	AB, Brf			
Soprum	Brf			
Takskydd och takstegar	Brf			

Bostadsrättsföreningar och tredimensionell fastighetsbildning

Nr 10

BRF styckar av	
Akt	0180K-2008-37119
Åtgärd	Avstyckning
Ursprungsfastighet	Sjömannen 7
Ägare vid fastighetsbild.	Brf Sjömannen 7
Ägare januari	Brf Sjömannen 7*
Ändamål trad.	Bostäder
Ny 3D-fastighet	Sjömannen 8
Ägare vid fastighetsbild.	Brf Sjömannen 7
Ägare januari	Sjöeken EF*
Ändamål 3D	Lokaler
Storlek 3D-fastighet	713 kvm
Förrättningslantmätare	Björn de Maré
Fastighetsbildningskonsult	
Förrättningskostnad	102 840
Antal nya servitut	0
Antal nya GA	10
Förvaltning GA	Delägarförvaltning
Prövning FBL 3 kap.	3D enda sättet + lotterna lämpliga

*Koppling finns mellan styrelsen i BRF:en och styrelsen hos ägaren till lokalfastigheten.

Nya servitutsändamål	Belastar	Nya GA	GA ändamål	Fördelning av kostnader
		1	Tak och stuprör	Andelstal 7:1, 8:1
		2	Trapphus (inkl. entré, sopned- kast, porttelefon)	Andelstal 7:8, 8:2
		3	Gårdsplan	Andelstal 7:2, 8:8
		4	Undervärmececentral med tillhörande värmesystem	Andelstal 7:6, 8:4
		5	Soprum samt soptransporter	Andelstal 7:6, 8:4
		6	Elcentraler, städtrum, toalett samt källargång	Andelstal 7:1, 8:1
		7	Ledningar för vatten och avlopp, el, kabelnät, kanalisation, samt vertikala ventilationskanaler	Andelstal 7:8, 8:2
		8	Gemensam grundläggning	Andelstal 7:1, 8:1
		9	Fasad mot gata	Andelstal 7:8, 8:2
		10	Fasad mot innergård	Andelstal 7:9, 8:1

Bostadsrättsföreningar och tredimensionell fastighetsbildning

Nr 11

BRF styckar av	
Akt	0180K-2011-09930
Åtgärd	Avstyckning
Ursprungsfastighet	Hinden 23
Ägare vid fastighetsbild.	Brf Hinden 23
Ägare januari	Brf Hinden 23
Ändamål trad.	Bostäder
Ny 3D-fastighet	Hinden 24
Ägare vid fastighetsbild.	Brf Hinden 23
Ägare januari	Brf Hinden 23
Ändamål 3D	Handel, kontor
Storlek 3D-fastighet	841 kvm
Förrättningslantmätare	Olof Graner
Fastighetsbildningskonsult	Ulrika Almqvist & Rickard Hellemar Structor
Förrättningskostnad	75 825
Antal nya servitut	12
Antal nya GA	2
Förvaltning GA	Delägarförvaltning
Prövning FBL 3 kap.	3D-bildning lämpligast: ändamålsenlig förvaltning, lämpliga för sina ändamål, villkor i FBL 3:1a uppfyllda, servitut & GA

Nya servitutsändamål	Belastar	Nya GA	GA ändamål	Fördelning av kostnader
Entré och trapphus	23	1	Ställverk inkl. undermätare	Andelstal, 23:1, 24:2. Kostnad för el enligt uppmätt förbrukning
Undercentral	23		Spillvattenledningar	
Kylanläggning med ledningar	23	2	Värmesystem för tappvatten och radiatorer (inkl. ledningar och fjärrvärmeväxlare)	Andelstal, 23:7, 24:3. Kostnad för kallvatten enligt uppmätt förbrukning
Utrymningsväg	23		Kallvattenledningar	
Utrymme för elledningar	23			
Åtkomst för servitut	23, 24			
Byggnadsdelar (skärmtak, burspråk, tätskikt, infästningar)	23, 24			
Ventilation	23, 24			
Utrymme för underhåll av fasad, fönster, karmar mm	23			

Bostadsrättsföreningar och tredimensionell fastighetsbildning

Nr 12

AB styckar av - ombildning	
Akt	0180K-2012-17567
Åtgärd	Avstyckning
Ursprungsfastighet	Bulten 19
Ägare vid fastighetsbild.	Fastighets AB Hornstull II
Ägare januari	Fastighets AB Hornstull II
Ändamål trad.	Kontor handel
Ny 3D-fastighet	Bulten 23
Ägare vid fastighetsbild.	Fastighets AB Hornstull II
Ägare januari	Brf Bulten 23
Ändamål 3D	Bostäder
Storlek 3D-fastighet	3 450 kvm
Förrättningslantmätare	Sara Engström Askelin
Fastighetsbildningskonsult	Wester + Elsner Arkitekter AB
Förrättningskostnad	93 825
Antal nya servitut	12
Antal nya GA	1
	(7 sektioner)
Förvaltning GA	Delägarförvaltning
Prövning FBL 3 kap.	3D mest lämpligt

Nya servitutsändamål	Belastar	Nya GA	GA ändamål	Fördelning av kostnader
Utrymning (trapphus och entré)	23	1:1	Fasad (putsade ytor)	Andelstal 19:20, 23:80
Utrymning (takyta)	19	1:2	Fasad (sten)	Andelstal 19:50, 23:50
Utrymning (bostadsgård)	23	1:3	Bostadsentréer	Andelstal 19:20, 23:80
Tillträde för fastighetsskötsel	23	1:4	Stomkonstruktion och bjälklag samt dagvattenledningar	Andelstal 19:50, 23:50
Tillträde till hisschakt	19	1:5	Spillvattenledningar	Andelstal 19:30, 23:70
Tillträde till elrum (genom entré osv)	19	1:6	Fjärrvärmeledningar	Andelstal 19:67, 23:33
Luftbehandlingsinstallationer	19, 23	1:7	Sprinklerinstallation	Andelstal 19:96, 23:4
Rörinstallationer	19, 23			
El- och teleinstallationer	19, 23			

Bostadsrättsföreningar och tredimensionell fastighetsbildning

Nr 13

AB klyver - nyproduktion	
Akt	0180K-2012-17976
Åtgärd	Klyvning
Ursprungsfastighet	Välmågan 2
Ägare	Fastighets AB Välmågan Norr 2246/10000
	Fastighets AB Välmågan Söder 3754/10000
	Skanska Lustgården Mark och Exploatering Tre AB
	4000/10000
Ny 3D-fastighet	Välmågan 7
Ägare vid fastighetsbild.	Skanska Lustgården Mark och Exploatering Tre AB
Ägare januari	Brf Västermalms Atrium
Ändamål 3D	Bostad
Storlek 3D-fastighet	13 107 kvm
Ny trad. fastighet	Välmågan 6
Ägare vid fastighetsbild.	Fastighets AB Välmågan Norr 1123/3000
	Fastighets AB Välmågan Söder 1877/3000
	Välmågan 6 klyvs senare till 8 och 9
	Välmågan 7 urholas 8 (ägare Alfab Västerport 2 AB
Ägare januari	Har klyvts till två nya fastigheter
Ändamål trad.	Kontor
Förrättningslantmätare	Karolina Larsson
Fastighetsbildningskonsult	Ingegerd Hedmark, Structor
Förrättningskostnad	117 100
Antal nya servitut	2
Antal nya GA	2
Förvaltning GA	Delägarförvaltning
Prövning FBL 3 kap.	3D mest lämpligt + mer ändamålsenlig förvaltning

Nya servitutsändamål	Belastar	Nya GA	GA ändamål	Fördelning av kostnader
Dag- och spillvattenledningar	6	1	Infartsväg (belysning, trottoarer, parkering)	Andelstal 6:51, 7:49
Balkonger	6	2	Stomkonstruktioner och grundläggning	Andelstal 6:1, 7:1

Bostadsrättsföreningar och tredimensionell fastighetsbildning

Nr 14

BRF klyver - tomträtt	
Akt	0180K-2014-16890
Åtgärd	Avstyckning (även fastighetsbestämning*)
Ursprungsfastighet	Krejaren 17
Tomträttsinnehavare vid fastighetb.	Brf Krejaren 17
Tomträttsinnehavare jan	Brf Krejaren 17
Ändamål trad.	Bostäder
Ny 3D-fastighet	Krejaren 20
Tomträttsinnehavare vid fastighetb.	
Tomträttsinnehavare jan	Nordiska Kaffebolaget H. Hansson & Co AB
Ändamål 3D	Lokaler
Storlek 3D-fastighet	665 kvm
Förrättningslantmätare	Sofia Henriksson
Fastighetsbildningskonsult	Johan Norrsell, NAI Svefa
Förrättningskostnad	320 300*
Antal nya servitut	18
Antal nya GA	3
Förvaltning GA	Delägarförvaltning
Prövning FBL 3 kap.	3D enda sättet + mer ändamålsenlig förvaltning

*Fastighetsbestämningen kan ha föranlett den höga förrättningskostnaden.

Nya servitutsändamål	Belastar	Nya GA	GA ändamål	Fördelning av kostnader
Avtalsservitut mellan tomträttsinnehavare av		4	Stenfasad (hela fasaden)	Andelstal 17:79, 20:21. Beräknat på andel av fasadyta
Krejaren 17 och Krejaren 20		5	Lanterninfundament och skyddsanordningar för gårdsbjälklag	Andelstal 17:50, 20:50
Väg för att ta sig till 3D-fastigheten	Brf	6	Kallvattenledningar Varmvattenledningar Spillvattenledningar Fjärrvärmeledningar Anordningar inom undercentral	Andelstal 17:63, 20:37. Baseras på uppvärmd area (BOA och LOA). Fasta driftskostnader baseras på andelstal, rörlig (förbrukning) baseras på uppmätning.
Skyltning på fasad	Brf			
Ledningar för kall- och varmvatten	AB, Brf			
Värmeledningar	AB, Brf			
Spillvattenledningar	AB, Brf			
Ventilationsanläggningar	Brf			
Eltekniska anordningar i elrum	Brf			
Lanterminer	Brf			
Väg till innergård, gata, cykelförråd, avfallsutrymmen, städskrubbs- och wc-utrymmen och hissmaskinrum	AB			
Avfallshantering (exklusivt brukande)	AB			
Cykelrum	AB			
Städskrubb och wc	AB			
Hissmaskineri	AB			
Dagvattenledningar	AB			

Bostadsrättsföreningar och tredimensionell fastighetsbildning

Nr 15

BRF klyver	
Akt	0180K-2015-01431
Åtgärd	Klyvning (ändrad från avstyckning)
Ursprungsfastighet	Sirius 22
Ägare	Brf Sirius 22 999/1000 Sirius 22 Lokal EF 1/1000
Ny 3D-fastighet	Sirius 24
Ägare vid fastighetsbild.	Sirius 22 Lokal EF
Ägare januari	Sirius 22 Lokal EF*
Ändamål 3D	Lokaler
Storlek 3D-fastighet	1 274 kvm
Ny trad. fastighet	Sirius 23
Ägare vid fastighetsbild.	Brf Sirius 22
Ägare januari	Brf Sirius 22*
Ändamål trad.	Bostäder
Förrättningslantmätare	Sara Engström Askelin
Fastighetsbildningskonsult	Magdalena Wijk, NAI Svefa
Förrättningskostnad	96 750
Antal nya servitut	12
Antal nya GA	5
Förvaltning GA	Föreningsförvaltning
Prövning FBL 3 kap.	3D enda sättet + lotterna lämpliga

*Koppling finns mellan styrelsen i BRF:en och styrelsen hos ägaren till lokalfastigheten.

Nya servitutsändamål	Belastar	Nya GA	GA ändamål	Fördelning av kostnader
Utrymning	23	4	Fasad från marknivå till takfot	Andelstal 23:1, 24:1
Sprinklerledningar	23	5	Grundläggning och stomkonstruktion	Andelstal 23:1, 24:1
Ledningar (kall, varm, spillvatten, värme)	23, 24			
Elledningar	23, 24	7	Spillvattenledningar Kallvattenledningar Varmvattenledningar Elledning undercentral för fjärrvärme	Andelstal 23:1, 24:1 Kostnader avseende värme och vatten fördelas 23:2, 24:1
Ventilation	23			
Byggnadsdel (dörrparti på entreplan)	23			
Soputrymme	23			
Gasledningar	24	8	Spillvattenledningar Kallvattenledningar Varmvattenledningar Elledning undercentral för fjärrvärme	Andelstal 23:1, 24:1 Kostnader avseende värme och vatten fördelas 23:2, 24:1
Ventilationsschakt	24			
Sopsug	24			

Bostadsrättsföreningar och tredimensionell fastighetsbildning

Nr 16

AB styckar av - nyproduktion, tomträtt	
Akt	0180K-2015-04314
Åtgärd	Avstyckning
Ursprungsfastighet	Orgelpipan 6
Tomträttsinnehavare vid fastighetb.	Jernhusen Orgelpipan 6 AB
Tomträttsinnehavare jan	Jernhusen Orgelpipan 6 AB
Ändamål trad.	Centrum, hotel osv osv
Ny 3D-fastighet	Orgelpipan 12
Tomträttsinnehavare vid fastighetb.	Jernhusen Orgelpipan 6 AB
Tomträttsinnehavare jan	Brf Orgelpipan 12
Ändamål 3D	Bostad
Storlek 3D-fastighet	1 190 kvm
Förrättningslantmätare	Sara Engström Askelin
Fastighetsbildningskonsult	
Förrättningskostnad	52 325
Antal nya servitut	28
Antal nya GA	0 (ansöks om att inrätta GA, men det preciserades inte)
Förvaltning GA	
Prövning FBL 3 kap.	3D mest lämpligt + lotterna lämpliga för sina ändamål

Nya servitutsändamål	Belastar	Nya GA	GA ändamål	Fördelning av kostnader
Avtalsservitut mellan tomträttsinnehavare av Orgelpipan 6 och Orgelpipan 12				
Brandgaskanal och brandgasfläkt	Brf			
Elledningar i bjälklag samt infästning för brandvarnare	Brf			
Anläggning för spillvattenluftning	Brf			
Elcentral och schakt	Brf			
Utrymme för ventilation	Brf			
Utrymme för fasad- och fönstertvätt (inkl. inträde via hiss och entré)	Brf			
Brandlarmsanläggning	Brf			
Elledningar i cykelrummets tak	Brf			
Avloppsledning i cykelrummets tak	Brf			
Passage och nödutrymning (x2)	Brf			
Förbud att genomföra ombyggnation som skadar bärande delar	Brf			
Avloppsledningar	AB			
Vattenledningar	AB			
Dagvattenledningar	AB			
Fjärrvärmeledningar	AB			
Ledningar för fjärrkyla	AB			
Undercentral	AB			
Ledningar för värme, vatten, kyla och varmvatten	AB			
Ledningar för värme, vatten och avlopp	AB			
Elledningar (x2)	AB			
Elcentraler	AB			
Optokabel	AB			
Passage till undercentral	AB			
Passage till elcentraler	AB			
Passage för nödutrymning	AB			
Nödutrymning från hiss via trapphus	AB			

Bostadsrättsföreningar och tredimensionell fastighetsbildning

Nr 17

BRF styckar av	
Akt	0180K-2015-13274
Åtgärd	Avstyckning
Ursprungsfastighet	Hemmet 18
Ägare vid fastighetsbild.	Brf Hemmet 18
Ägare januari	Brf Hemmet 18
Ändamål trad.	Bostäder
Ny 3D-fastighet	Hemmet 20
Ägare vid fastighetsbild.	Brf Hemmet 18
Ägare januari	Brf Hemmet 18
Ändamål 3D	Kontor
Storlek 3D-fastighet	4788 kvm
Förrättningslantmätare	Sara Engström Askelin
Fastighetsbildningskonsult	
Förrättningskostnad	114 525
Antal nya servitut	13
Antal nya GA	9
Förvaltning GA	Delägarförvaltning
Prövning FBL 3 kap.	3D-bildning lämpligast: ändamålsenlig förvaltning, lämpliga för sina ändamål, villkor i FBL 3:1a uppfyllda, servitut & GA

Nya servitutsändamål	Belastar	Nya GA	GA ändamål	Fördelning av kostnader
Hisschakt	18	1	Tre hisschakt med tillhörande hissar	Andelstal, 18:6, 20:4. Baserade på antal våningsplan per fastighet
Hisschakt, trapphus och entré	20			
Soprum	20	2	Undercentral Installationsschakt Styr- och regler-system för fläktar och fjärrvärme Fläktrum	Andelstal, 18:15, 20:85. Baserade på antal reglersekvenser
Förråd	20			
Utrymning	18, 20			
Väg genom garage till allmän gata	20			
Rätt att använda del av gård	18	3	Elcentral med ställverk och mätare	Andelstal, 18:2, 20:8. Baserade på antal mätare och uppskattad förbrukning
Värme- och tappvattenledningar (varm och kall)	18, 20			
Ventilationsanläggning (inkl ventilationskanaler)	18, 20			
Ventilationsschakt	18	4	Vattendistribution med pumpar och ventiler	Andelstal, 18:4, 20:6. Baserade på antal kvm per fastighet
			Värme- och tappvattenledningar	Andelstal, 18:35, 20:65. Baserade på installerad längd
			Sprinkleranläggning	Andelstal, 18:3, 20:7. Baserade på antal garageplan per fastighet
			Avloppsledningar	Andelstal, 18:4, 20:6
			Bärande stomkonstruktion	Andelstal, 18:4, 20:6. Baserade på antal kvm per fastighet
			Yttre fasad (hela)	Andelstal, 18:6, 20:4. Baserade på fasadyta per fastighet

Bostadsrättsföreningar och tredimensionell fastighetsbildning

Nr 18

BRF klyver	
Akt	0180K-2015-13546
Åtgärd	Klyvning
Ursprungsfastighet	Kejsarkronan 3
Ägare	Brf Kejsarkronan 3 99/100 Fastighets AB Kejsarkronan 3 1/100
Ny 3D-fastighet	Kejsarkronan 36
Ägare vid fastighetsbild.	Fastighets AB Kejsarkronan 3
Ägare januari	Fastighets AB Kejsarkronan 3*
Ändamål 3D	Lokaler
Storlek 3D-fastighet	750 kvm
Ny trad. fastighet	Kejsarkronan 35
Ägare vid fastighetsbild.	Brf Kejsarkronan 3
Ägare januari	Brf Kejsarkronan 3*
Ändamål trad.	Bostäder
Förrättningslantmätare	Eva Ölund
Fastighetsbildningskonsult	Ove Lundgren, Faqtum
Förrättningskostnad	139 775
Antal nya servitut	2
Antal nya GA	2
Förvaltning GA	Delägarförvaltning
Prövning FBL 3 kap.	3D-bildning lämpligast: ändamålsenlig förvaltning, lämpliga för sina ändamål, villkor i FBL 3:1a uppfyllda, servitut & GA

*Koppling finns mellan styrelsen i BRF:en och styrelsen hos ägaren till lokalfastigheten.

Nya servitutsändamål	Belastar	Nya GA	GA ändamål	Fördelning av kostnader
Utrymning	35	2	Spillvattenledningar Kallvattenledningar undercentral för fjärrvärme	Andelstal, 35:70, 36:30. Baserat på yta Kostnader för förbrukning enligt mätning
Elledningar	35			
		3	Fasad, BV	Andelstal, 35:17, 36:83. Baserat på fasadyta

Bostadsrättsföreningar och tredimensionell fastighetsbildning

Nr 19

BRF klyver	
Akt	0180K-2015-15501
Åtgärd	Klyvning (ändrad från avstyckning)
Ursprungsfastighet	Arbetaren 15
Ägare	Brf Korsningen 99 999/1000 Fastighet Arbetaren 15 AB 1/1000
Ny 3D-fastighet	Arbetaren 19
Ägare vid fastighetsbild.	Fastighet Arbetaren 15 AB
Ägare januari	Fastighet Arbetaren 15 AB
Ändamål 3D	Lokaler
Storlek 3D-fastighet	880 kvm
Ny trad. fastighet	Arbetaren 18
Ägare vid fastighetsbild.	Brf Korsningen 99
Ägare januari	Brf Korsningen 99
Ändamål trad.	Bostäder
Förrättningslantmätare	Cecilia Lindgren
Fastighetsbildningskonsult	Kajsa Barkar, NAI Svefa
Förrättningskostnad	124 450
Antal nya servitut	14
Antal nya GA	2
Förvaltning GA	Delägarförvaltning
Prövning FBL 3 kap.	3D-bildning lämpligast: ändamålsenlig förvaltning, lämpliga för sina ändamål, villkor i FBL 3:1a uppfyllda, servitut & GA

Nya servitutsändamål	Belastar	Nya GA	GA ändamål	Fördelning av kostnader
Utrymningsväg	18	1	Avloppsledningar Frånluftsfläktar Elinstallationer och elledning	Andelstal, 18:1, 19:1
Kallvattenledningar	18			
Spillvattenledningar	18			
Ventilation	18, 19			
Elcentraler	18	2	Byggnadsfasad (BV)	Andelstal, 18:30, 19:70
Fettavskiljare	18			
Tömningsdon till fettavskiljare	18			
Ledningar mm (bredband)	18			
Sopförvaring och tillträde	18			
Ledningar för kall-, varm- och spillvatten, värme och el	19			
Dagvattenavledning	19			
Telekommunikation	19			
Fjärrvärmeledning	19			

Bostadsrättsföreningar och tredimensionell fastighetsbildning

Nr 20

BRF klyver	
Akt	0180K-2015-18711
Åtgärd	Klyvning (ändrad från avstyckning)
Ursprungsfastighet	Vingråen 6
Ägare	Brf Vingråen 6 999/1000 Fastighets AB Stockholm Vingr 6 1/1000
Ny 3D-fastighet	Vingråen 46
Ägare vid fastighetsbild.	Fastighets AB Stockholm Vingr 6
Ägare januari	Fastighets AB Stockholm Vingr 6
Ändamål 3D	Lokaler
Storlek 3D-fastighet	585 kvm
Ny trad. fastighet	Vingråen 45
Ägare vid fastighetsbild.	Brf Vingråen 6
Ägare januari	Brf Vingråen 6
Ändamål trad.	Bostäder
Förrättningslantmätare	Eva Ölund
Fastighetsbildningskonsult	Therese Bylund, NAI Svefa
Förrättningskostnad	127 125
Antal nya servitut	11
Antal nya GA	5
Förvaltning GA	Delägarförvaltning
Prövning FBL 3 kap.	3D enda sättet + lotterna lämpliga

Nya servitutsändamål	Belastar	Nya GA	GA ändamål	Fördelning av kostnader
Utrymning	45	1	Fasad från marknivå till takfot	Andelstal 45:5, 46:2. Beräknad efter fasadyta
Rätt att använda gårdstrapphus och hiss	45	2	Sprinklercentral	Andelstal 45:1, 46:2. Beräknad efter sprinklad yta
Sprinklerledning	45	3	Elcentral ventilation	Andelstal 45:1, 46:1
Lanterniner och takfönster	45	4	Fjärrvärmecentral samt värme och varmvattenledning	Andelstal 45:2, 46:1. Beräknad efter uppvärmd yta
Tätskikt	45	5	Kallatten och avloppsledningar	Andelstal 45:1, 46:1. Kostnader för förbrukning enligt avläsning
Soprum	45			
Avlopp	45, 46			
Ventilation	45			
Kallvattenledning	46			
Elledningar	46			

Bostadsrättsföreningar och tredimensionell fastighetsbildning

Nr 21

BRF klyver	
Akt	0180K-2016-06273
Åtgärd	Klyvning
Ursprungsfastighet	Järnlotet 9
Ägare	Brf Järnlotet 9 999/1000 Järnlotet 9 Lokaler EF 1/1000
Ny 3D-fastighet	Järnlotet 26
Ägare vid fastighetsbild.	Järnlotet 9 Lokaler EF
Ägare januari	Järnlotet 9 Lokaler EF*
Ändamål 3D	Lokaler
Storlek 3D-fastighet	470 kvm
Ny trad. fastighet	Järnlotet 25
Ägare vid fastighetsbild.	Brf Järnlotet 9
Ägare januari	Brf Järnlotet 9*
Ändamål trad.	Bostäder
Förrättningslantmätare	Cecilia Lindgren
Fastighetsbildningskonsult	Magdalena Wijk, NAI Svefa
Förrättningskostnad	161 129
Antal nya servitut	8
Antal nya GA	6
Förvaltning GA	Föreningsförvaltning
Prövning FBL 3 kap.	3D-bildning lämpligast: ändamålsenlig förvaltning, lämpliga för sina ändamål, villkor i FBL 3:1a uppfyllda, servitut & GA

*Koppling finns mellan styrelsen i BRF:en och styrelsen hos ägaren till lokalfastigheten.

Nya servitutsändamål	Belastar	Nya GA	GA ändamål	Fördelning av kostnader
Utrymning	25	2	Fasad från marknivå till tak	Andelstal, 25:4, 26:1. Baserat på fasadyta
Ledningar för kall-, varm- och spillvatten	25, 26	3	Grundläggning och stomme	Andelstal, 25:1, 26:1
Ledningar (bredband)	25	4	Tätskikt gårdsbjälklag	Andelstal, 25:1, 26:1
Ledningar (telefon)	25, 26	5	Ledningar: spillvatten, kallvatten, varmvatten, el, undercentral för fjärrvärme	Andelstal, 25:1, 26:1 Kostnader för värme och vatten: 25:4, 26:1
Ledningar (el)	25, 26			
		6	Ventilationsanläggning	Andelstal, 25:1, 26:5. Baserat på antal lokaler
		7	Soputrymme för lokaler	Andelstal, 25:1, 26:5. Baserat på antal lokaler

Bostadsrättsföreningar och tredimensionell fastighetsbildning

Nr 22

AB styckar av - ombildning	
Akt	1280K-09/88
Åtgärd	Avstyckning
Ursprungsfastighet	Nötskrikan 16
Ägare vid fastighetsbild.	S-Kon fastigheter AB
Ägare januari	Brf Nötskrikan 16
Ändamål trad.	Bostäder
Ny 3D-fastighet	Nötskrikan 18
Ägare vid fastighetsbild.	S-Kon fastigheter AB
Ägare januari	S-Kon fastigheter AB
Ändamål 3D	Affärsändamål
Storlek 3D-fastighet	960 kvm
Förrättningslantmätare	Annica Montelius
Fastighetsbildningskonsult	Håkan Sjöberg, Oxie konsult? Måns Andersson och Cecilia Gran, Tyréns
Förrättningskostnad	83 830
Antal nya servitut	11
Antal nya GA	3
Förvaltning GA	Delägarförvaltning
Prövning FBL 3 kap.	3D-bildning lämpligast: ändamålsenlig förvaltning, varaktigt lämpade

Nya servitutsändamål	Belastar	Nya GA	GA ändamål	Fördelning av kostnader
Elledningar	16	1	Undercentral med fjärrvärmeanläggning	Andelstal 16:9, 18:1
Vatten- (varm och kall) och avloppsledningar	16	2	Elcentraler och elledningar	Andelstal 16:9, 18:1. Kostnaden för driften fördelas med hänsyn till förbrukningen enligt mätutrustning
Värmeledningar	16			
Ventilation och kyla	16			
Lastbrygga med tillfartsväg	16	3	Vatten-avloppsledningar	Andelstal 16:9, 18:1. Om det installeras undermätare skall kostnaderna fördelas enligt uppmätt förbrukning. KOMMENATAR: varje fastighets nytta av en anläggning beräknas motsvara användningen av anläggningen.
Utrymme för personalingång	16			
Utrymningsväg	16			
Parkering och in- och utfart	16			
Sophantering och soptransporter	16			
Tillträde till servitut och GA	16			
Betongpelare	18			

Bostadsrättsföreningar och tredimensionell fastighetsbildning

Nr 23

BRF klyver	
Akt	1280K-16/97
Åtgärd	Klyvning
Ursprungsfastighet	Falken 22
Ägare	Triangelfastigheten AB 1/100 Brf Triangeln i Malmö 99/100
Ny 3D-fastighet	Falken 25
Ägare vid fastighetsbild.	Triangelfastigheten AB
Ägare januari	Triangelfastigheten AB (AB kommer uppgå i ekonomisk förening)*
Ändamål 3D	Handel och parkering
Storlek 3D-fastighet	3914 kvm
Ny trad. fastighet	Falken 24
Ägare	Brf Triangeln i Malmö*
Ändamål trad.	Bostad och handel
Förrättningslantmätare	Per-olof Swedmark
Fastighetsbildningskonsult	Kim Alriksson, NAI Svefa
Förrättningskostnad	165 075
Antal nya servitut	11
Antal nya GA	1 (5 sektioner)
Förvaltning GA	Delägarförvaltning
Prövning FBL 3 kap.	Lämpliga för sina ändamål, tillgång till in- och utfart samt kommunalt VA

*Koppling finns mellan styrelsen i BRF:en och styrelsen hos ägaren till lokalfastigheten.

Nya servitutsändamål	Belastar	Nya GA	GA ändamål	Fördelning av kostnader
Dagvattenledning (hängrännor, stuprör, brunnar, invändiga ledningar)	25	1:1	Spillvattenledningar inkl. luftningskanaler Kallvattenledningar med undermätare Tappvarmvattenledning med undermätare Elcentraler och elledningar Fjärrvärmecentral Dataundercentral	Andelstal 24:88, 25:12 Kostnader för värme och vatten (kall och varm) fördelar genom avläsning av undermätare. El har separata mätare och abonnemang.
Spillvattenledningar inkl. luftningskanaler	24, 25			
Vattenledningar (varm och kall)	24, 25			
Skyltar på fasad	25			
Ventilationsanordningar	24, 25			
Elledningar	24, 25			
Utrymningsväg samt åtkomst till ventilationsanordningar	24	1:3	Tätskikt Bjälklag Lastgård, korridorer, videobevakning	Andelstal 24:50, 25:50
		1:4	Ventilation	Andelstal 24:67, 25:33
		1:5	Soprum	Andelstal 24:80, 25:20

Bostadsrättsföreningar och tredimensionell fastighetsbildning

Nr 24

BRF styckar av	
Akt	1280K-30/2007
Åtgärd	Avstyckning
Ursprungsfastighet	Concordia 27
Ägare vid fastighetsbild.	Brf Hansa Corner
Ägare januari	Brf Hansa Corner*
Ändamål trad.	Bostäder
Ny 3D-fastighet	Concordia 36
Ägare vid fastighetsbild.	Brf Hansa Corner
Ägare januari	Ekonomisk förening Manhattan Shopping District*
Ändamål 3D	Handelsändamål
Storlek 3D-fastighet	1520 kvm
Förrättningslantmätare	Katarina Grunander
Fastighetsbildningskonsult	Dan Brossing, SBC
Förrättningskostnad	70 000
Antal nya servitut	12
Antal nya GA	1
Förvaltning GA	Delägarförvaltning
Prövning FBL 3 kap.	3D lämpligaste åtgärden, mer ändamålsenlig förvaltning, fastigheterna lämpliga

*Koppling finns mellan styrelsen i BRF:en och styrelsen hos ägaren till lokalfastigheten.

Nya servitutsändamål	Belastar	Nya GA	GA ändamål	Fördelning av kostnader
Ventilationsanläggning	27, 36	1	Vattenledningar Avloppsledningar Ventilationssystem Uppvärmningssystem	Andelstal baserat på areal för lokaler/bostäder. Vattenförbrukning, ventilationssystem och värmeförbrukning fördelas enligt uppmätt förbrukning.
Sopsug	36			
Väg och tillträde till innergård för underhåll av lanternin	27			
Väg och tillträde till innergård för underhåll av tätskikt	27			
Värmeledningar	27, 36			
Vattenledningar (varm och kall)	27, 36			
Utrymningsväg	27			
Utrymme för trappa och dörr från källarlokal	36			
Utrymme för GA	27, 36			

Bostadsrättsföreningar och tredimensionell fastighetsbildning

Nr 25

AB styckar av - ombildning	
Akt	1280K-154/2005
Åtgärd	Avstyckning
Ursprungsfastighet	Erik Menved 37
Ägare vid fastighetsbild.	Skanstornet AB
Ägare januari	Wihlborgs Erik Menved 37 AB
Ändamål trad.	Bostad/Handel/Garage
Ny 3D-fastighet	Erik Menved 38
Ägare vid fastighetsbild.	Skanstornet AB
Ägare januari	Brf Erik Menved
Ändamål 3D	Bostäder
Storlek 3D-fastighet	1552 kvm
Förrättningslantmätare	Herbert Falck
Fastighetsbildningskonsult	Ulf Täng, NAI Svefa
Förrättningskostnad	70 000 ca-pris (faktura saknas)
Antal nya servitut	21
Antal nya GA	1 (2 sektioner)
Förvaltning GA	Delägarförvaltning
Prövning FBL 3 kap.	3D-bildning lämpligast: ändamålsenlig förvaltning, lämpliga för sina ändamål

Nya servitutsändamål	Belastar	Nya GA	GA ändamål	Fördelning av kostnader
Innergård (markskikt, trappor, belysning, bänkar)	37	1:1	Kallvatten och avlopp	Andelstal 37:55, 38:45
Bostadsentréer och trapphus	37	1:2	Undermätare kallvatten	Andelstal 37:55, 38:45
Hisshall och trappa	37			
Hissar	37			Kostnaderna fördelas enligt uppmätning
Soprum, sopnedkast	37			
Cykelrum	37			
Betongpelare	37			
Skyltplatser	38			
Ventilationsanordningar	38			
Värmeledningar, delar i fjärrvärmeundercentral	37			
Vattenledning (varm och kall), delar i fjärrvärmeundercentral	37			
Avlopp (spill- och dagvatten)	37			
Elledningar	37, 38			
Tele, kabel-TV, datakommunikation, samt styr- och reglerkablar	37, 38			
Porttelefon, del av teleledningsservitut	37			
Byggnadsdelar (stuprör tätskit infästningar)	38			
Byggnadsdelar (stuprör tätskit infästningar balkonger)	37			
Tillträde för underhåll av fasad, byggnadsdelar och servitut	38			
Tillträde till cykelrum, soprum, servitut, underhåll byggnadsdelar	37			
Utrymningsväg	37			

Bostadsrättsföreningar och tredimensionell fastighetsbildning

Nr 26

BRF styckar av	
Akt	1280K-155/2007
Åtgärd	Avstyckning
Ursprungsfastighet	Tigern 8
Ägare vid fastighetsbild.	Brf Vår Tiger
Ägare januari	Tigerhus 1 AB*
Ändamål trad.	Butiker
Ny 3D-fastighet	Tigern 10
Ägare vid fastighetsbild.	Brf Vår Tiger
Ägare januari	Brf Vår Nya Tiger*
Ändamål 3D	Bostad
Storlek 3D-fastighet	301 kvm
Förrättningslantmätare	Jenny Brorsson
Fastighetsbildningskonsult	
Förrättningskostnad	95 165
Antal nya servitut	11
Antal nya GA	1
Förvaltning GA	Delägarförvaltning
Prövning FBL 3 kap.	3D-bildning lämpligast: ändamålsenlig förvaltning, lämpliga för sina ändamål, villkor i FBL 3:1a uppfyllda

*Koppling finns mellan styrelsen i BRF:en och styrelsen hos ägaren till lokalfastigheten.

Nya servitutsändamål	Belastar	Nya GA	GA ändamål	Fördelning av kostnader
Balkonger	8	1	Innergård Uteplats Cykelparkering Miljöstation Fasad (okänd omfattning) Ytterdörrar Passage genom byggnad	Andelstal 8:1, 10:3 baserat på areal för lokal och bostäder
Utrymningsväg	10			
Ventilationanordningar	8, 10			
Vattenledningar (varm och kall)	8, 10			
Avloppsledningar	8, 10			
Värmeledningar (inkl. fjärrvärmeutrustning)	8, 10			
Utrymme för GA	8, 10			

Bostadsrättsföreningar och tredimensionell fastighetsbildning

Nr 27

AB* styckar av - nyproduktion	
Akt	1480K-2004F349
Åtgärd	Avstyckning (två 3D-fastigheter styckas, varav en är lokal)
Ursprungsfastighet	Majorna 140:12
Ägare vid fastighetsbild.	Brf Klippan Sockerbruket*
Ägare januari	Brf Klippan Sockerbruket
Ändamål trad.	Bostäder
Ny 3D-fastighet	Majorna 140:23
Ägare vid fastighetsbild.	Hantverkslokaler på Klippan AB*
Ägare januari	Hantverkslokaler på Klippan AB
Ändamål 3D	Hantverkslokaler
Storlek 3D-fastighet	788 kvm
Förrättningslantmätare	Åke Persson
Fastighetsbildningskonsult	
Förrättningskostnad	45 000
Antal nya servitut	7
Antal nya GA	3 (2 sektioner)
Förvaltning GA	Delägarförvaltning
Prövning FBL 3 kap.	Lämpliga för sina ändamål, uppfyller FBL 3:1a 1-2 st

*Fastighetsbildnings- och anläggningsbesluten utförades först som preliminärbeslut då byggnaden var under byggnation och ägaren styckade då av i egen hand. Vid det slutgiltiga beslutet hade 3D-fastigheterna för bostad och lokaler sålts till den Brf och det AB som anges ovan.

Nya servitutsändamål	Belastar	Nya GA	GA ändamål	Fördelning av kostnader
Servitut även mellan den andra 3D-fastigheten (140:24)		23	Gårdsanläggning Soppantering Kallvattenledning Spillvattenledning Dagvattenledning	Andelstal 140:12=89, 140:23=11 Kostnad för kallvatten enligt uppmätt förbrukning
Kall- och spillvattenledningar (förmån: 140:23)	140:24			
In- och utfart från parkeringsgarage (förmån 140:24)	140:12			
Ventilationsanläggning och ventilationsschakt(förmån 140:24)	140:12			
El- och teleutrustning (förmån 140:24)	140:12			
Utrymning samt åtkomst till parkeringsgarage(förmån 140:24)	140:12	24:1	Gemensam grundläggning, bärande konstruktion, dränering	Andelstal 140:12=45, 140:23=5, 140:24=50
Parkeringsplatser (förmån 140:12)	140:24			
Fjärrvärmeledning (förmån: 140:24)	140:12	24:2	Fjärrvärmeanläggning inkl. undercentral	Andelstal 140:12=80, 140:23=10, 140:24=10
		25	Kallvattenledning	Andelstal 140:23=90, 140:24=10 Kostnad för kallvatten enligt uppmätt förbrukning

Bostadsrättsföreningar och tredimensionell fastighetsbildning

Nr 28

AB styckar av - ombildning	
Akt	1480K-2005F310
Åtgärd	Avstyckning
Ursprungsfastighet	Inom Vallgraven 64:28
Ägare vid fastighetsbild.	Gamla Livförsäkrings AB
Ägare januari	Brf Branten
Ändamål trad.	Bostäder
Ny 3D-fastighet	Inom vallgraven 64:30
Ägare vid fastighetsbild.	Gamla Livförsäkrings AB
Ägare januari	Kommanditbolaget Väggen
Ändamål 3D	Kontor
Storlek 3D-fastighet	715 kvm
Förrättningslantmätare	Åke Persson
Fastighetsbildningskonsult	
Förrättningskostnad	120 830
Antal nya servitut	20
Antal nya GA	1 (5 sektioner)
Förvaltning GA	Delägarförvaltning
Prövning FBL 3 kap.	Lämpliga för sina ändamål, uppfyller FBL 3:1a 1 st 3 p

Nya servitutsändamål	Belastar	Nya GA	GA ändamål	Fördelning av kostnader
Balkonger, takutsprång och stuprör	64:30	11:1	Teknik- och apparatrum	Andelstal 64:28=50,
Tillträde för underhåll av fasad	64:30	11:2	Spillvattenledningar	64:30=50 för hela GAn
Tillträde till gemensamma apparatrum	64:30	11:3	Dagvattenledningar	Separata abbonemang
Tillträde till eget apparatrum	64:30	11:4	Dräneringsledningar	för kallvatten, värme, el
Kallvattenledningar	64:28, 64:30	11:5	Elanläggning	
Varmvattenledningar	64:28, 64:30			
Spillvattenledningar	64:28, 64:30			
Dagvattenledning	64:30			
Värmeledningar	64:28, 64:30			
Ventilation	64:28, 64:30			
Elledningar	64:28, 64:30			
Utrymningsväg	64:28			
Väg	64:28			
Tillträdesväg	64:28			

Bostadsrättsföreningar och tredimensionell fastighetsbildning

Nr 29

AB styckar av - ombildning	
Akt	1480K-2014F89
Åtgärd	Avstyckning
Ursprungsfastighet	Amhult 205:1
Ägare vid fastighetsbild.	Terrester AB
Ägare januari	Terrester AB
Ändamål trad.	Lokal
Ny 3D-fastighet	Amhult 205:2
Ägare vid fastighetsbild.	Brf Luftseglaren
Ägare januari	Brf Luftseglaren
Ändamål 3D	Bostäder
Storlek 3D-fastighet	2864 kvm
Förrättningslantmätare	Anna Johansson
Fastighetsbildningskonsult	Peter Widding, Wickenberg
Förrättningskostnad	105 900
Antal nya servitut	4
Antal nya GA	1
Förvaltning GA	Delägarförvaltning
Prövning FBL 3 kap.	Lämpliga för sina ändamål, servitut för väg, parkering, VA, 3D-bildning lämpligast: mer ändamålsenlig förvaltning, uppfyller FBL 3:1a

Nya servitutsändamål	Belastar	Nya GA	GA ändamål	Fördelning av kostnader
Kommunikation- och utrymningsvägar	205:2	86	Teknikutrymmen: fläktrum, el och telerum, fjärrvärmecentral förrådsutrymmen Dag, spill, kall, varmvattenledningar, el och telekablar, ventilationskanaler, fjärrvärmeledningar Soprum Armatyr Gemensam grundläggning (ej bottenplatta)	Andelstal 205:1=3
Väg (till lägenheter via innergård)	205:1			Andelstal 205:2=52
Tillträde för underhåll av fasad, och byggnadsdelar	205:1, 205:2			

Bostadsrättsföreningar och tredimensionell fastighetsbildning

Nr 30

AB styckar av - nyproduktion	
Akt	1480K-2015F22
Åtgärd	Avstyckning
Ursprungsfastighet	Hovås 451:60
Ägare vid fastighetsbild.	Origo Hovås Nr 5 AB
Ägare januari	HSB Brf Boulevarden i Göteborg Nr 1 AB
Ändamål trad	Bostäder
Ny 3D-fastighet	Hovås 451:64
Ägare vid fastighetsbild.	Origo Hovås Nr 5 AB
Ägare januari	Nya Hovås Butiksfastigheter
Ändamål 3D	Lokaler
Storlek 3D-fastighet	534 kvm
Förrättningslantmätare	Sophia Stenfeldt
Fastighetsbildningskonsult	
Förrättningskostnad	58 700
Antal nya servitut	5
Antal nya GA	
Förvaltning GA	
Prövning FBL 3 kap.	Kommunalt VA, utfart mot allmän gata, parkering, avfallshantering, 3D-bildning lämpligast: mer ändamålsenlig förvaltning, fastigheterna varaktigt lämpade

Nya servitutsändamål	Belastar	Nya GA	GA ändamål	Fördelning av kostnader
Tillträde för 3D-utrymme	451:60			
Tillträde för underhåll av fasad	451:64			
Vatten- och avloppsledning	451:60			
Starkströmsledning	451:60			
Fiberledning	451:60			