

Tomt och fastighet är samma sak! Eller?

Har du någon gång köpt eller funderat på att köpa en tomt? ”Ja det har jag, jag är villaägare”. Köpte du en tomt eller en fastighet? Många tror att tomt är en obebyggd markbit och fastighet är en byggnad på en tomt. Syftet med arbetet är att minska begreppsförvirring i fastighetsvetenskapen.

Vad kom jag fram till?

Tomt och fastighet är två olika begrepp. Tomt och tomtmark är nära besläktade men kan i vissa fall särskiljas beroende på fastighetens storlek. Taxeringsenhet och fastighet kan syfta till samma begrepp men om fler än en fastighet taxeras gemensamt består en taxeringsenhet av fler fastigheter. Värderingsenhet är det som ger en taxeringsenhet sitt värde och det kan finnas många värderingsenheter i en taxeringsenhet. Brukningenhet är lant- eller skogsbruksfastigheter som brukas gemensamt.

Fastighetsägare kan använda sig av begreppen och deras definitioner för sin egen vinning. Detta genom att i de fall en kommun tillåter det, bygga fler hus på en och samma fastighet men endast ha en förbindelsepunkt för vatten och avlopp. Genom fastighetsbildning kan en fastighetsägare även minska eller helt undvika fastighetsskatt.

Begreppsförvirring uppstår och kan som i MÖD (P 523 – 20) ge fastighetsägare möjlighet att bygga två huvudbyggnader på en och samma fastighet. Detaljplanen tillät endast en huvudbyggnad per tomt. Intentionen var då detaljplanen antogs att det högst skulle byggas en huvudbyggnad per fastighet men i stället användes begreppet tomt i planbeskrivningen. MÖD dömde att begreppen tomt och fastighet inte är synonymer varför fler huvudbyggnader kunde byggas på en och samma fastighet.

Vad säger lagen om begreppen?

Fastighet definieras i jordabalken och är ett, av lantmäteriet bildat område på marken eller en sluten volym på marken eller i luften till vilken är förknippade en rad rättigheter och skyldigheter.

Tomt å andra sidan definieras, plan- och bygglagen (PBL) och fastighetstaxeringslagen (FTL). Enligt PBL är tomt den mark som

behövs för att en byggnad ska kunna användas för sitt ändamål och uppstår då det uppförs en byggnad. I FTL benämns sådan mark, tomtmark och dess definition skiljer sig åt i den bemärkelsen att tomtmarken uppstår då det finns en detaljplan eller om en detaljplan saknas, då förhandsbesked beviljas. Tomt är med andra ord ett område på en fastighet som behövs för att en byggnad ska kunna användas för sitt ändamål. Varför en tomt uppstår vid två olika tillfällen beroende på vilken lag man tittar på kan förklaras med ett simpelt ord, taxering. Finns det på fastigheten en byggrätt så ökar fastighetens värde och detta ska taxeras.

Tomtens eller tomtmarkens storlek beror på byggnadens karaktär och lag. En tomt kan vara lika stor som en fastighet om byggnaden är tillräckligt stor eller vara en del av en fastighet om fastigheten är tillräckligt stor. Om en fastighets areal understiger 20 000 kvm och är bebyggd utgör hela fastigheten tomtmark enligt FTL. Endast den mark som krävs för att byggnaden ska kunna användas för sitt ändamål utgörs av tomt enligt PBL.

Taxeringsenhet är det som ska taxeras för sig. En sådan enhet kan bestå av en eller flera fastigheter. Värdet på en taxeringsenhet beror på dess värderingsenheter. Värderingsenhet är det som ska värderas för sig och har ett värde om minst 50 000 kr. Exempel kan vara småhus, ägarlägenhet, hyreshus m.m.

Brukningenheter består av fler jord- och skogsbruksfastigheter och kan sträcka sig över kommungräns.

Dino Krcić

Civilingenjör i lantmäteri, LTH, 2023-02-24