

A New Multi-Dimensional Information System Introduced in Sweden

Göran ERIKSSON, Sweden

Key words: The cadastral system, 3D real property units and 3D real property space, Conditions for multi-dimensional real property units, Registration in the Real Property Register, Experiences during the first year

SUMMARY

On January 1st 2004 new legislation for multi-dimensional real property formation (3D Cadastre) came into force in Sweden. The Act is considered to be the most important basic change that has taken place in Swedish cadastral legislation during the past 30 years.

A multi-dimensional real property unit is characterised by the fact that it has fixed limits in the X, Y and Z directions – including below ground - i.e. it must be a closed figure and must contain a building or some other facility.

Multi-dimensional real property units are created through a cadastral procedure. An application for the implementation of such a procedure must be made to a Cadastral Authority. Before the application for real property formation is approved, a cadastral surveyor evaluates whether the general requirements concerning suitability and the specific conditions regulating multi-dimensional units are satisfied. Decisions and information are finally registered in the Real Property Register. In the same way as a “traditional” real property unit, a 3D property unit can be purchased and have registered ownership and can be mortgaged.

Formation must lead to better management of the construction or facilitate its building or financing. A multi-dimensional real property unit for housing purpose can only be created if it comprises at least five apartments.

The main aim of the multi-dimensional regulations is to create pre-conditions for a more efficient management of real property units which contain several different types of activities and in which major capital investments are made. Another aim of the new regulations is to facilitate increased building of apartments and other accommodation in cities where there is a shortage of building sites.

During the first year, 21 cadastral survey procedures have been carried out, and 30 others are in progress. Twenty-five multi-dimensional property units have been formed and about 50 projects are in progress. There is a great interest in this type of real property formation.

SUMMARY IN SWEDISH

Den 1 januari 2004 trädde nya lagregler om tredimensionell fastighetsindelning (3D) i kraft i Sverige. Lagändringen betecknas som den största principiella förändringen inom den svenska fastighetsrätten på 30 år.

En tredimensionell fastighet karakteriseras av att den ska ha fastställda gränser såväl i sidled, höjdlid som djupled, dvs. den ska utgöra en sluten volym och den ska inrymma en byggnad eller annan anläggning.

Tredimensionella fastigheter bildas vid lantmäteriförrättning. Besluten redovisas i fastighetsregistret. I registret anges vilken typ av byggnad som 3D-fastigheten inrymmer och var den är belägen i plan och höjd.

Vissa särskilda villkor måste vara uppfyllda för att 3D-fastigheter ska kunna bildas. Åtgärden måste leda till en bättre förvaltning av anläggningen eller underlätta dess uppförande eller finansiering. En 3D-fastighet för bostadsändamål kan endast bildas om den inrymmer minst fem bostadslägenheter.

Ett syfte med 3D-reglerna är att skapa förutsättningar för en effektivare fastighetsförvaltning för större, kapitalkrävande anläggningar med flera olika verksamhetsutövare. Ett annat syfte med de nya reglerna är att skapa förutsättningar för ökat bostadsbyggande i tätorter där det råder brist på tomtmark genom att underlätta tillbyggnader ovanpå befintliga byggnader.

Under det första året har 21 lantmäteriförrättningar genomförts och ett 30-tal ärenden är under handläggning. 25 3D-fastigheter har bildats och cirka 50 projekt är på gång. Intresset är mycket stort och många förfrågningar görs till lantmäterimyndigheterna.

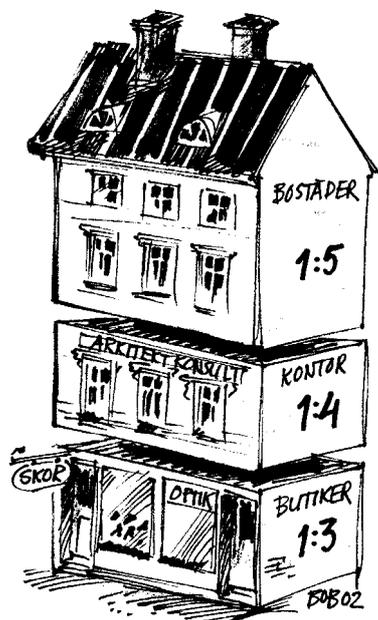


Figure 1: Multi-dimensional real property unit for dwellings (1:5), office (1:4) and commercial purposes (1:3).