



Building a better  
working world

## Bostadsdatasystem och 3D-fastighetssystem – nyheter inom fastighetslagstiftningen

Den senaste tiden har två lagändringar presenterats som på ett väsentligt sätt påverkar bland annat förvaltningen och ägandet av bostadsaktiebolag samt fastighetslagstiftningen. Från och med den 1 augusti 2018 är det möjligt med tredimensionell fastighetsbildning (3D-fastighetssystem). För att möjliggöra tredimensionell fastighetsbildning gjordes ändringar främst i fastighetsbildningslagen, fastighetsregisterlagen, markanvändnings- och bygglagen samt i tillhörande förordningar. Tredimensionell fastighetsbildning skapar förutsättningar för nya funktioner och användningsområden i fastighetsutvecklingsprojekt.

Nästa år införs ett elektroniskt aktielägenhetsregister i Finland. I detta register ska uppgifter om ägande och pantsättning av bostadsaktier samlas in efter hand. Detta gäller också ömsesidiga fastighetsbolag.

### Tredimensionell fastighetsbildning

Från och med augusti 2018 kan en fastighets dimensioner antingen anges tvådimensionellt vertikalt på en karta som tidigare eller tredimensionellt, det vill säga även horisontellt. Det tredimensionella fastighetssystemet blir allt vanligare för att få fastighetsregistret och fastighetsägandet att bättre motsvara de utmaningar som ett urbant byggande medför.

En fastighet kan således vara belägen helt eller delvis under marken eller i luften. I nya projekt, där fastigheten ska

ha många olika användningsområden, kan tredimensionell fastighetsbildning erbjuda nya möjligheter. Exempelvis kan underjordiska parkeringsutrymmen, affärslägenheter och på dessa belägna bostadsbyggnader separeras till egna fastigheter. Dessa kan belastas av inteckningar och servitut.

Med en 3D-fastighet avses en fastighet vars gränser anges tredimensionellt. En 3D-fastighet kan vara belägen på en eller flera grundfastigheters område. Med grundfastighet menas i praktiken en traditionell tvådimensionell fastighet. 3D-fastighetens uppgifter i fastighetsregistret avviker från andra fastigheters. För 3D-fastigheter anges inte areal, utan dimensionsdata. Därtill har en 3D-fastighet uppgifter om det område på vilket grundfastigheten har projicerats och uppgifter om dess areal. En 3D-fastighet har inte heller bildningsarealer. En 3D-modell av 3D-fastigheten sparas i fastighetsregistrets databas.

Ett outbrutet 3D-område kan överlåtas (eller kvarhållas) på ett område för vilket en bindande tomtindelning gjorts i 3D. En 3D-registerenhet kan inte uppstå utanför ett sådant område. I praktiken innebär detta att en registerförutsättning för tredimensionella fastigheter är deras placering på detaljplaneområdet och att detaljplanens innehåll inte utgör ett hinder för registrering. Man bör notera att ingen uttrycklig bestämmelse om tredimensionell fastighetsindelning måste finnas i detaljplanen, så länge den tredimensionella indelningen inte står i strid med bestämmelserna i planen och inte förhindrar verkställande av

planen. På detta sätt har tredimensionell fastighetsbildning möjliggjorts också på gamla detaljplaneområden. I fråga om en plantomt ska tomtindelningen ändå som utgångspunkt vara tredimensionell eller ändras till tredimensionell.

Ett tredimensionellt fastighetssystem möjliggör bland annat tredimensionellt definierade tillträdesrättigheter och byggnadsservitut. Man bör notera att grundandet av ett byggnadsservitut tidigare har förutsatt ett skriftligt avtal mellan parterna. Eftersom 3D-fastigheters byggnadsbehörighet kan komma att kräva rätt att använda andra fastigheters områden, exempelvis ovanpå en byggnad, lade man till en ny bestämmelse i markanvändnings- och bygglagen. Enligt den nya bestämmelsen får man i fråga om tredimensionell fastighetsbildning grunda ett nödvändigt byggnadsservitut utan avtal mellan parterna. I och med detta tillägg kan 3D-tomters byggnadsbehörighet säkerställas, även om ägaren till den tomt på vilken servitutet finns skulle motsätta sig grundande av servitut. Trots detta är utgångspunkten också här avtal mellan parterna.

Trots de nya möjligheter som det tredimensionella fastighetsbildningssystemet erbjuder, är det klart att behovet av olika servituts- och samorganisationsavtal och deras detaljrikhet kommer att växa i projekt som gäller tredimensionella fastighetsindelningar. Det tidigare systemet som baserar sig på avtal om besittningsdelning kommer inte heller att bli onödigt. Ändringarna förbättrar trots allt fastighets- och fastighetsdatasystemets



transparens och definitionen av det objekt som ägs. Ändringarna erbjuder också möjligheter i ärenden där avtal om besittningsdelning inte nödvändigtvis har fungerat på bästa möjliga sätt.

## Bostadsdatasystem och aktielägenhetsregister

Från och med nästa år införs ett elektroniskt aktielägenhetsregister i Finland. I detta register ska det efter hand samlas in uppgifter om ägande och pantsättning av bostadsaktier. Uppgifter om nygrundade bostadsaktiebolag förs genast in i registret från och med 1 januari 2019. Detta gäller också ömsesidiga fastighetsbolag. Med bostadsdatasystem avses en helhet som upprätthålls av Lantmäteriverket. Bostadsdatasystemet bildas av register och tillhörande system i vilka ärenden kan uträttas. Med aktielägenhetsregister avses däremot ett register som upprätthålls av Lantmäteriverket och som innehåller uppgifter om aktieägarna, panträtter och begränsningar som hänför sig till en akties besittningsrätt.

Det nya registret förbättrar tillgången till och tillförlitligheten i uppgifter som gäller ägaranteckningar för bostadslägenheter. Detta beror på att uppgifter om lägenheternas ägo, egenskaper och besittningsrätt har ett elektroniskt format. Med hjälp av registret kan även förflyttning av äganderätten till bostadsaktier och pantsättning av dem göras elektroniskt. Därtill erbjuder registret olika möjligheter för diverse informationstjänster. Regeringens proposition till riksdagen med förslag till lag om ett bostadsdatasystem och till vissa lagar som har samband med den lämnades till riksdagen den 14 september 2018.

Elektronisk bokföring av ägande- och pantsättningsanteckningar inleds när den nya lagstiftningen träder i kraft, vilket enligt de uppgifter som finns att tillgå just nu sker den 1 januari 2019. Nya bostadsbolag grundas härefter endast elektroniskt och aktiebrev trycks inte längre upp för nya bolag.

Överföringen av aktieförteckningar till aktielägenhetsregistret för husbolag som

har grundats innan 2019 ska påbörjas den 1 maj 2019. Tid för överföring finns dock ä fram till den 31 december 2022. Husbolagets disponent eller annan motsvarande part ska hantera överföringen, men styrelsen ansvarar för den.

Aktieägarna ska ansöka om bekräftelse för den elektroniska ägaranteckningen inom tio år från överföringen av aktieförteckningen. Efter att aktieförteckningen har överförts kan aktieägaren när som helst ansöka om att äganderätten antecknas i aktielägenhetsregistret. Om aktieägaren trots allt överlåter aktiebrev i pappersversion före detta, ska den nya aktieägaren ansöka om antecknande inom två månader från att överlåtelseavtalet har gjorts. Tidsfristen för överföringen av aktieförteckningar och bekräftelsen av den elektroniska ägaranteckningen innebär att två olika system kommer att upprätthållas till slutet av 2032.

Ur en aktieägars synvinkel är det positivt att ansvaret för att bevara aktiebrev i pappersversion, samt risken för att aktiebrev ska försvinna eller förstöras, i praktiken elimineras genom övergången till ett elektroniskt system. Därtill är det positivt för aktieägare att ägande- och pantsättningsuppgifterna lätt kan kontrolleras i samma källa. Dessutom underlättas husbolagens förvaltning när ansvaret för bostadsaktiernas aktieförteckning övergår från husbolaget till ett koncentrerat myndighetsregister. Fastighetsförmedlingsbranschen och kreditgivares verksamhet vid bostadsaktieköp och besittning av säkerheter underlättas också. I aktielägenhetsregistret antecknas exempelvis utmätning, säkringsåtgärder, konkurs och företagssanering genom meddelande av utmätningssmannen, konkursboet eller utredare. Även sådana rättigheter som baseras på lag eller testamente och som begränsar aktieägarens rätt att överlåta aktien antecknas i registret.

I framtiden är det meningen att elektronisk handel med bostadsaktier ska utvecklas som en del av totalreformen.

## Kontakta

Kontakta gärna EY för mer information och hjälp angående det tredimensionella fastighetssystemet och aktielägenhetsregistret. Du hittar oss exempelvis på <https://www.ey.com/fi/fi/services/tax/law>.



**Joe Gummerus**  
Senior Legal Counsel

+358403507334  
[joe.gummerus@fi.ey.com](mailto:joe.gummerus@fi.ey.com)



**Ilkka Puikkonen**  
Senior Legal Counsel

+358408346648  
[ilkka.puikkonen@fi.ey.com](mailto:ilkka.puikkonen@fi.ey.com)

[kasvuvoimaa.ey.fi](http://kasvuvoimaa.ey.fi)

**EY | Tilintarkastuspalvelut | Veropalvelut | Lakipalvelut | Konsultointi | Yritysjärjestelyt**

### Om EY

EY är ett världsledande företag inom revision, redovisning, skatt, transaktioner och affärsrådgivning. Våra tjänster och insikter hjälper till att skapa förtroende och hållbar tillväxt på finansmarknader och i ekonomier världen över. För att hålla våra löften till våra intressenter utvecklar vi ledare och medarbetare som arbetar i team över gränserna. Vi vill att allt vi gör ska bidra till att affärsvärlden och arbetslivet fungerar bättre – för våra medarbetare, våra kunder och de samhällen vi verkar i. Läs mer på vår webbsida [www.ey.com/fi/](http://www.ey.com/fi/) och följ oss på Twitter [@EY\\_Suomi](https://twitter.com/EY_Suomi).

© 2018 Ernst & Young AB  
All rights reserved.

Detta material har tagits fram för att ge en mer generell överblick och ska inte ses som professionell rådgivning. Kontakta oss gärna när du behöver rådgivning i enskilda frågor.