



TEKNILLINEN KORKEAKOULU  
TEKNISKA HÖGSKOLAN  
HELSINKI UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



HÁSKÓLI ÍSLANDS



AALBORG UNIVERSITET

LANTMÄTERIET



FASTEIGNAMAT  
RÍKISINS



LANTMÄTERIVERKET

MILJØMINISTERIET

Kort & Matrikelstyrelsen



STATENS KARTVERK

Et samarbejde mellem  
faginstitutioner og universiteter i Norden

Dannelse og transaktioner  
vedrørende fast ejendom i de nordiske lande

Et samarbejde mellem faginstitutioner og universiteter i Norden



# Dannelse og transaktioner

vedrørende fast ejendom i de nordiske lande

# **Dannelse og transaktioner vedrørende fast ejendom i de nordiske lande**

© Kort & Matrikelstyrelsen 2006

Forside:

Stort landskabsbillede, © Getty Images.

Lille billed af bebyggelse © Designpics.

Lille billed af marklandskab © imagesource

Collage:

Øivind Mehlum, Statens kartverk, Norge

Sats: Gil sans

Grafisk opsætning:

Peter Max Bastrup, Kort & Matrikelstyrelsen, Danmark

Tryk: Sangill Grafisk Produktion

ISBN: 87-7866-410-1

# Indhold

<b>Förord</b>	<b>17</b>
<b>Innledning</b>	
<b>I Rättigheter till mark i ett förändringsperspektiv</b>	<b>19</b>
1.1 Bakgrund	19
1.2 Rättigheter	20
1.3 Registersystem	24
1.4 Rapportens upplägg	26
<b>Referenser</b>	<b>28</b>

# Danmark

<b>I Indledning</b>	<b>29</b>
<b>2 Ejendomsbegrebet</b>	<b>33</b>
2.1 Indledning	33
2.2 Offentligretlig regulering af arealanvendelsen	35
2.3 Ejendommen	43
2.3.1 Grundejendomme	44
2.3.2 Andre faste ejendomme	49
2.4 Vurderingsejendomme	51
2.5 Ejendommens afgrænsning	52
2.5.1 Afsætning af skel	52
2.5.2 Skelforretning	53
2.6 Bygninger og andet som hører til ejendommen	55
2.7 Rettigheder i ejendomme	55
2.7.1 Indledning	55
2.7.2 Servitutter	56

2.7.3	Private vejrettigheder	57
2.7.4	Lovbestemte servitutter og rådighedsindskrænkninger	59
2.7.5	Panterrettigheder	60
2.7.6	Brugsrettigheder	65
2.7.7	Potentielle rettigheder	65
2.8	Overdragelse af fast ejendom	66
2.9	Ejendomsdannelse	71
2.9.1	Indledning	71
2.9.2	Oprettelse af en ny samlet fast ejendom	72
2.9.3	Overførsel af areal mellem eksisterende ejendomme	73
<b>3</b>	<b>Samfundets ansvar ved overdragelse af fast ejendom, ved ejendomsdannelse og ved stiftelse af rettigheder i fast ejendom</b>	<b>75</b>
3.1	Myndigheder og andre involverede ved overdragelse af fast ejendom	77
3.2	Myndigheder og andre involverede i ejendomsdannelsen	86
3.3	Myndigheder og andre involverede ved stiftelse og overdragelse af andre rettigheder i fast ejendom	97
<b>4</b>	<b>Overdragelse af fast ejendom</b>	<b>104</b>
4.1	Indledning	104
4.2	Overdragelse af fast ejendom ved køb	104
4.3	Pantsætning af fast ejendom	111
<b>5</b>	<b>Forandring af ejendomsgrænser</b>	<b>115</b>
5.1	Indledning	115
5.2	Fremgangsmåden ved matrikulære forandringer	116
5.3	Tilladelser fra andre myndigheder	120
5.4	Udstykning	121
5.5	Matrikulering	126
5.6	Sammenlægning	126
5.7	Arealoverførsel	127
5.8	Ejendomsberigtigelse	131
5.9	Udskillelse af offentlig vej	133
<b>6</b>	<b>Stiftelse af rettigheder i fast ejendom</b>	<b>135</b>

6.1	Inledning	135
	<b>Litteraturliste</b>	<b>137</b>
<b>Finland</b>		
<b>1</b>	<b>Inledning</b>	<b>139</b>
<b>2</b>	<b>Fastighetsbegreppet</b>	<b>142</b>
2.1	Inledning	142
2.2	Offentligrättslig reglering av markanvändningen	145
2.3	Fastigheten	149
2.4	Andra registerenheter	152
2.5	Fastighetsgränser	153
2.6	Fastighetens beståndsdelar och tillbehör	154
2.7	Rättigheter i fastigheter	155
2.7.1	Inledning	155
2.7.2	Rättigheter till förmån för fastigheter	156
2.7.3	Rättigheter till förmån för personer	157
2.7.4	Fastighetspanträtter	158
2.7.5	Potentiella rättigheter	158
2.8	Överlåtelse av fastighet	159
2.9	Fastighetsbildning	169
<b>3</b>	<b>Samhällets ansvar för fastighetsbildning och rättighetsupplåtelse i fast egendom</b>	<b>179</b>
3.1	Myndigheter och andra inblandade vid fastighetsöverlåtelser	179
3.2	Myndigheter och andra inblandade vid fastighetsbildning	182
3.3	Myndigheter och andra inblandade vid upplåtelse av rättigheter i fast egendom	184
<b>4</b>	<b>Överlåtelse och pantsättning av fastighet</b>	<b>186</b>
4.1	Inledning	186

4.2	Överlåtelse genom köp	186
4.3	Inteckning och fastighetspanträtt	195
<b>5</b>	<b>Åtgärder som förändrar fastighetsindelningen</b>	<b>199</b>
5.1	Inledande överblick	199
5.2	Förrättningsförfarandet	199
5.3	Styckning	201
5.4	Sammanslagning av fastigheter	211
5.5	Ägobyte och överföring av område	214
5.6	Fastighetsbestämning	221
<b>6</b>	<b>Bildande, ändring och upphävande av rättigheter i fast egendom</b>	<b>225</b>
6.1	Inledning	225
6.2	Rättigheter genom myndighetsbeslut	225
6.3	Rättigheter genom avtal	231
6.4	Rättigheter för att säkerställa viktigare infrastrukturanläggningar	236
6.4.1	Allmän väg	236
6.4.2	Järnväg	237
6.4.3	Starkströmsledning	238
6.4.4	Gemensam enskild väg	239
	<b>Litteratur</b>	<b>243</b>

# Island

<b>1</b>	<b>Indledning</b>	<b>245</b>
1.1	Ejendomsret. Afgrænsning af emnet	245
1.2	Forskellige statistiske oplysninger	248
<b>2</b>	<b>Begrebet fast ejendom, erhvervelse af fast ejendom og faste ejendomsrettigheder</b>	<b>252</b>
2.1	Indledning	252
2.1.1	Fast ejendom, rettigheder, ejere af rettigheder	252
2.1.2	Begrebet fast ejendom	252

2.2	Offentligretslig regulering af arealanvendelsen	254
2.2.1	Indledning	254
2.2.2	Plan- og byggeloven	254
2.2.3	Naturbeskyttelsesloven	256
2.2.4	Lov om nationalhistoriske fortidsminder	257
2.2.5	Fredning af huse	257
2.2.6	Jordlov	258
2.2.7	Lov om hegn	258
2.2.8	Vejloven	258
2.2.9	Begrænsninger af rådighed af landareal med henblik på flyvepladser	259
2.2.10	Indskrænkninger ved anlægsarbejder på havneområder	259
2.2.11	Begrænsning af udnyttelse af søer og vandløb	259
2.2.12	Indskrænkning i ejendomsrettigheder i anledning af udvinding af eller forsyning af elektricitet	260
2.2.13	Indskrænkninger på grund af telekommunikationsanlæg	260
2.2.14	Begrænsninger i udlændinges adgang til at erhverve fast ejendom	260
2.3	Klassificering af faste ejendomme i Island	260
2.3.1	Klassificering i enkelte love	260
2.3.2	Landarealer og havområder, som bliver registreret og dem som ikke bliver registreret	263
2.4	Andre enheder	265
2.5	Faste ejendommers grænser	265
2.5.1	Indledning	265
2.5.2	Om faste ejendommers grænser i tæt bebyggelse	265
2.5.3	Om grænser af jorder uden for tæt bebyggelse	266
2.5.4	Uklare grænser	267
2.5.5	Grænserne mellem ejerland og det nationale indland	267
2.5.6	Grænserne af gårde ved søer og havet	269
2.6	Den faste ejendom, dens bestanddele og tilbehør	270
2.6.1	Indledning	270
2.6.2	Selve den faste ejendommen og dens tilbehør	270
2.6.3	Vejledende regler om afgrænsning af tilbehøret fra løsøret som ikke henregnes til den faste ejendom	271
2.6.4	Særlige regler om tilbehør med fast ejendom	272
2.6.5	Hvor langt når den faste ejendoms ejers ret i dybden eller opad?	274
2.7	Rettigheder i fast ejendom	275



2.7.1	Indledning	275
2.7.2	Rettigheder som er knyttet til selve ejendommen	276
2.7.3	Personbundne rettigheder i en fast ejendom	277
2.7.4	Potentielle rettigheder	281
2.8	Overdragelse af fast ejendom	283
2.9	Ejendomsdannelse i Island	284

<b>3</b>	<b>Myndigheder og andre som ifølge loven er indblandet ved erhvervelse af fast ejendom, ved omsætning eller skifte, stiftelse af fast ejendom eller stiftelse af rettigheder i fast ejendom</b>	<b>285</b>
3.1	Myndigheder og andre der indblandes ved erhvervelse af faste ejendomme	285
3.1.1	Indledning	285
3.1.2	Statsautoriserede ejendomsmæglere	285
3.1.3	Tinglysningsføreren	287
3.1.4	Styrelsen for registrering og vurdering af faste ejendomme	288
3.1.5	Kommuner	288
3.1.6	Landbrugsministeren	289
3.1.7	Samtykke fra foreninger	289
3.1.8	Samtykke fra et bestemt antal ejere i ejerlejlighedsboliger	290
3.1.9	Boliglånefonden (Realkreditfond)	290
3.1.10	Banker og sparekasser	290
3.1.11	Pensionskasser	291
3.1.12	Statsministeren	291
3.1.13	Justitsministeren	291
3.2	Myndigheder og andre som er involveret i overdragelse af rettigheder i faste ejendomme	292
3.2.1	Indledning	292
3.2.2	Statsministeren	292
3.2.3	Tinglysningsførere	293
3.2.4	Styrelsen for registrering og vurdering af faste ejendomme	294
3.2.5	Justitsministeren	294
3.3	Myndigheder og andre som er involveret i dannelse af faste ejendomme	294
3.3.1	Planmyndigheder	294
3.3.2	Miljøministeren	295
3.3.3	Styrelsen for registrering og vurdering af faste ejendomme	296
3.3.4	Kommunalbestyrelser	296

3.3.5	Landbrugsministeren	297
3.3.6	Statsministeren	297
3.3.7	Ejerforening, d.v.s. boligejere	298
3.3.8	Tinglysningsførere	298
3.4	Forvaltningsorganer som træffer afgørelse når der opstår tvist i forbindelse med fast ejendom	298
3.4.1	Indledning	298
3.4.2	Overtaksationsnævnet	299
3.4.3	Ankenævnet for boligsager	299
3.4.4	Ankenævnet for plan- og byggesager	299
3.4.5	Ankenævn for ejerlejlighedsboliger	300
3.4.6	Planstyrelsen	300
3.4.7	Miljøministeren	300
3.4.8	Vildmarksudvalget	300
3.4.9	Domstole	301
<b>4</b>	<b>Overdragelse af fast ejendom</b>	<b>302</b>
4.1	Forskellige veje for at overdrage fast ejendom	302
4.2	Ejerskifte af fast ejendom ifølge købsaftale	307
4.2.1	Indledning	307
4.2.2	Overførsel af ejendomsret over fast ejendom	309
4.2.3	Pantsættelse af fast ejendom	320
<b>5</b>	<b>Stiftelse af fast ejendom. Procesbeskrivelse</b>	<b>323</b>
5.1	Indledning	323
5.2	Hvordan dannes en fast ejendom i Island?	324
5.2.1	Oversigt	324
5.2.2	Dannelse af fast ejendom med opdeling af land (udstyknig). Den primære dannelse	324
5.2.3	Køb og udstykning af land	325
5.2.4	Opdeling af jordareal eller grund	331
5.2.5	Sammenlægning af landarealer	331
5.2.6	Køb og sammenlægning af to jordarealer	332
5.2.7	Opdeling af bygninger og andre anlæg	333
5.2.8	Opdeling af ejendele i ejerlejlighedsboliger	334
5.2.9	Sammenlægning af ejendomsdele i ejerlejlighedsboliger	335

5.2.10	Køb og sammenlægning af ejendele i ejerlejlighedsboliger	336
5.2.11	Berigtigelse af grænser	340
<b>6</b>	<b>Stiftelse, ophævelse og ændring af rettigheder i fast ejendom</b>	<b>341</b>
6.1	Rettigheder der stiftes ved aftale	341
6.1.1	Servitutter	341
6.1.2	Brugsrettigheder	341
6.1.3	Panterrettigheder	342
6.1.4	Tilbageholdsret (retentionsret)	342
6.1.5	Forkøbsret	342
6.2	Servitutter som stiftes ved lov	342
	<b>Litteratur</b>	<b>344</b>

## Norge

<b>1</b>	<b>Innledning</b>	<b>345</b>
<b>2</b>	<b>Eiendomsbegrepet</b>	<b>351</b>
2.1	Innledning	351
2.2	Offentligrettslig regulering av arealbruk	353
2.3	Eiendomsenheterne	355
2.4	Andre enheter	359
2.5	Eiendommens grenser	361
2.6	Bygninger og anlegg	362
2.7	Rettigheter i eiendommer	363
2.7.1	Innledning	363
2.7.2	Rettigheter som ligger til eiendommer - reelle servitutter	366
2.7.3	Rettigheter som ligger til personer	367
2.7.4	Panteretter	368
2.7.5	Potensielle rettigheter	368
2.8	Overføring av eiendom	369
2.9	Begrepet "eiendomsdannelse"	370

<b>3</b>	<b>Offentlig ansvar ved overdragelse av fast eiendom, ved eiendomsdannelse og ved overdragelse av rettigheter i fast eiendom.</b>	<b>374</b>
3.1	Myndigheter og andre aktører ved eiendomsoverdragelse	374
3.1.1	Innledning	374
3.1.2	Ordinært salg av hel eiendom	375
3.1.3	Overføring av hel eiendom ved arv	378
3.1.4	Overføring av hel eiendom ved tvang	379
3.1.5	Overføring av andeler (aksjer) i selskaper som eier fast eiendom	379
3.2	Myndigheter og andre aktører ved eiendomsdannelse	380
3.3	Myndigheter og andre aktører ved overføring av begrensede rettigheter i fast eiendom	383
3.3.1	Innledning	383
3.3.2	Etablering av leieforhold og overføring av leierett	384
3.3.3	Etablering, endring og overføring av servitutter	385
3.3.4	Etablering og overføring av panterettigheter	385
<b>4</b>	<b>Overføring og pantsetting av eiendom</b>	<b>387</b>
4.1	Innledning	387
4.2	Overføring ved kjøp	387
4.2.1	Enklest mulig kjøp	387
4.2.2	Overføring av boligeiendom med eiendomsmegler og belåning	389
4.2.3	Kjøp som krever konsesjon	399
4.2.4	Overføring av eiendom i kraft av løsningsretter	401
4.3	Pantsetting	403
4.3.1	Normaltilfelle - pantsetting av eiendom og belåning	403
4.3.2	Kjøp av tomt, bygging av bolig og pantsetting	405
<b>5</b>	<b>Endring av eiendomsinndelingen</b>	<b>409</b>
5.1	Innledning	409
5.2	Forretningstyper og prinsipiell saksgang	410
5.2.1	Etablering av grunneiendom	410
5.2.2	Etablering av festegrunn	411
5.2.3	Etablering av anleggseiendom	411
5.2.4	Sammenføring	411
5.2.5	Etablering av eierseksjon	412
5.2.6	Arealoverføring	412

5.3 Eiendomsdeling	412
5.3.1 Deling av en eiendom	412
5.3.2 Eiendomsdeling og salg	415
5.4 Sammenføring	417
5.5 Arealoverføring	419
5.6 Jordskifte	420
5.7 Grensejustering	422
5.8 Grensefastsetting	422
5.8.1 Innledning	422
5.8.2 Grensefastsetting og justering ved oppmålingsforretning	423
5.8.3 Grensefastsetting ved jordskifteforretning	425
<b>6 Begrensede rettigheter i fast eiendom - stiftelse, endring og bortfall</b>	<b>428</b>
6.1 Innledning	428
6.2 Stiftelse, endring, overføring og bortfall av rettigheter	430
6.2.1 Stiftelse og bortfall ved avtale	430
6.2.2 Stiftelse og bortfall ved jordskifte, skjønn etter servituttloven og ekspropriasjon	430
6.2.3 Overføring	431
6.2.4 Stifting av servitutt - prosessbeskrivelse	432
6.2.5 Endring av servitutt – prosessbeskrivelse	434
6.2.6 Bortfall av servitutt – prosessbeskrivelse	435
6.3 Etablering av rettigheter for viktig infrastruktur	436
6.3.1 Offentlig vei og jernbane	436
6.3.2 Høgspenst el-ledning	437
6.3.3 Felles privat vei	437
<b>Litteratur og andre kilder</b>	<b>442</b>

## Sverige

<b>1 Allmän överblick</b>	<b>445</b>
<b>2 Fastighetsbegreppet</b>	<b>450</b>

2.1	Inledning	450
2.2	Offentlighetsreglering av marken	452
2.3	Fastigheten	456
2.4	Andra registerenheter	462
2.5	Fastighetsgränser	463
2.6	Fastighetens beståndsdelar och tillbehör	465
2.7	Rättigheter i fastigheter	466
2.7.1	Inledning	466
2.7.2	Rättigheter till förmån för fastigheter	470
2.7.3	Rättigheter till förmån för personer	472
2.7.4	Panträtter	475
2.7.5	Potentiella rättigheter	477
2.8	Överlåtelse av fastighet	478
2.9	Fastighetsbildning	481
2.9.1	Inledning	481
2.9.2	Nybildning av fastighet	482
2.9.3	Ombildning av fastighet – fastighetsreglering	486
<b>3</b>	<b>Samhällets ansvar för fastighetsbildning och fastighetstransaktioner</b>	<b>490</b>
3.1	Myndigheter och andra inblandade vid fastighetsöverlåtelser	490
3.2	Myndigheter och andra inblandade vid fastighetsbildning	495
3.3	Myndigheter och andra inblandade vid upplåtelse av rättigheter i fast egendom	496
<b>4</b>	<b>Överlåtelse och pantsättning av fastighet</b>	<b>499</b>
4.1	Inledande överblick	499
4.2	Överlåtelse av fast egendom genom köp	499
4.2.1	Överlåtelse direkt från säljare till köpare – köp enkelt förfarande	499
4.2.2	Köp där fastighetsmäklare och bank eller annat låneinstitut är inblandade	502
4.3	Pantsättning av fastighet	506
<b>5</b>	<b>Åtgärder som förändrar fastighetsindelningen</b>	<b>509</b>
5.1	Inledning	509
5.2	Förrättningsförfarandet	509
5.3	Markpolitisk prövning vid fastighetsbildning	511

5.4	Avstyckning	514
5.4.1	Avstyckning som sker efter ansökan av fastighetens ägare utan överlåtelse	515
5.4.2	Avstyckning som grundar sig på överlåtelse	519
5.5	Sammanläggning	523
5.6	Fastighetsreglering – överföring av mark	526
5.7	Fastighetsbestämning	531
<b>6</b>	<b>Bildande ändring och upphävande av rättigheter i fast egendom</b>	<b>535</b>
6.1	Inledning	535
6.2	Rättigheter grundade på avtal	536
6.2.1	Servitut	536
6.2.2	Nyttjanderätter - arrenden	539
6.2.3	Tomträtt	540
6.2.4	Bostadsrätt	540
6.3	Rättigheter genom myndighetsbeslut	541
6.3.1	Servitut	541
6.3.2	Ledningsrätt	542
6.3.3	Gemensamhetsanläggning – anläggningssamfälliget	545
6.3.4	Rättigheter som tillkommer genom domstolsbeslut	549
6.4	Rättigheter för att säkerställa viktigare infrastrukturanläggningar	549
6.4.1	Allmän väg	549
6.4.2	Järnväg	550
6.4.3	Starkströmsledning	550
6.4.4	Gemensam privat väg	550
	<b>Litteratur</b>	<b>552</b>

# Köp- och avstyckningsprocesser i Norden - jämförelser

<b>1 Inledning</b>	<b>555</b>
<b>2 Fastighetsbegreppet</b>	<b>556</b>
<b>3 Överlåtelse av fastighet (grundläggande principer)</b>	<b>560</b>
3.1 Processjämförelse	560
3.2 Utvärdering	563
<b>4 Normalt köp av en bostadsfastighet</b>	<b>565</b>
4.1 Processjämförelse	565
4.2 Utvärdering	573
<b>5 Avstyckning</b>	<b>578</b>
5.1 Processjämförelse	578
5.2 Utvärdering	584





## Förord

I ett samnordiskt projekt har två olika rapporter rörande fastighetssystemen i våra länder utarbetats. Det är rapporten *Dannelse och transaktioner vedrørende fast egendom i de nordiske lande* och rapporten *Ejendomsregistrering i de nordiske lande*. Vår avsikt är att rapporterna skall komplettera varandra varför de publiceras samtidigt. Eftersom vår avsikt också är att de skall kunna läsas oberoende av varandra finns ganska omfattande överlappningar.

Rapporterna har utarbetats i nära samarbete mellan företrädare från universitet och myndigheter i de nordiska länderna. Det utgör en fortsättning och utvidgning av ett tidigare samarbete genom vilket *Fastighetsbegreppen i de nordiska länderna - LMV-rapport 2003:3* – togs fram. Arbetet med jämförelserna av fastighetsbegreppen och genomförande av förändring i fastighetsindelningen inleddes efter initiativ från Kungl. Tekniska Högskolan i Stockholm och Lantmäteriverket i Sverige. Det kompletterades senare med ett uppdrag att jämföra fastighetsregistreringsprocesserna från de för fastighetsregistreringen ansvariga myndighetscheferna i de nordiska länderna.

Syftet med rapporterna är att på ett likartat sätt beskriva varje land för sig och att jämföra systemen för förändringar i fastighetsindelningen - dannelse av fast egendom - samt olika former av fastighetstransaktioner rörande fast egendom. Det är vidare att på motsvarande sätt beskriva och jämföra informationen i våra fastighetsregister och hur olika fastighetstransaktioner och fastighetsbildningsåtgärder påverkar och påverkas av registerinnehållet. Vår avsikt har varit att begränsa beskrivningarna till huvudprinciperna och sådant som är utmärkande för respektive land. Beskrivningarna kompletteras med illustrationer av vissa typfall i form av processbeskrivningar för att visa grundprinciperna och för att underlätta jämförelser mellan länderna.

För att underlätta möjlighet att jämföra oss med andra europeiska länder har vi delvis anpassat arbetet till arbetet inom ramen för ESF/COST aktiviteten /Modelling Real Property Transactions/ (COST G9, 2001-2005). Vår förhoppning är att vårt projekt tillsammans med det europeiska projektet och andra skall kunna utgöra en grund för effektiviseringar av våra egna system och kanske också för ett närmande mot varandra genom att ta tillvara det bästa från respektive system.

Det är en spännande resa att lära om andra länder och jämföra med det egna. Vi alla som deltagit i detta projekt har haft många givande diskussioner, inte sällan med rynkade pannor när vi inte kunnat förstå hur det fungerar i de andra länderna, men alltid följt av ”aha-upplevelserna” när pusselbitarna faller på plats. Vi hoppas att även läsarna av rapporten skall få uppleva den upptäckarglädje vi upplevt under arbetets gång.

Köpenhamn 2006

Birgit Kristiansen, Christian Clausen, Karin Clausen och Erik Stubkjær från Danmark

Margrét Hauksdóttir och Vidar Mar Mattiasson från Island

Pekka Halme, Mikael Still, Arvo Vitikainen och Tuomas Lukkarinen från Finland

Hans Sevattal, Einar Hegstad och Helge Onsrud från Norge

Barbro Julstad, Hans Mattsson och Cecilia Strang från Sverige

# INNLEDNING

Professor Hans Mattsson, Fastighetsvetenskap, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm

## I Rättigheter till mark i ett förändringsperspektiv

### I.1 Bakgrund

Mark hanteras av tradition till stor del i särskild lagstiftning skild från annan. Man talar om fast och lös egendom. En orsak till uppdelningen är att samhället vill understödja fastighets- och kreditmarknaden. En annan är en strävan att balansera nyttjanderättshavares och panthavares intressen gentemot fastighetsägares. Samtidigt är den fasta egendomen ett skatteobjekt, vilket medför att staten har speciellt intresse av att kontrollera ägande och brukande så att skattekraft inte urholkas. En rationell hantering av markresurser har vidare sociala och ekonomiska dimensioner, vilket motiverar att offentliga organ via markpolitik, planläggning och tillståndsbeslut påverkar markanvändningen.

Genom fastighetsindelning har mark individualiserats varvid äganderätt och andra rättsliga förhållanden kan knytas till fastigheter. Det är emellertid inte lika lätt att för fast som för lös egendom manifesteras äganderätt och andra rättsförvärv genom besittning eller faktisk rådighet. Det är ett av skälen till att den fasta egendomen registreras. Registrering ger publicitet och rättsligt skydd åt rättsförvären (äganderättsliga förvärv, upplåtna rättigheter och säkerheter för krediter). Betydelsen av registrering förstärks av att den fasta egendomen representerar stora förmögensvärden.<sup>1</sup>

Användning av marken speglar ytterst det samhälle vi lever i och markens användning måste kunna förändras för att de individualiserade markrättigheterna inte skall utgöra ett hinder för samhällsutvecklingen. De metoder som utvecklas för förändring får emellertid inte utformas på ett sådant sätt att de tar bort tryggheten till de rättigheter som tidigare kopplats till den fasta egendomen. Det medför att ägarövergångar, rättighetsupplåtelser och fastighetsbildning är reglerade, för att inte säga standardiserade. Härigenom åstadkommes klarhet i rättigheter i en föränderlig värld. Det gäller att också ha metoder för att registrera information om förändringar så att register alltid är aktuellt.

<sup>1</sup> SOU 1966:63, s. 16-17, 47. Larsson 1991.

Systemet skall således garantera trygghet (stabilitet) men det skall också underlätta förändringar (dynamik) i förvaltningen av fastigheter. I grunden är det ett komplicerat rättighetssystem som byggts upp för detta och ytterst garanteras det av staten via lagstiftning och myndigheter.

## 1.2 Rättigheter

Rent teoretiskt kan man säga att människan alltid måste ha en relation till mark och vatten,<sup>2</sup> eftersom hon måste vistas någonstans. Om hon har fri tillgång till marken utan regelverk för användandet kan hon liksom alla andra personer utnyttja den. Fritt tillträde (s.k. open access) gäller. Är tillgången ekonomiskt värdefull finns en uppenbar risk att tillgången blir överutnyttjad.<sup>3</sup> Ett bra exempel är fri rätt till havsfiske. Modern teknik utan begränsningar i fiskerätt medför att fiskebeståndet kan överutnyttjas. Mer tas ut ur tillgångarna än vad som återskapas. För att skapa balans mellan tillgång och uttag och förhindra överutnyttjande kan tillgången regleras, t.ex. vilka som skall ha rätt att fiska och hur mycket de får ta upp. Om detta är möjligt beror på politiska förutsättningar men också på det s.k. institutionella systemet,<sup>4</sup> d.v.s. finns det möjligheter att införa och övervaka begränsningar. Det skall observeras att rättigheter och skyldigheter kan införas utan att äganderätt existerar. Stater hävdar t.ex. inte äganderätt till de ekonomiska zonerna i havet men likväl kan användningen av dem regleras.

Äganderätt till mark är en speciell typ av rättighet. Rätten är tydlig i länder som teoretiskt utgår från en absolut äganderätt, d.v.s. rätt för ägaren att nyttja marken som han vill, utesluta andra från att nyttja den och rätt till att överlåta den till ny ägare.<sup>5</sup> I praktiken existerar knappast absolut äganderätt utan den begränsas på olika sätt.<sup>6</sup>

Äganderättens relation till person och mark beskrivs schematiskt i figur RMI. Den visar:

1. Vem har rätt att göra något, d.v.s. vem är subjektet (rättighetshavare)?
2. Inom vilket område kan rättigheten utövas, d.v.s. vad är objektet (geografiskt utövningsområde)?

<sup>2</sup> Vatten inkluderas i fortsättningen i begreppet mark om inte vatten framhävs speciellt.

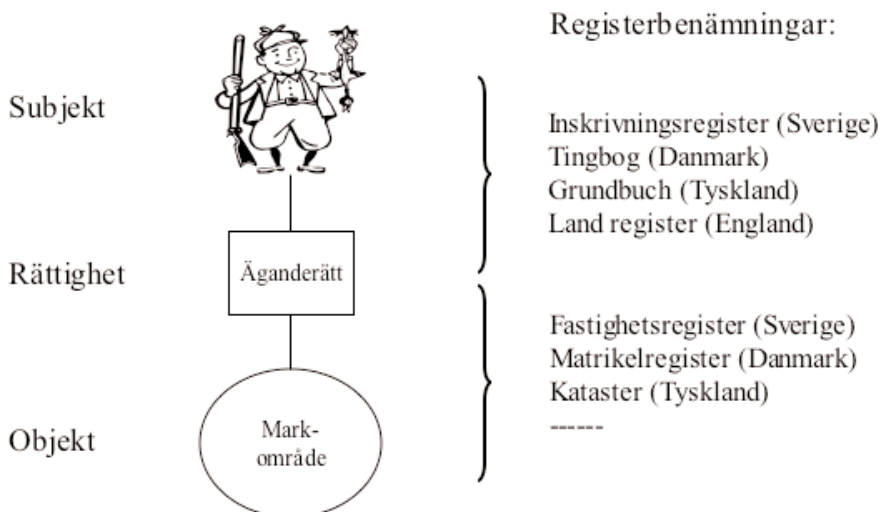
<sup>3</sup> Hardin 1968.

<sup>4</sup> T.ex. North 1990, Libecap 1989, Ostrom 1990, Eggertsson 1990, Demsetz 1967.

<sup>5</sup> Se Snare 1972.

<sup>6</sup> Äganderätt ger t.o.m. skyldigheter vilket uttrycks klart och underbart i den tyska konstitutionen såsom egendom förpliktigar (Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland, artikel 14).

3. Vad får rättighetshavaren göra, d.v.s. hur är rättigheten reglerad via lagbestämmelser, tillståndsgivning etc.?<sup>7</sup>

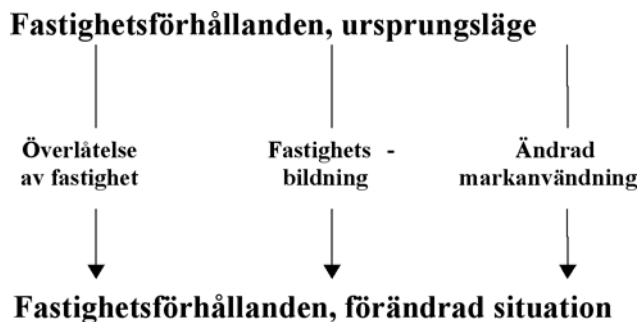


Figur RM-1 Exempel på registreringsprinciper för subjekt, rättighet och objekt.

Figuren beskriver ett statiskt förhållande, men i verkligheten måste de tre komponenterna subjekt, rättighet och objekt kunna förändras. Byte av subjekt måste kunna ske, rättighetens innehåll måste kunna omdanas och objektets geografiska utformning förändras. Detta leder till behov av vad som skulle kunna kallas tre typer av förändringsfunktioner för att systemet skall bli dynamiskt i sina komponenter. De kan sammanfattas i överlåtelse av fastighet, förändring av äganderättens innehåll och då närmast tillåten markanvändning samt slutligen fastighetsbildning. Förändringsfunktionerna tydliggörs i figur RM2.<sup>8</sup>

<sup>7</sup> Detta sätt att beskriva kopplingar mellan subjekt, rättighet och objekt används i en rad sammanhang, se t.ex. Zevenbergen 2002.

<sup>8</sup> Mattsson 1997, Mattsson 2003.



Figur RM-2 Nödvändiga förändringsfunktioner inom fastighetsrätten (figuren bygger på Mattsson 1997 och 2003).

I sin vanligaste form sker förändring av ägande genom köp men även andra typer av överlåtelser kan tänkas såsom gåva, byte, förköp, inlösen och expropriation. Ägandeövergångar (ändring av subjekt) kan vara helt fria men också reglerade. Det kan t.ex. behövas tillstånd för att överta en fastighet. De vanligaste formerna för förändring av fastigheters utformning är nybildning och ombildning av fastighet.<sup>9</sup> Förändringar i fastighetsindelningen (ändring av objekt) kan också vara mer eller mindre fria beroende på lagstiftning och markpolitik.

Äganderättens innehåll och förändring skall också diskuteras. Innehållet kan förändras genom ändrad lagstiftningen (t.ex. införande av generellt förbud att vidta viss åtgärd) eller genom att myndighetsbestämmelse inskränker ägarens disposition över ett visst område (t.ex. planbestämmelse riktad mot viss/vissa fastigheter). Det uppstår inskränkningar i äganderätten. På motsvarande sätt kan äganderätten utvidgas (t.ex. lagbestämmelse om generellt förbud eller planbestämmelse tas bort). Förändring av äganderättens innehåll symboliseras i figuren med ändrad markanvändning, även om begreppen innehåll och markanvändning inte är helt identiska.

<sup>9</sup> T.ex. i Sverige kan fastighet nybildas genom att en lott avstyckas från en befintlig fastighet och bildar därefter en ny fastighet med eget registreringsnummer medan ursprungsfastigheten bibehåller sin registerbeteckning (s.k. avstyckning). En fastighet kan ombildas i Sverige genom att mark överförs från en fastighet till en annan utan att fastighetsregisterbeteckningar ändras (s.k. fastighetsreglering). Äganderätten till respektive fastighet ändras således inte i detta fall utan endast utövningsområdet för äganderätten.

Förändringsfunktionerna kan tillämpas var för sig, men det kan också finnas behov av att samordna funktionerna. Ett köp av en del av fastighet för byggnation inom ett område där tillstånd krävs för nybyggnad ger ett exempel där funktionerna måste samordnas för att uppnå önskat resultat. För köparen torde inte genomförande av enbart en av förändringsfunktionerna vara intressant. Han önskar att alla tre uppfylls.

Det fastighetsrättsliga systemet kan således analyseras med utgångspunkt från de tre komponenterna subjekt, äganderätt och objekt samt de tre förändringsfunktionerna för dessa.

Det räcker dock inte med att analysera systemet utifrån dessa komponenter och förändringsfunktioner. Fastighetsägaren kan även begränsa sin användning av fastigheten till förmån för annan genom att upplåta viss rätt i den (t.ex. kan annan få rätt att ta väg över fastigheten). Denna form av rättighetsbegränsning är egentligen en uppdelning i rätten till användandet av fastigheten mellan olika parter. Äganderätten kan också kompletteras t.ex. genom att rätt upplåtes till förmån för fastigheten och belastar annan fastighet (t.ex. kan äganderätten till fastigheten kompletteras med rätt till väg över annan fastighet, d.v.s. tillskapande av ett härskande servitut).

Skillnaden mellan offentliga och privata rättighetsinskränkningar är att i det första fallet sker begränsningen utan att annan rättighetshavare erhåller motsvarande förmån. I det andra fallet regleras förhållandet mellan två rättighetshavare, där den ene avstår vad den andre får. Den senare formen av förändring mellan två parter kan baseras på kontrakt (t.ex. avtalservitut) mellan parterna men också vara en tvingande, privaträttslig reglering beslutad av myndighet (t.ex. expropriation för bildande av servitut till förmån för en fastighet över en annan). Kombinationer av kontrakt och myndighetsbeslut, d.v.s. att frivilliga kontrakt måste konfirmeras genom myndighetsbeslut för att vara giltiga, är också vanliga inom fastighetsrättens område. De två formerna av förändringar i den aktuella äganderätten till fastigheten är således väsensskilda. Det ena fallet är en relation mellan fastighet och samhället (offentligrättslig reglering) medan det andra är mellan parter (privaträttslig relation). Det kan tilläggas att offentligrättslig reglering normalt är överordnad privaträttsliga relationer.

Skall stabiliteten och dynamiken i det fastighetsrättsliga systemet studeras måste således regelverket för fastigheterna som sådana betraktas men samtidigt också stabiliteten och dynamiken i de rättigheter som upplåtits i den fasta egendomen.



### 1.3 Registersystem

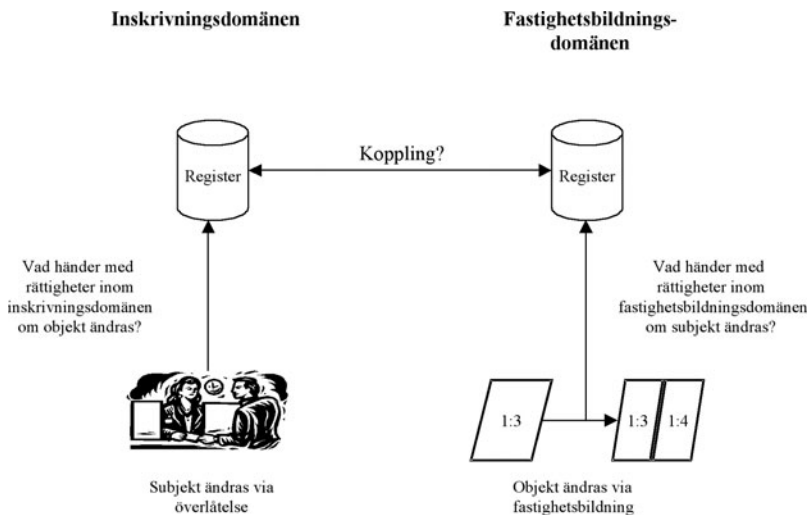
Kännedom om kopplingen mellan subjekt och rättighet, d.v.s. ytterst vem som är ägare av vad, har betydelse för transaktioner. En köpare, potentiell arrendator, kreditgivare etc. skall veta att han förhandlar med ägaren. Därtill är det viktigt att en långivare vet att den som ger säkerhet i en fastighet är ägaren och att fastigheten inte är överbelånad. Uppbyggande av system för lagring av sådan information är särskilt väsentligt i samhällen som utmärks av mer eller mindre omfattande anonymitet mellan säljare, köpare, kreditgivare osv. Ett sätt att ge offentlighet åt fastighetsförhållanden är att registrera uppgifterna eller att via register finna relevanta uppgifter i arkiv. Betraktas figur RMI (subjekt, rättighet och objekt) synes det naturliga vara att alla uppgifterna lagras i ett och samma register tillsammans med uppgifter om andra rättighetshavare och att de därtill hanteras av en myndighet. Man kan erhålla en klar, säker och åtkomlig information om fastighetsindelningen, rättigheter, ägande och rättighetshavare. Av historiska skäl har dock två registreringsprinciper utvecklats i en rad länder, där subjekt och rättighet registreras i en typ av register och fastighetsutformning i en annan.

Simpson<sup>10</sup> framhäver att rättighetsregisters (*land registers*) funktion är att underlätta privata transaktioner (*conveyancing*) så att de kan ske på ett säkert, billigt och snabbt sätt. Registren återspeglar primärt koppling mellan subjekt och rättighet men kan också innehålla uppgifter om upplåtna rättigheter och inteckningar som säkerhet för fordran. Fastighetsregister (*cadaster*) har sitt ursprung i statens behov av att beskatta mark. Det är objektet och dess skattekraft som var intressant. Upplåtna rättigheter, inteckningar etc. är däremot inte viktiga i detta sammanhang.

Det skall dock noteras att det skatterelaterade begreppet *cadaster* inte blivit ett begrepp i de nordiska länderna.<sup>11</sup> I de nordiska länderna har man dock valt att ha två register, nämligen inskrivningsregister och fastighetsregister. Inskrivningsregister (*tingsbok*) omfattar i princip relationen mellan ägare (subjekt) och äganderätt, medan fastighetsregister (*matrikelregister*) omfattar relationen mellan äganderätt och mark (objekt).

<sup>10</sup> Simpson 1976, s. 3.

<sup>11</sup> Hur fastighetsregistret är kopplat till skattefrågor historiskt sett och i nutid i respektive land utreds inte här.



Figur RM-3. Inskrivningsdomänen och fastighetsbildningsdomänen. Vad händer med rättigheter inom den ena domänen då subjekt/objekt ändras inom den andra domänen?

Om olika register föres, uppstår ett väsentligt problem, nämligen hur samordnas informationen i dem så att de återspeglar samma verklighet (figur RM3). Problemet är inte enkelt att lösa eftersom innehållet i respektive register förändras kontinuerligt och informationen måste i så fall föras systematiskt mellan olika myndigheter och register för att innehållet i registren inte skall bli inaktuellt. Ett sätt att lösa problemet är att noggrant reglera vad som skall skötas av vem och hur beslutsprocesser skall samordnas. En överföringsmetod är att information sändes mellan besluts- och registermyndigheter, en annan att berörda ägare ges skyldigheten att personligen föra informationen mellan myndigheter. Oberoende av hur arbetet organiseras krävs en standardisering av registerinnehåll för att kunna koppla subjekt och objekt entydigt till varandra via en rättighet trots att två register föres. En fastighetsregisterbeteckning kan t.ex. vara identifierare och all information om rättighetshavare liksom fastighetens markområde kan i så fall lagras under identifieraren. Än mer avancerade system kan byggas upp genom att allt samordnas i en databas där logiken i datahanteringen medför att kopplingarna mellan subjekt, rättighet och objekt kan tvinga fram ett hophållande av information i registren.<sup>12</sup>

<sup>12</sup> Innan de två registren var samordnade i Sverige i en databas fanns en rad oklarheter i de befintliga registren som ajourfördes var för sig av olika myndigheter (SOU 1966:63). Det nuvarande samordnade, databaserade register medför att logiska kontroller i dataprogram kan förhindra att oklarheter i kopplingen mellan subjekt, rättighet och objekt kan införas. Nuvarande fastighetsregister omfattar emellertid inte en fullständig rättighetsredovisning.

Det gäller att i en analys av de institutionella systemen klargöra lagens s.k. adressater (vem har givits rätten att handlägga vad enligt olika lagar). Vem ansvarar för köp, ansökan om registrering av köp, själva registreringen och vem ansvarar för fastighetsbildning och registreringen av fastigheter? Detsamma gäller ansvarförhållanden vid tillskapande av nya rättigheter. Och vem ansvarar för bevakning av i den fasta egendomen upplåtna rättigheterna då förhållandena förändras? Hur samordnas alla aktiviteter, särskilt om man byggt upp en organisation med två ansvarsdomäner, nämligen vad som kan benämnas inskrivningsdomänen och fastighetsbildningsdomänen?

Samordningen kan ge upphov till mer eller mindre komplicerade processer för att vissa rättigheter skall säkerställas då andra förändras. En förändring av objektet, t.ex. en delning av en fastighet, medför att bägge delarna omfattas av äganderätt men att det rättsliga innehållet för äganderätten i praktiken kan bli olika för de två delarna (t.ex. ena lotten har byggrätt och den andra inte). Upplåtta egenskaper liksom inteckningar för fordran kan också bli olika i de olika objekten eftersom ursprungliga rättighetsbelastningarna kan komma att belasta de nya fastighetsdelarna olika.

#### **1.4 Rapportens upplägg**

Registren är emellertid inte det centrala för rättighetshavarna utan vem som har vilka rättigheter i praktiken och hur påverkas dessa av förändringar i subjekt och objekt. Men registerfrågor styr mycket av den verksamhet som gäller förändringar i fastighetsrättsliga relationer. Det framgår av figur RM3 att förändringar relaterade till den så kallade inskrivningsdomänen påverkar den så kallade fastighetsdomänen och vice versa. Skall rättighetssystemet analyseras måste således bägge sidor behandlas i ett sammanhang. De nordiska beskrivningar som tas fram i denna rapport behandlar därför de viktigaste rättigheterna inom respektive domän och också hur de förändras. Däremot tas inte registerinnehåll som sådant i respektive land upp, eftersom det presenteras i en annan rapport.<sup>13</sup>

Denna rapport fokuserar således på förändringar i markens rättighetsstrukturer och då primärt på förändringar av ägare (subjekt) och fastighet (objekt). Det innebär att överlåtelse av fastighet och förändring av fastighetsindelning är de primära studieobjekten. Med hänsyn till att upplåtelse liksom inteckningar till säkerhet för lån är betydelsefulla för tredje part vid förändringar i ägande respektive fastighetsindelning

<sup>13</sup> Fastighetsregistrering i de nordiske lande, 2006 (se förordet till denna rapport).

beaktas också dessa. Offentligrättslig reglering är normalt överordnad de privaträttsliga relationerna. Sådan reglering styr processerna för förändring och är inte en sådan del som markägare och andra normalt kan förhandla om. Förändringar i äganderättens innehåll via offentligrättslig reglering kommer därför endast in i beskrivningarna, när de påverkar förändringar i subjekt och objekt.

I rapporten beskrivs de nordiska länderna var för sig efter en i huvudsak gemensam disposition. Länderbeskrivningarna är uppbyggda på följande sätt. Inledningsvis ges en överblick över fastighetsbegreppet. Där beskrivs överlåtelse och fastighetsbildningsåtgärder som kan beröra fastigheter liksom rättigheter och belastningar. Därefter behandlas samhällets ansvaret för fastighetsmarknaden och för fastighetsbildning. Det sker genom att lyfta fram ansvariga myndigheter men även andra inblandade parter.

Sedan följer en mer detaljerad beskrivning av överlåtelseförfarandet vid köp av fast egendom, pantsättning av denna och av förändringar i fastighetsindelningen genom avstyckning, sammanläggning och marköverföring. Beskrivningarna som stöds av processbeskrivningar bygger på tidigare avsnitt. Fastighetsbestämning tas också upp i detta sammanhang. Slutligen beskrivs förändring av rättigheter som tillhör eller belastar fast egendom.

I ett avslutande kapitel sker en jämförelse mellan länderna. De tidigare beskrivna processerna struktureras likartat för att olika aktiviteter skall framträda. Redan här kan sägas att i princip är alla aktiviteter som ingår i olika processer (t.ex. för köp eller avstyckning) desamma i de nordiska länderna men de är tidsmässigt olika organiserade och ibland till och med mycket olika. Men det ger en möjlighet till att studera hur olika aktiviteter kan kombineras på bästa sätt och på så sätt skapa en form av mönstermodeller för hur processerna skulle kunna byggas upp om de skall vara snabba och enkla. Detta bygger på tanken att vad som är möjligt i ett land borde kunna övervägas i ett annat. De mönstermodeller som skapas i avslutningskapitlet avser därför att ge uppslag till tänkbara förändringar, när ett land startar diskussioner om att reorganisera sina processer inom fastighetsrättens område.

## Referenser

- Demsetz, H. 1967. Toward a Theory of Property Rights. *American Economic Review*, vol. 57:347-359.
- Eggertsson, T. 1990. *Economic Behavior and Institutions*. Cambridge: Cambridge University Press.
- Hardin, G. 1968. The Tragedy of Commons. *Science* 162:124, pp. 3-8.
- Larsson, G. 1991. *Land Registration and Cadastral Systems*. Logman Scientific Technical, UK.
- Libecap, G. D. 1989. *Contracting for Property Rights*. Cambridge: Cambridge University Press.
- Mattsson, H. 2003. Aspects of Real Property Rights and their Alteration. In Stuckenschmidt, H., Stubkjaer, E. and Schlieder, C. (eds) *The Ontology and Modelling of Real Estate Transactions*. Ashgate International Land Management Series. UK.
- Mattsson, H. 1997. The Need of Dynamism in Land Law. In *Land Law in Action*. Swedish Ministry and Foreign Affairs and Kungl. Tekniska Högskolan, Sweden.
- North, D. 1990. *Institutions, Institutional Change and Economic Performance*. Cambridge: Cambridge University Press.
- Ostrom, E. 1990. *Governing the Commons*. Cambridge University Press, UK.
- Prop 1999. *Registrering av rättsliga förhållanden, m.m.* Regeringens proposition 1999/2000:39. Stockholm.
- Simpson, S. R. 1976. *Land Law and Registration*. Cambridge University Press. UK.
- Snare, F. 1972. The Concept of Property. *American Philosophical Quarterly*, 9 (2), pp. 200-206.
- SOU 1966:63. *Fastighetsregistrering*. Statens Offentliga Utredningar. Stockholm.
- Zevenbergen, J. 2002. *Systems of Land Administration Aspects and Efforts*. Netherlands Geodetic Commission. The Netherlands.

# Danmark

Birgit Kristiansen, Chefkonsulent, Kort & Matrikelstyrelsen.

## I Indledning

*Ejendomsret er betegnelsen for en ret over en ting, der giver rettens indehaver beføjelse til at råde over tingen i enhver retning, hvor der ikke er gjort begrænsning enten ifølge privat hjemmel eller ifølge lovgivningen.<sup>1</sup>*

Ejeren af tingen, som i denne sammenhæng er en fast ejendom, kan selv *påtage sig forskellige indskrænkninger* i sin råderet over ejendommen, f.eks. ved at pantsætte ejendommen, ved at overdrage brugen af den til en anden eller ved at behæfte brugen af den med servitutter. Ved bortfald af sådanne begrænsende rettigheder udvider ejendomsretten sig igen til sit oprindelige omfang.

Ved fast ejendom forstås i almindelighed et stykke jord, en villa med tilhørende grund, en landbrugsejendom med tilhørende marker eller en skovejendom. En ejerlejlighed er også en fast ejendom.  *Lovgivningen begrænser på mange måder ejerens råden over sin faste ejendom.*

Ejeren af en fast ejendom kan overdrage  *hele sin ejendom*  til en anden. Overdragelse af en hel ejendom, f.eks. en villaejendom eller en anpart i en ejendom, kan i mange tilfælde ske uden tilladelse fra nogen myndighed. En række formkrav skal dog være opfyldt, for at skødet kan tinglyses. I andre tilfælde er det en betingelse for tinglysning af skødet, at der foreligger erklæring om, at nærmere angivne krav er eller vil blive opfyldt, eller en erhvervestilladelse efter en konkret lovbestemmelse. Efter tinglysningsloven<sup>2</sup> skal ejendomsretten og andre rettigheder over fast ejendom tinglyses for at få gyldighed mod andre aftaler om ejendommen.

Endelig kan ejeren af en fast ejendom overdrage en fysisk del af sin ejendom til en anden. Den nye ejer kan dog ikke få tinglyst endeligt skøde, før det er blevet registreret i matriklen, at den pågældende del er fraskilt ved udstykning eller er overført til erhververens ejendom ved arealoverførsel. Herved omdannes den faste ejendom. Begrebet ejendomsdannelse<sup>3</sup> betegner de aktiviteter af faktisk eller retlig art, der er nødvendige for at skabe nye faste ejendomme eller at ændre grænserne mellem

<sup>1</sup> Hagerups Illustrerede Konversations Leksikon, 4. udgave, III Bind, 1949, side 396.

<sup>2</sup> Lovbekg. nr. 158/2006 om tinglysning (TL), §1.

<sup>3</sup> Bo von Eyben m.fl.: Fast Ejendom, 2. udgave, 2003, side 18.

bestående ejendomme. Reglerne herom findes i udstykningsloven,<sup>4</sup> hvorefter ejendomsdannelse kan ske ved udstykning, arealoverførsel, sammenlægning eller ejendomsberigtigelse.

I Danmark er opgaverne vedrørende ejendomsdannelse, også kaldet de matrikulære opgaver, delt mellem privat praktiserende landinspektører med beskikkelse og matrikelmyndighederne. I mere end 200 år er disse opgaver blevet løst i en "Offentlig-Privat Samarbejdsmodel". Uden for Københavns og Frederiksberg kommuner udfører privat praktiserende landinspektører de matrikulære arbejder, der omfatter afsætning af skel samt udarbejdelse og fremskaffelse af de dokumenter, der er nødvendige for registrering af matrikulære forandringer. Matrikelmyndigheden påser, at bestemmelser i udstykningsloven og i anden lovgivning er overholdt, inden forandringerne registreres i matriklen. I Københavns og Frederiksberg kommuner er matrikelvæsenet kommunalt, og henholdsvis Stadsconductøren og Stadslandinspektøren udfører såvel de matrikulære arbejder som myndighedsopgaverne.

Reglerne i tinglysningsloven og udstykningsloven er nøje afstemt med hinanden.

Landets faste grundejendomme er registreret i matriklen.<sup>5</sup> I matrikelregistret er de enkelte jordstykker identificeret ved matrikelbetegnelsen, som består af matrikelnummer og ejerlagsbetegnelse. Matrikelregistret indeholder også oplysninger om arealstørrelser og eventuelle noteringer, der er knyttet til de enkelte matrikelnumre. De enkelte matrikelnumres beliggenhed og udstrækning fremgår af matrikelkortet.

Den nuværende matrikel af 1844 blev etableret som grundlag for opkrævning af jordskatter. I dag er matriklen en ejendomsmatrikel, som indeholder de fundamentale oplysninger om, hvilke matrikelnumre der i sig selv udgør en samlet fast ejendom, og hvilke matrikelnumre der i forening udgør en samlet fast ejendom. Registreringen i matriklen af de enkelte ejendomme er grundlæggende for tingbogen og den offentlige forvaltning. Bygninger og andre faste terrængenstande på jordstykket hører med til den faste ejendom, medmindre bygningen er opført af en anden end grundens ejer. Udskilte offentlige vejarealer er optaget i matriklen uden matrikelnummer, men tildelt litra.

<sup>4</sup> Lovbekg. nr. 494/2003 om udstykning og anden registrering i matriklen (UL).

<sup>5</sup> Begrebet matriklen anvendes herefter som betegnelsen for den centrale matrikel i Kort & Matrikelstyrelsen og matriklerne i Københavns og Frederiksberg kommuner.

Oplysninger om, hvem der ejer den faste ejendom, samt om hvilke pantehæftelser og servitutter der er tinglyst på ejendommen, findes i tingbogen. Tingbogen er baseret på matriklens oplysninger om de enkelte ejendomme.

Allerede året efter den nye matrikels ikrafttræden blev det i 1845<sup>6</sup> bestemt, at ejendommene i tingbogen (tidligere Skøde- og Panteprotokollerne) skulle betegnes ”således som det er sket i den nye Matrikel.” I 1927 blev sammenhængen mellem matriklen og tingbogen yderligere koordineret med hensyn til krav om, at matrikelbetegnelsen skulle anføres korrekt på alle tinglysningsdokumenter, at matrikelmyndigheden skulle underrette tinglysningsdommeren om alle matrikulære forandringer, og at der ved udstykning og tinglysning af det første skøde skulle ske en fordeling af tinglyste servitutter, således at alle servitutter ikke blot blev overført fra moderejendommen til den nye ejendom. Samtidig påtog staten sig ansvaret for rigtigheden af tingbogens oplysninger.

I dag føres tingbogens matrikeloplysninger fortsat som en kopi af matriklens oplysninger. Tinglysningsdommeren underrettes løbende om registreringer af matrikulære forandringer med henblik på ajourføring af tingbogen. Tilsvarende underretning gives til kommunalbestyrelsen med henblik på ajourføring af Det fælleskommunale Ejendomsdatasystem (ESR), som også er baseret på matriklens ejendomsoplysninger.

ESR indeholder foruden matrikeloplysninger en række oplysninger om de enkelte ejendomme, herunder oplysninger om ejerens navn og adresse, som anvendes ved opkrævning af skatter og afgifter. Ejeroplysningerne ajourføres i forbindelse med salg af fast ejendom.

Ejendomsregistrene er digitale og i alle tilfælde under omlægning, idet den teknologiske udvikling giver muligheder for at etablere et tættere samspil med færre kopidata.

Med henblik på at udbrede anvendelsen af IT i den offentlige sektor blev Statens IT-råd etableret i 2000. Et år senere fulgte ”Projekt Digital Forvaltning” under ledelse af Den digitale Taskforce, som igangsatte tværgående samarbejder – de såkaldte servicefællesskaber – som på centrale områder skal fremme omstillingen til digital forvaltning. Under Servicefællesskabet for geodata ([www.xyz-geodata.dk](http://www.xyz-geodata.dk)) er der nedsat et Nytækningsudvalg, som bl.a. har til opgave at etablere en bedre sammenhængende

<sup>6</sup> Forordning af 28. marts 1845, § 3.



ejendomsregistrering, som sikrer, at data kan sammenstilles og anvendes, uanset hvor de fødes.

Som et led i den teknologiske udvikling, herunder mulighederne for at anvende digitale signaturer, blev der i 2003 nedsat et Tinglysningsudvalg, som fik til opgave at komme med forslag til en samlet modernisering og effektivisering af tinglysningen. Udvalget skulle bl.a. overveje, om varetagelsen af tinglysningsopgaven kunne organiseres på en mere hensigtsmæssig måde, og komme med forslag til, hvordan der bedst muligt kan indføres "papirløs" tinglysning. Tinglysningsudvalget afgav i juni 2005 delbetænkning nr. 1461/2005 og i februar 2006 betænkning nr. 1471/2006, som indeholder udkast til de nødvendige ændringer af tinglysningsloven og forskellige andre love. Udvalget anbefalede bl.a., at tinglysningsopgaven organiseres i en "Offentlig-Privat Samarbejdsmodel," hvor den nuværende opgavevaretagelse centraliseres med størst mulig inddragelse af private aktører i opgaveløsningen, men hvor tinglysningen bevares som en myndighedsfunktion under Domstolsstyrelsen. Udvalget anbefalede endvidere, at der indføres digital tinglysning. Flere af udvalgets anbefalinger er nævnt efterfølgende i forbindelse med de konkrete opgaver.

Danmark består overvejende af jordbrugsarealer. Kun en mindre del er bebygget eller anvendes til bymæssige formål så som vejanlæg og grønne områder. Figur DK-1 er en sammenstilling af, hvordan Danmarks areal er fordelt mellem forskellige arealanvendelser.

Arealanvendelse	Km2	%
Dyrkede marker, gartneri og frugt	26510	61
Skove og plantager, inkl. landbrug	5010	12
Byområder, beboelse og erhverv	5350	12
Enge, moser, vade og marsk	2460	6
Heder, klitter og moser	1980	5
Hegn, grøfter, markveje o.l.	1130	3
Søer og vandløb	640	1
I alt	43080	100

Figur DK-1: Danmarks areal ifølge Danmarks Statistik, 2003, Tabel 5.

Langt den overvejende del af landets areal er i privat eje. Staten ejer ca. 20 % af landets skovarealer, og kommunerne ejer mindre skovarealer i tilknytning til de større byer samt arealer til byudvikling.

## 2 Ejendomsbegrebet

### 2.1 Indledning

Ejendomsbegrebet har stor samfundsmæssig betydning, både når det gælder sikring af privatretlige interesser i fast ejendom, og når det gælder den offentlige regulering og forvaltning vedrørende fast ejendom. I de senere år, hvor ejendomsoplysninger registreres og udveksles digitalt, er en entydig identifikation af fast ejendom også af afgørende betydning for fremme af digital forvaltning.

#### Matriklen

De faste grundejendomme er registreret i matriklen, som er baseret på udstykningslovens begreb *en samlet fast ejendom*.<sup>7</sup> Det fremgår entydigt af matrikelregistret, om et matrikelnummer i sig selv er en samlet fast ejendom, eller om det sammen med andre matrikelnumre – og da hvilke – udgør en samlet fast ejendom. Udstrækningen af de enkelte matrikelnumre og dermed af de enkelte ejendomme fremgår af matrikelkortet. Matrikelnumre under den samme ejendom kan ligge spredt i ejerlavet, evt. i forskellige ejerlav og i forskellige kommuner. En samlet fast ejendom kan være noteret som en landbrugsejendom.

I Danmark har ejendomsbegrebet udviklet sig gennem de sidste 70 år i takt med udviklingen i samfundet og behovet for at regulere erhvervelsen af fast ejendom. I 1930'erne blev der gennemført en landsdækkende landbrugsnotering af ejendomme/matrikelnumre, som opfyldte visse krav med hensyn til jordtilliggende (mindst 1 ha), grundværdi og beboelses- og driftsbygninger m.v. Sådanne ejendomme blev noteret som landbrug i matriklen og tingbogen, og de var undergivet landbrugslovens regler om udstykning og om driftsmæssige krav.

I 1963 blev landbrugsloven suppleret med bestemmelser om, at også jorder, der blev drevet og vurderet sammen med en landbrugsejendom, hørte med til den samlede faste ejendom, medmindre jorden var tilladt fraskilt efter den 1. september 1960. Baggrunden herfor var forventningen om, at Danmark snart ville indtræde i EF. Der var et ønske om knytte visse erhvervsbestemmelser til landbrugspligtige jorder med henblik på at undgå fjerneje. I dag er langt den overvejende del af de privatejede arealer i det åbne land undergivet landbrugspligt.

<sup>7</sup> UL § 2.

Landbrugsnoteringen i matriklen og tingbogen blev efter 1963 ajourført lejlighedsvis i forbindelse med forandring af ejendomsgrænser. I begyndelsen af 1990'erne blev der gennemført en systematisk og landsdækkende udvidelse af landbrugsnoteringen i matriklen og tingbogen. Landbrugsloven blev herefter ændret, således at det efter den 1. august 1995<sup>8</sup> er registreringer i matriklen, der er afgørende for, om et konkret areal er undergivet landbrugspligt.

Efter udstykningsloven må der ikke stiftes brugsret over et areal for et længere tidsrum end 30 år, hvis arealet udgør en del af en samlet fast ejendom. Det gælder dog ikke arealer under 5 m<sup>2</sup>, der skal anvendes til master o. lign.<sup>9</sup>

Udstykningslovens regler gælder kun for jordarealer. Det har betydning ved opdeling af en ejendom i ejerlejligheder, hvor udstykningslovens regler ikke hindrer, at lejligheder og husrum sælges, pantsættes eller udlejes i en længere årrække.

### Tingbogen

Tinglysningsloven anvender ejendomsbegrebet en bestemt fast ejendom. Efter tinglysningsloven skal et dokument, for at det kan tinglyses, vedrøre *en bestemt fast ejendom*.<sup>10</sup> Tinglyste rettigheder over en fast ejendom hæfter på hele ejendommen i tilfælde af tvangsauktion, også selv om den tinglyste rettighed geografisk kun angår en del af ejendommen.

Ejendomsbegrebet i tinglysningsloven er for så vidt angår grundejendomme baseret på udstykningslovens ejendomsbegreb. Det er pålagt tinglysningsdommeren ved tinglysning af adkomst, pant eller langvarige brugskontrakter at påse, at udstykningslovens regler om, at der ikke må ske salg, pantsætning og langvarig udleje af en del af en samlet fast ejendom, overholdes. For grundejendomme er *"en bestemt fast ejendom"* således identisk med udstykningslovens begreb *"en samlet fast ejendom."*

Normalt omfatter den faste ejendom både jorden og eventuelle bygninger, der er opført herpå. Men en bygning kan udgøre en selvstændig fast ejendom, som efter

<sup>8</sup> Bekg. nr. 593/1995 om ikrafttræden af § 2, stk. 3 og 4, i landbrugsloven.

<sup>9</sup> Bekg. nr. 107/1991 om udstykningskravet.

<sup>10</sup> TL § 10, stk. 1.

tinglysningsloven kaldes en *bygning på fremmed grund*<sup>11</sup>. Ved en bygning på fremmed grund forstås en bygning, der tilhører en anden end grundens ejer. I tingbogen registreres en sådan bygning på sit eget "ejendomsblad" med en henvisning til og fra grundens ejendomsblad, og bygningen behandles i henhold til tinglysningsloven som en selvstændig fast ejendom. Det gælder også for en bygning, der er opført på søterritoriet, f.eks. en vindmølle. Bygninger på fremmed grund forekommer især på havnearealer i større købstæder. Også minkfarme og nyere driftsbygninger på landbrugsejendomme kan være opført på lejede arealer. Bygninger på fremmed grund registreres ikke i matriklen.

En tredje type bestemt fast ejendom, som heller ikke registreres i matriklen, er en *ejerlejlighed*.<sup>12</sup> Siden 1966 har det været muligt at opdele en bygning på en fast ejendom i ejerlejligheder. Det gælder også for en bygning på fremmed grund, hvor bygningen i sig selv udgør en fast ejendom. I forbindelse med tinglysning af skøde på den første ejerlejlighed i en ejendom, skal der foreligge en fortegnelse og kort over samtlige ejerlejligheder i ejendommen.

## 2.2 Offentligretlig regulering af arealanvendelsen

Arealanvendelsen i Danmark er reguleret i en række forskrifter (love, bekendtgørelser, vedtægter og bindende planer). Herved er der fastsat bestemmelser, som skal iagttages ved udstykning, matrikulering, arealoverførsel og sammenlægning. Der kan også herved være fastsat bestemmelser, som grundejeren skal være opmærksom i forbindelse med ændringer i arealanvendelsen, og bestemmelser, hvorefter en myndighed kan pålægge grundejeren at opretholde en bestemt tilstand eller pålægge ejeren en bestemt drift af arealer.

Nedennævnte gennemgang af den arealregulerende lovgivning tager sigte på at belyse de rådighedsindskrænkninger, der har betydning for ejendomsdannelsen, mens de offentligretlige driftsmæssige rådighedsindskrænkninger, som har betydning for grundejerens drift af sin ejendom, kun omtales i nogle tilfælde.

### Planloven<sup>13</sup>

Danmarks areal er i henhold til planloven opdelt i tre zoner: byzoner, sommerhusområder og landzone. Denne opdeling skete ved lov om by- og landzoner i

<sup>11</sup> TL § 19, stk. 1.

<sup>12</sup> Lovbekg. nr. 53/2006 om ejerlejligheder.

<sup>13</sup> Lovbekg. nr. 883/2004 om planlægning (PL), ændret ved lov nr. 571/2005.

I 1970 og baserede sig på daværende fysiske planer i form af byplanvedtægter, byudviklingsplaner m.v. Formålet med denne zoneinddeling var bl.a. at friholde landzonearealer for bymæssig bebyggelse og at sikre, at byudviklingen sker i byzone i overensstemmelse med planlægningen.

I landzone må der ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer.<sup>14</sup> Der er dog i loven fastsat en række aktiviteter, som kan ske uden tilladelse. Det gælder f.eks. for visse udstykninger, der er tilladt efter landbrugsloven, for byggeri, der er erhvervsmæssig nødvendig for den pågældende ejendoms drift som landbrugs- eller skovbrugsejendom eller for udøvelse af fiskerierhvervet, og for en række andre aktiviteter.<sup>15</sup>

Zoneindelingen var et led i en større planlovsreform, der blev gennemført i 1970'erne. Plansystemet er hierarkisk opbygget og omfatter tre plantyper: regionplaner, kommuneplaner og lokalplaner. Den overordnede regionplan indeholder retningslinier for den underordnede kommuneplan, som igen indeholder rammer for lokalplanlægningen. Lokalplaner tinglyses på de berørte ejendomme, og lokalplanens bestemmelser er bindende for grundejerne, mens bestemmelser i regionplaner og kommuneplaner er bindende for offentlige myndigheders administration.

Den overordnede sammenfattende fysiske planlægning på landsplan varetages af miljøministeren, som fastsætter regler for planlovens administration og for indholdet af planlægningen.

#### *Nuværende plansystem indtil 1. 1. 2007*

En regionplan udarbejdes af regionplanmyndigheden. Hovedstadens Udviklingsråd er regionplanmyndighed i hovedstadsområdet, som omfatter tre amtskommuner. På Bornholm er Bornholms Kommunalbestyrelse regionplanmyndighed. I det øvrige land er amtsrådet regionplanmyndighed. Regionplanen skal indeholde en redegørelse for planens forudsætninger og retningslinier for den overordnede udvikling i regionen, herunder byudvikling, placering af større offentlige institutioner, forurenende virksomheder, trafikplanlægning m.v., samt retningslinier for varetagelse af sektorinteresser i forbindelse med udviklingen i det åbne land.

<sup>14</sup> PL § 35, stk. 1.

<sup>15</sup> PL §§ 36 - 38.

Kommunalbestyrelsen udarbejder *kommuneplanen*, som fastlægger en hovedstruktur for hele kommunen og for enkelte dele af kommunen rammer for lokalplanlægningen. En kommuneplan må ikke være i strid med regionplanen.

Regionplaner og kommuneplaner revideres hvert fjerde år. I forbindelse med tilvejebringelsen af region- og kommuneplaner skal henholdsvis regionplanmyndigheden og kommunalbestyrelsen oplyse om planrevisionen med henblik på at skabe debat om udviklingen, og der skal fastsættes en frist på mindst 8 uger for offentligheden til at komme med ideer og kommentarer. Efter udarbejdelse af planforslag skal der være mulighed for inden for en 8 ugers frist at fremsætte indsigelser mod planforslaget. Først herefter kan planerne vedtages og offentliggøres.

*En lokalplan* skal tilvejebringes, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af bebyggelse, og i øvrigt når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse.<sup>16</sup> En lokalplan skal indeholde oplysninger om planens formål og retsvirkninger, og i planen kan der optages bestemmelser om en lang række forhold.<sup>17</sup> Et forslag til lokalplan skal med tilhørende redegørelse offentliggøres med en frist på mindst 8 uger til fremsættelse af indsigelser. Kommunen skal orientere ejere og brugere af ejendomme, der er omfattet af et lokalplanforslag eller berørt af forslaget, om indsigelsesfristen. Det gælder også lokale foreninger m.v.

Zonegrænserne er løbende ændret i takt med udviklingen, idet arealer kan overføres fra landzone til byzone eller sommerhusområde ved en lokalplan. Endvidere er enkelte uudnyttede byzonearealer blevet tilbageført til landzone ved kommunalbestyrelsens beslutning herom.

Planloven er senere suppleret med særlige regler for

- landets kystområder med henblik på at friholde et bælte på 3 km for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængig af kystnærhed,<sup>18</sup>
- arealer til butikksformål,<sup>19</sup> og
- større enkeltanlæg, hvor der skal foretages vurdering af virkninger på miljøet (VVM-pligt).<sup>20</sup>

<sup>16</sup> PL § 13, stk. 2.

<sup>17</sup> PL § 15.

<sup>18</sup> PL §§ 5a og 5b, indført i 1994.

<sup>19</sup> PL §§ 5c – 5f og § 6b, indført i 1997.

<sup>20</sup> PL § 6c, indført i 2000.

*Ændringer i plansystemet efter 1.1.2007*

Ved kommunalreformen<sup>21</sup>, som omtales nærmere i kap. 3, reduceres antallet af kommuner fra de nuværende 270 til 98, og i stedet for de nuværende 13 amtskommuner og Hovedstadens Udviklingsråd etableres 5 nye regioner, som har sygehusvæsenet som hovedopgave. Når kommunalreformen træder i kraft den 1.1.2007 overtager de nye kommuner hovedparten af de nuværende regionplan-myndigheders opgaver på planområdet, og regionplanernes retningslinjer vil blive indarbejdet i kommuneplanen.

De fremtidige kommuneplaner vil således indeholde mål og retningslinjer for udviklingen i såvel byerne som i det åbne land samt de begrænsninger af arealanvendelsen, som er resultatet af kommunens egne beslutninger, og de begrænsninger, som følger af regionale og statslige beslutninger. Kommuneplanen bliver hermed det samlede dokument, hvor borgere, virksomheder og interesseorganisationer kan orientere sig om regler m.v. for arealanvendelsen i kommunerne.

De nye regioner skal udvikle en ny plantype, den regionale udviklingsplan, som skal indeholde en samlet overordnet vision for regionens udvikling, og som på erhvervsområdet skal baseres på de regionale erhvervsudviklingsstrategier, der udarbejdes af vækstfora.

**Naturbeskyttelsesloven<sup>22</sup>**

Der må ikke foretages udstykning, matrikulering, arealoverførsel eller sammenlægning, hvorved der fastlægges nye skel, eller etableres hegn o.lign. inden for klitfredede og strandbeskyttede arealer. Der må ikke gives adgang til nye ejendomme ad veje, der fører over klitfredede arealer. Der må heller ikke foretages ændring i tilstanden af disse beskyttede naturtyper eller af naturlige søer på over 100 m<sup>2</sup> og beskyttede vandløb eller af heder, moser, strandenge, strandsumpe, ferske enge og biologiske overdrev på over 2500 m<sup>2</sup>.

Der må ikke uden tilladelse ske bebyggelse m.v. inden for byggelinier, der er fastlagt med en afstand på

- 150 m fra søer med en vandflade på mindst 3 ha eller fra vandløb, der er registreret med en beskyttelseslinie,
- 300 m fra offentlige skove eller fra private skove på mindst 20 ha,
- 100 m fra fortidsminder, der er beskyttet efter museumsloven, og
- 300 m fra en kirke, hvis der er tale om bebyggelse, der er højere end 8,5 m.

<sup>21</sup> Lov nr. 540/2005 om revision af den kommunale inddeling og bekg. nr. 656/2005.

<sup>22</sup> Lovbekg. nr. 884/2004 om naturbeskyttelse (NL).

Der må ikke i et fredet område ske bebyggelse, beplantning eller andre ændringer, som strider mod fredningsbestemmelserne.

### **Museumsloven<sup>23</sup>**

Der må ikke ske ændringer i tilstanden for sten- og jorddiger, hvorved forstås linieformede forhøjninger af jord og sten og lignende materiale, der fungerer som hegn, eller som har eller har haft administrativ eller arealanvendelsesmæssig betydning. Diger, som er vist på Kort & Matrikelstyrelsens kortværk i 1:25.000, er bl.a. omfattet af denne beskyttelse. Der må heller ikke fastlægges nye skel eller ske ændring i tilstanden af de fortidsminder, der er optaget i bilaget til ændringsloven.

### **Skovloven<sup>24</sup>**

Langt den overvejende del af skovarealet i Danmark er undergivet fredskovspligt. Fredskovspligten indebærer, at fredskovspligtige arealer er omfattet af skovlovens bestemmelser om drift og vedligeholdelse af skoven. Fredskovspligten kan kun, når særlige grunde taler for det, tillades ophævet. Fredskovspligtige arealer er registreret i matriklen og noteret i tingbogen, og denne registrering ajourføres løbende i forbindelse med den matrikulære sagsbehandling eller ved indberetning fra skovmyndighederne, når miljøministeren har besluttet, at et areal er fredskovpligtigt.

### **Landbrugsloven<sup>25</sup>**

I Danmark er 62 % af landets areal undergivet landbrugspligt, som er registreret i matriklen på de enkelte ejendomme. En del landbrugsarealer med skov er også undergivet fredskovspligt.

Landbrugspligten indebærer, at ejendommen er undergivet landbrugslovens regler om erhvervelse, herunder bopælspligt, samt regler om samdrift og forpagtning. Landbrugsloven indeholder også regler for ophævelse af landbrugspligt og for omlægning af jorder mellem landbrugsejendomme, samt krav om, at en landbrugsejendom normalt skal være forsynet med en beboelsesbygning, som bebos af ejeren.

En landbrugsejendom skal drives på forsvarlig måde under hensyn til de erhvervsmæssige jordbrugsmæssige udnyttelsesmuligheder, til natur og miljø og til bevarelse af de landskabelige værdier. Anvendelse til naturformål betragtes også som

<sup>23</sup> Museumsloven, lov nr. 473/2001, ændret ved lov nr. 454/2004.

<sup>24</sup> Lov nr. 453/2004 om skove (SKL), ændret ved lov nr. 564/2005.

<sup>25</sup> Lov nr. 435/2004 om landbrugsejendomme (LL).



forsvarlig drift. Landbrugspligtige jorder må ikke tages i brug til anden anvendelse, medmindre der er tale om en anvendelse i overensstemmelse med bestemmelser efter planloven eller råstofloven.

Samtidig med den nye landbrugslovs ikrafttræden den 1. september 2004, trådte en ny lov om drift af landbrugsjorder i kraft.<sup>26</sup> Hovedreglen er, at der er frit afgrødevalg, men ejeren kan dog i visse situationer pålægges at drive ejendommen på en bestemt måde. Der kan bl.a. stilles krav om, at der skal etableres skærmende beplantning ved skæmmende tekniske anlæg eller om, at ejendommens jorder skal friholdes for flyvehavre og så vidt muligt også for bjørneklo.

### **Byggeloven<sup>27</sup>**

Opførelse af bygninger på en ejendom kræver normalt en tilladelse efter byggeloven. Kommunalbestyrelsen er bygningsmyndighed. Bebyggelsesregulerende bestemmelser m.v. er fastsat i Bygningsreglement 1998 for småhuse, der gælder for huse med én boligenhed, herunder dobbelthuse og rækkehuse, sommerhuse, garager og lignende mindre bygninger, samt i Bygningsreglement 1995, som gælder for alt byggeri, der ikke er omfattet af småhusreglementet. For driftsbygninger til landbrugsproduktion er ejeren kun forpligtet til at foretage indberetning af bygningstegninger med angivelse af bygningernes beliggenhed og indretning.

Når der for området er en endeligt vedtaget lokalplan, er det lokalplanens bestemmelser om grundstørrelser, bygningers beliggenhed, omfang og udformning m.v., der træder i stedet for de bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsreglementerne.

### **Lov om offentlige veje<sup>28</sup>**

Efter loven er de offentlige veje inddelt i hovedlandeveje, landveje og kommuneveje. Normalt bestyres hovedlandeveje af Vejdirektoratet, landveje af amtsrådet<sup>29</sup> og kommuneveje af kommunalbestyrelsen. Vejbestyrelsen kan med henblik på at sikre fri oversigt, udvidelse eller anlæg af en vej, pålægge berørte ejendomme langs den offentlige vej byggelinier, som normalt fastlægges i forhold til vejens midte. Den indbyrdes afstand mellem byggelinier på begge sider af vejen må ikke overstige 100 m for hovedlandeveje og 50 m for kommuneveje. Afgørelse om pålæg af byggelinier tinglyses på de berørte ejendomme. På arealer, der ligger foran en byggelinie, må der

<sup>26</sup> Lov nr. 434 /2004 om drift af landbrugsjorder (LDL).

<sup>27</sup> Byggeloven nr. 671/1999 (BL), ændret ved lov nr. 233/2003.

<sup>28</sup> Lovbekg. nr. 671/1999 om offentlige veje, ændret ved lov nr. 583/2005.

<sup>29</sup> Den 1.1.2007 overtager de nye kommuner hovedparten af landevejene, mens resten overføres til staten.

ikke opføres ny bebyggelse, herunder ved tilbygning eller ved genopførelse af en nedbrændt bygning eller foretages væsentlig ombygning. Der må heller ikke indrettes sportspladser, tankanlæg eller andre anlæg af blivende karakter.

### **Miljøbeskyttelsesloven<sup>30</sup>**

Loven tager sigte på beskyttelse af jord og grundvand og indeholder bl.a. bestemmelser om, at etablering af særlig forurenende virksomheder (listevirksomheder) forudsætter en miljøgodkendelse. Herudover indeholder loven forskellige afstandskrav til skel, som skal iagttages ved etablering af stalde, møddinger, pelsdyrfarme m.v. samt vejledende afstandskrav for nedsivningsanlæg.

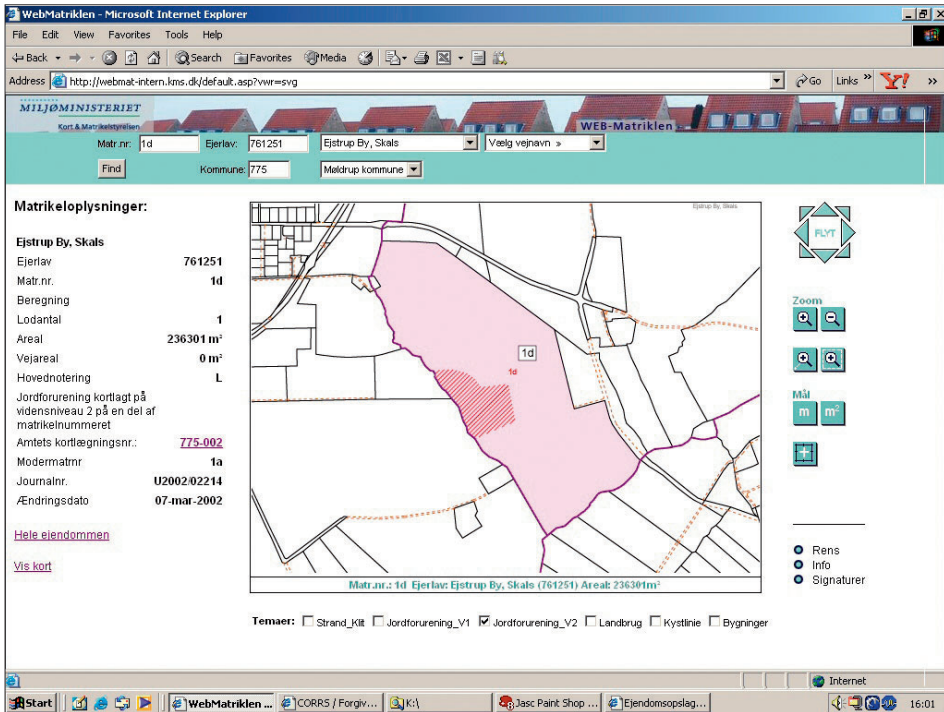
### **Jordforureningsloven<sup>31</sup>**

Ved jordforureningsloven, der trådte i kraft den 1. januar 2000, blev det bestemt, at der skulle ske en kortlægning af forurenede arealer på to vidensniveauer. Et areal kortlægges på *vidensniveau 1*, når der er tilvejebragt en faktisk viden om aktiviteter på arealet eller på andre arealer, der kan have været kilde til forurening på arealet. Et areal kortlægges på *vidensniveau 2*, når der er tilvejebragt et dokumentationsgrundlag, der gør, at det med høj grad af sikkerhed kan lægges til grund, at der på arealet er en jordforurening af en sådan art og koncentration, at forureningen kan være til fare for mennesker og miljø. Oplysninger om kortlagte arealer skal registreres i matriklen og løbende opdateres. For arealer, der er kortlagt på vidensniveau 2, fremgår afgrænsningen af det forurenede areal af matrikelkortet. Arealer, der er kortlagt på vidensniveau 1 eller 2, må ikke uden tilladelse fra amtet ændre anvendelse til bolig, børneinstitution, legeplads, rekreativt område, kolonihave, sommerhusgrund eller institution. Oplysninger om kortlagte arealer noteres også i tingbogen.

Nedenstående skærmdump fra web-matriklen viser registreringen i matriklen af jordforurening på V2-niveau på matr. nr. 1 d Ejstrup By, Skals. Gennem et klik på amtets kortlægningsnummer kan man se amtets oplysninger, der har givet anledning til registreringen. I det konkrete tilfælde er det en tidligere losseplads.

<sup>30</sup> Lovbekg. nr. 753/2001 om miljøbeskyttelse (MBL), ændret ved lov nr. 545/2005.

<sup>31</sup> Lov nr. 370/1999 om forurenede jord, ændret ved lov nr. 545/2005.



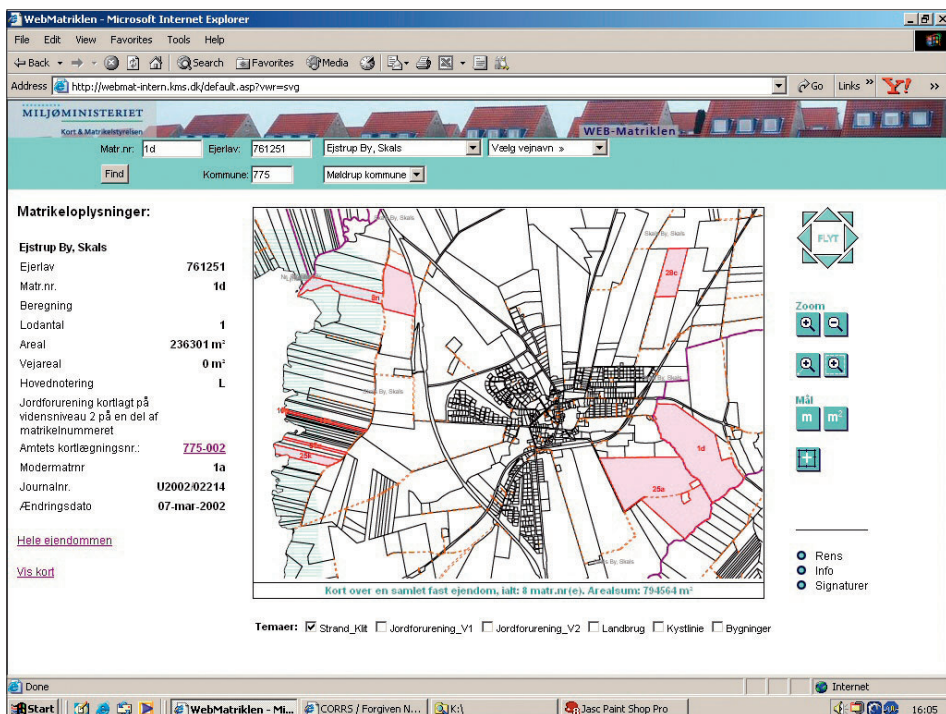
Figur DK-2: Skærmdump fra web-matriklen, der viser registreringen af en V2 jordforurening.

### Web-matriklens øvrige oplysninger

I den grønne bjælke ses *matrikelnummer*, *ejerlavskode* og *-navn* samt *kommunekode* og *-navn*. Yderst til venstre ses endvidere matrikeloplysninger om arealer og noteringer samt seneste journalnummer og ændringsdato.

Ved klik på et eller flere af de viste temaer vises landbrugspligtige arealer eller arealer, der er omfattet af strandbeskyttelse, klitfredning eller jordforurening.

Ved klik på *Vis kort* vises matrikelkortet for det pågældende matrikelnummer. Ved klik på *Hele ejendommen* vises de matrikelnumre, der tilsammen udgør en samlet fast ejendom, og ved klik på *Vis kort for hele ejendommen* vises beliggenhed af alle matrikelnumre, der indgår i ejendommen.



Figur DK-3: Skærm dump fra web-matriklen, der viser en hel landbrugsejendom samt strandbeskyttelse.

Matriklens ejendomsoplysninger kan præsenteres via web-matriklen for de brugere, der har indgået aftale herom med Kort & Matrikelstyrelsen.

Indgangen til web-matriklen kan være ejerlavskoden og matrikelnummer, eller det kan være kommunens navn, dernæst ejerlavet efter de muligheder, der er i den pågældende kommune, og til sidst matrikelnummer. I mange tilfælde kan man også bruge ejendommens adresse som indgang til matrikelkortet og derefter få matrikelnummeret oplyst, eller man kan vælge en geografisk indgang ved at klikke på amt, kommune, ejerlav og matr. nr.

## 2.3 Ejendommen

Som nævnt i afsnit 2.1 anvendes der i de forskellige love forskellige begreber for ejendommen. Det skyldes den historiske udvikling, og at formålet med de forskellige love og de tilhørende ejendomsregistre er forskellig. Alligevel er der en klar og entydig hierarkisk sammenhæng mellem de forskellige ejendomsbegreber. Det kan bedst forklares ved hjælp af nedenstående skema.

Lov	Ejendomsbegreb	Lovens formål	Lovpligtig registrering
<b>Udstykningsloven</b> Matriklen	Samlet fast ejendom umatrikulerede ejendomme (udskilte offentlige veje)	Grundlæggende registrering af samtlige ejendomme med arealer, beliggenhed og udstrækning	Parterne i et retsforhold har pligt til at registrere efter lovens §§ 14-17 §§ 21 og 22
<b>Tinglysningsloven</b> Tingbogen	Bestemt fast ejendom • samlet fast ejendom • ejerlejlighed • bygning på fremmed grund	Ved tinglysning kan rettigheder over fast ejendom sikres mod andre aftaler om ejendommen og mod retsforfølgning, § 1	Frivilligt  Nogle rettigheder efter anden lovgivning skal tinglyses
<b>Vurderingsloven</b> • Det fælleskommunale ejendomssystem (ESR) • Statens vurderingsregister (SVUR)	Vurderingsejendom • én eller flere samlede faste ejendomme • ejerlejlighed • bygning på fremmed grund	Fastsættelse af grund- og ejendomsværdi for faste ejendomme til brug for opkrævning af skatter og afgifter	Myndighedsbeslutning

Figur DK-4: Ejendomsbegreber.

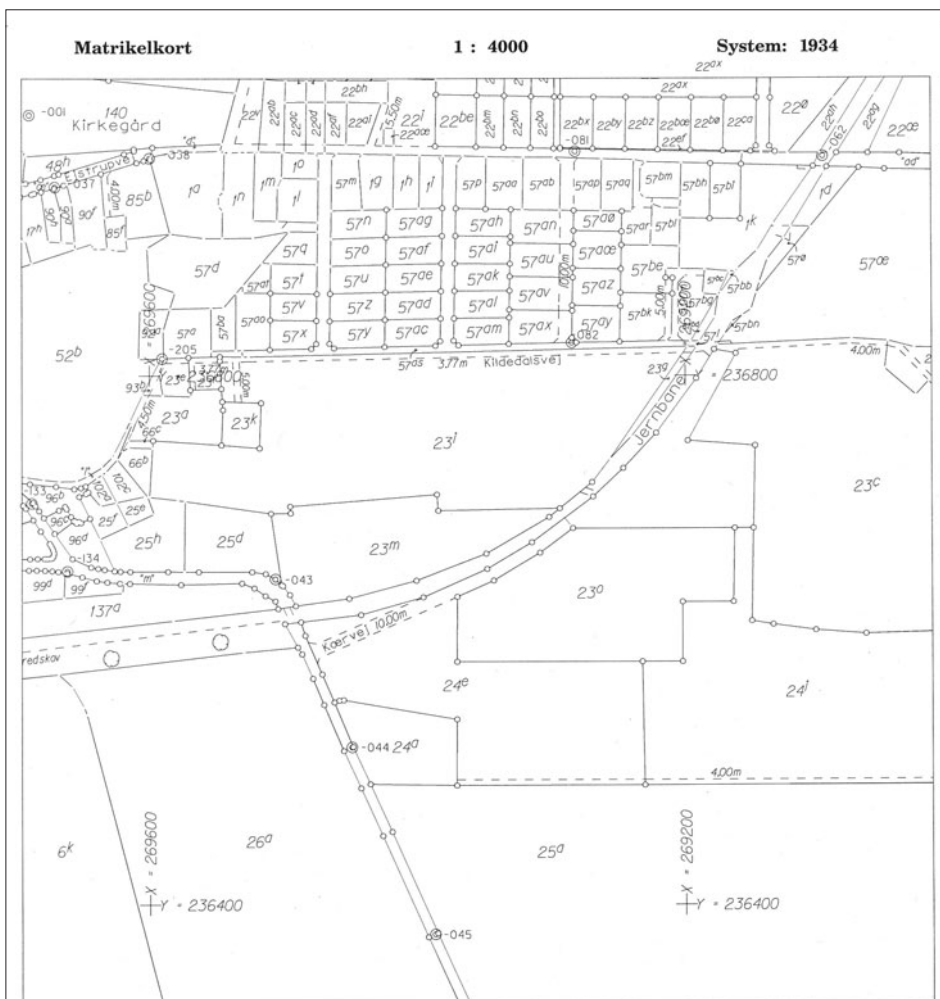
### 2.3.1 Grundejendomme

De enkelte jordstykker (arealer) har hver sin matrikelbetegnelse, der består af matrikelnummer og ejerlavsbetegnelse. De enkelte ejerlav er foruden ejerlavets navn tildelt en syvcifret ejerlavskode. Der er i hele landet ca. 11.000 ejerlav, inklusiv købstæder og ca. 2,3 mio. matrikelnumre. Matrikelbetegnelsen (matrikelnøglen) for et jordstykke (et areal) er således entydig på landsplan, og den er uafhængig af den kommunale inddeling. Eksempel: Matr. nr. 23i Skals By, Skals (matrikelnøglen: 23i-0761253).

I matriklen findes der kun to ejendomstyper: *samlede faste ejendomme*, som har et eller flere matrikelnumre, og *umatrikulerede ejendomme*, som er tildelt litra. Registreringsmæssigt er et litra dog omsat til et 7000-nummer. Eksempel: "m" på kortet svarer til: 7000m-0761253. Sidstnævnte type er offentlige veje, der er udskilt i matriklen. Der findes dog enkelte private fællesveje, som er tildelt litra.

Ejendomstyper	Antal
Samlede faste ejendomme med matrikelnumre	1.901.183
Antal "levende" matrikelnumre i alt	2.314.774
Umatrikulerede ejendomme med litra (7000-numre)	82.337

Figur DK-5: Ejendomstyper i matriklen, den 18. maj 2005.



Kortet er ajour indtil: 6. jun. 2006

Kort & Matrikelstyrelsen © Copyright

**Matr.nr.: 23i**

**Ejerlav: Skals By, Skals**

Ejerlavskode: 761253  
 Kommune: Møldrup  
 Kommunekode: 775  
 Amt: Viborg

Figur DK-6: Et analogt udtræk af det digitale matrikelkort. Skelpunkter, der er vist med kreds, er indlagt efter mål.

De samlede faste ejendomme er registreret i matriklen med forskellige hovednoteringer. For ejendomme med hovednoteringskoderne A, B, L og M gælder forskellige lovbestemte krav, som skal iagttages ved forandring af ejendommene og ved salg.

Ejendommens hovednotering	Antal	Hovednoteringskode
Ejendomme bestående af ét matr. nr. uden hovednotering	1.715.856	
Samlede faste ejendomme bestående af flere matr. nre.	46.587	S
Arbejderboliger	2.942	A
Bygningsløse landbrugsejendomme	6.782	B
Landbrugsejendomme	128.366	L
Familieejendomme (landbrugsejendomme)	137	M
Fælleslodder	513	F
I alt	1.901.183	Saml. faste ejend. jf. UL § 2

Figur DK-7: Antal ejendomme i matriklen, den 18. maj 2005.

### Ejendomme med kun ét matrikelnummer

Som det fremgår af ovenstående figur, har langt de fleste samlede faste ejendomme kun ét matrikelnummer. Det er typisk bebyggede grunde eller andre ejendomme, der anvendes til byformål.

### Samlet fast ejendom

Når en samlet fast ejendom består af flere matrikelnumre, vil ejendommen være noteret i matriklen som *en samlet ejendom*, medmindre ejendommen er noteret som arbejderbolig, landbrugsejendom, bygningsløs landbrugsejendom eller familieejendom. I alt er der ca. 185.300 samlede faste ejendomme, der består af to eller flere matrikelnumre.

### Arbejderbolig

Hvis en ejendom er noteret i matriklen og tingbogen som arbejderbolig, er boligen opført med statslån efter tidligere gældende lovgivning og kan være pålagt en jordrente på 2% af jordens værdi ved den seneste vurdering. Ejendommen er efter lov om arbejderboliger på landet<sup>32</sup> pålagt en række restriktioner med hensyn til bopælspligt for ejeren, krav om vedligeholdelse, forbud mod udstykning og ændringer ved

<sup>32</sup> Lovbkg. nr. 344/1997 om arbejderboliger på landet, §§ 18-22.

arealoverførsel m.m. Ejeren kan kræve noteringen slettet mod indfrielse af indestående statslån efter reglerne i loven. Ejeren kan også kræve jordrenten afløst mod betaling af en afløsningssum, som er kontantgrundværdien efter fradrag af forbedringer. Medio 2000 var ca. 5000 ejendomme noteret som arbejderbolig og medio 2005 var der færre end 3000.

### **Landbrugsejendom**

En samlet fast ejendom kan være noteret i matriklen og tingbogen som en landbrugsejendom.<sup>33</sup> Det indebærer, at ejendommen er undergivet landbrugslovens regler om erhvervelse, drift og jordomlægning m.v.

### **Bygningsløs landbrugsejendom**

Efter landbrugsloven skal en landbrugsejendom være forsynet med en beboelsesbygning. Loven giver dog mulighed for, at bygningerne på en landbrugsejendom, der ejes og drives lovligt sammen med en anden landbrugsejendom med beboelsesbygning, i visse tilfælde kan tillades fraskilt eller nedrevet.<sup>34</sup> Landbrugsejendomme uden beboelsesbygninger noteres i matriklen som bygningsløse. Bygningsløse landbrugsejendomme må kun afhændes til samdrift med en landbrugsejendom med beboelsesbygning, og hvor køberen opfylder landbrugslovens erhvervelsesregler.

### **Familieejendom**

En landbrugsejendom kan også være noteret i matriklen som en familieejendom.<sup>35</sup> En familieejendom kan sælges til slægtninge uden hensyn til, hvor mange landbrugsejendomme den pågældende ejer. Noteringen som familieejendom skal slettes, hvis ejendommens jordtilliggende forøges efter 1965.

### **Fælleslodder**

En fælleslod er et areal, der oprindeligt ejedes af en begrænset kreds af grundejere i ejerlavet. Andelene i en sådan fælleslod blev noteret i matriklen som hørende til de pågældende ejeres ejendomme (matrikelnummer). Hvis der til et matrikelnummer hører en andel i en fælleslod, udgør andelen en del af den samlede faste ejendom.<sup>36</sup> I udstykningsloven er en fælleslod defineret som et matrikelnummer i fælles eje, hvor mindst én ideel andel i matrikelnummeret er registreret i matriklen som hørende til

<sup>33</sup> LL § 2.

<sup>34</sup> LL § 10.

<sup>35</sup> LL § 19.

<sup>36</sup> UL §§ 2 og 3.



en samlet fast ejendom. I tidens løb er en del andele blevet fraskilt som frie andele eller blevet købt af en af de andre andelshavere i den pågældende fælleslod. På den måde er nogle fælleslodder omdannet til at være et selvstændigt matrikelnummer med én eller flere ejere, og antallet af fælleslodder i landet er mindsket. Siden fællesskabets ophævelse i 1781 har der været forbud mod at etablere nye fælleslodder. Der er ofte ud fra programmerings- og registreringsmæssige hensyn udtrykt ønske om afskaffelse af fælleslodder, fordi der er tale om en lille gruppe på i alt 616 matrikelnumre, hvoraf de 364 fælleslodder er under 1 ha.

### ”Arealer til fælles benyttelse”

Ved matrikuleringen i første halvdel af 1800-tallet blev visse havnearealer, forsvarets arealer, kirkegårde, og andre arealer, som ikke skulle beskattes, optaget i matriklen uden matrikelbetegnelse. Det samme gjorde gadejorder, grus-, sand- og lergrave m.v., som var til fælles benyttelse for samtlige bymænd eller hartkornsejere i ejerlavet. I perioden 1984 til 1994 har Kort & Matrikelstyrelsen tildelt matrikelnumre til disse fælles arealer og til jernbanearealer, således at arealerne registreringsmæssigt kan håndteres på samme måde som andre samlede faste ejendomme. Ejendomsretten til disse arealer er ofte uafklaret. Ved udstykningsreformen i 1991 blev der indført bestemmelser i udstykningslovens § 46, hvorefter ejendomsretten til sådanne arealer kan tillægges kommunerne, medmindre andre godtgør at have ejendomsret til det pågældende areal. Det fremgår af matriklen, at arealet er et ”tidligere umatrikuleret areal”.

### Umatrikulerede ejendomme<sup>37</sup>

Udskilte offentlige veje er optaget i matriklen uden matrikelbetegnelse, idet vejarealet i stedet er tildelt et litra. I den digitale registrering er litra dog omsat til 7000-numre. Eks. ”a” = 7000a. Udskilte offentlige vejarealer findes ikke i tingbogen. Ejendomsretten til offentlige vejarealer tilhører den pågældende vejbestyrelse. Ofte er ejerforholdene sådan, at staten ejer motorveje, amtet landeveje og kommunen ejer kommuneveje. Efter lov om offentlige veje<sup>38</sup> har vejmyndighederne pligt til at sikre, at offentlige vejarealer bliver udskilt i matriklen. Der kan ikke vindes hævde over offentlige vejarealer, der er udskilt i matriklen.

### Arealer der ikke er optaget i matriklen

Der findes stadig arealer, der ikke er optaget i matriklen. Det gælder f.eks. en del havnearealer, nogle inddæmmede arealer samt arealer, der er opstået ved naturlig

<sup>37</sup> UL § 4.

<sup>38</sup> Lovbekg. nr. 671/1999 om off. veje, Kap. 8.

tilvækst fra havet. Tilvækstarealer vil naturligt findes til enhver tid. I de senere år er nogle større inddæmmede arealer blevet matrikuleret. Det gælder f.eks. Vejlerne i Vendsyssel, der omfatter arealer på flere hundrede ha, beliggende i flere ejerlav. Det er typisk arealer, der tilhører staten. I Københavns og Frederiksberg kommuner er de fleste offentlige og private vejarealer ikke optaget i matriklen.

### 2.3.2 Andre faste ejendomme

I tinglysningsloven og i tingbogen anvendes begrebet *en bestemt fast ejendom*, som for så vidt angår grundejendomme er identisk med udstykningslovens begreb *en samlet fast ejendom*, som den er registreret i matriklen. De enkelte grundejendomme i tingbogen er derfor som i matriklen defineret entydigt ved matrikelnummer og ejerlav. I tingbogen er der ca. 2.1 mio. faste ejendomme inklusive ejerlejligheder og bygninger på fremmed grund.

I den daglige brug er indgangen til tingbogen tilrettelagt under hensyn til, at tinglysningen finder sted i landets 82 retskredse. Det betyder, at man ved opslag i edb-tingbogen skal vide, i hvilken retskreds ejendommen er beliggende, og hvilken forkortelse der er anvendt for ejerlagsbetegnelsen.

Eksempel: For at finde ejendommen matr. nr. 6b Skals By, Skals, skal man vide, at ejendommen ligger i Viborg retskreds, (nr. 69), og at ejerlagsbetegnelsen er forkortet til: SKA. Herefter kan man se ejendommens stamoplysninger, som er identiske med matriklens oplysninger for så vidt angår de matrikulære oplysninger.

### Bygninger på fremmed grund

Tinglysningsloven indeholder en særregel for bygninger, der tilhører en anden end grundens ejer. En sådan *bygning på fremmed grund* behandles som en bestemt fast ejendom.<sup>39</sup> Det samme gælder bygninger, der er opført på søterritoriet, eksempelvis en vindmølle.

### Ejerlejligheder

En ejerlejlighed anses også i tinglysningsmæssig henseende som en bestemt fast ejendom. Ejerlejlighedsloven<sup>40</sup> definerer en ejerlejlighed som en lejlighed, der ejes særskilt. Ejerlejligheder kan kun oprettes i ejendomme, som i deres helhed opdeles i ejerlejligheder. Hver ejerlejlighed anses som en selvstændig fast ejendom, som kan

<sup>39</sup> TL § 19, stk. 1.

<sup>40</sup> Lovbekg. nr. 53/2006 om ejerlejligheder.

sælges og pantsættes uafhængigt af andre ejerlejligheder i ejendommen. Ejeren af en ejerlejlighed har sammen med de øvrige ejere af lejligheder i ejendommen ejendomsret til grunden, fællesarealer og tilbehør.

Ejerlejlighedsopdeling sker især i etageejendomme med to eller flere lejligheder, men det kan også ske for rækkehuse og dobbelthuse. Ejerlejligheder til beboelse skal opfylde en række kvalitetskrav, der i princippet svarer til kvalitetskrav til nybyggeri. Butikker, kontorer, lagerrum og andre husrum kan være ejerlejligheder. Ejerlejligheder registreres ikke i matriklen, og det fremgår kun af tingbogen og det kommunale ejendomsstamregister, hvilke ejendomme der er opdelt i ejerlejligheder.

Ejerlejlighedsopdeling er subsidær i forhold til udstykning. Derfor kan opdeling af en ejendom i ejerlejligheder kun ske, hvis en landinspektør attesterer, at udstykning ikke er mulig. Opdeling af grunden ved udstykning er kun mulig, hvis der er tale om lodrette snit.

Regler om tinglysning af rettigheder i og forandring af ejerlejligheder er fastsat i bekendtgørelse om tinglysning i tingbogen.<sup>41</sup> Senest i forbindelse med tinglysning af det første skøde på en ejerlejlighed skal der ske anmeldelse af hele ejendommens opdeling i ejerlejligheder. Opdelingen fremgår af en fortegnelse over ejerlejlighederne, hvor lejlighedernes beliggenhed og identifikationer, arealer og fordelingsstal er angivet. Til fortegnelsen hører kort over hver enkelt ejerlejlighed med ejerlejlighedsnummer, moderejendommens matrikelbetegnelse, samt ejerlejlighedens adgangsadresse.

Ved tinglysning af et dokument, der angår en bygning på fremmed grund eller en ejerlejlighed, identificeres ejendommen ved matrikelbetegnelsen (matr. nr. og ejerlav) for grunden samt et nummer for bygningen på fremmed grund eller nummeret for den enkelte ejerlejlighed samt ejerlejlighedens adresse. Der findes ingen lovfæstede regler for identifikationen af bygninger på fremmed grund.

Betegnelsen for en ejerlejlighed i tingbogen er således matrikelbetegnelsen, efterfulgt af ejerlejlighedens nummer.

Eks.: Matr. nr. 415 Nørrevold Kvarter, ejerlejlighed nr. 7.

Ejerne af ejerlejlighederne i "moderejendommen" er forpligtet til at indgå i ejerforeningen, som ejer grunden og de bygningsdele, der ikke er i individuelt eje.

<sup>41</sup> Bekg. nr. 1024/1993 om tinglysning i tingbogen, §§ 26-28.

Ejerforeningens virksomhed reguleres gennem ejerforeningens vedtægter, der vedtages af ejerforeningen og tinglyses forud for pantegæld på de enkelte ejerlejligheder. Ejerforeningen har ansvar for vedligeholdelse af tag og andre fælles bygningsdele, installationer m.v., samt for brug, evt. udleje af fællesarealer til parkering m.v. Udgifter til vedligeholdelse af tag m.v. samt udgifter vedrørende grunden, kloak, forsikringer, drift m.v. afholdes af ejerforeningen, og de enkelte ejere indbetaler hver måned et beløb, udregnet efter et fordelingsstal, hvormed de enkelte lejligheder indgår i ejerforeningen. Det månedlige beløb vil typisk ligge mellem 1000 og 2000 kr. afhængigt af lejlighedens størrelse og stand.

I Danmark findes ingen tredimensionelle afgrænsninger af begrebet fast ejendom.

## 2.4 Vurderingsejendomme

Efter vurderingsloven<sup>42</sup> finder den almindelige vurdering af landets faste ejendomme sted hvert andet år. Ejerboliger vurderes i ulige år, og andre ejendomme vurderes i lige år. Der foretages dog omvurdering året efter, hvis ejendommen er ændret væsentligt, f. eks. ved udstykning eller ombygning.

Ejendomsvurderingen er baseret på udstykningslovens og tinglysningslovens ejendomsbegreber. Efter vurderingslovens § 8 skal arealer, der udgør en samlet fast ejendom, vurderes sammen. Endvidere skal arealer, der tilhører samme ejer og udgør en driftsenhed, vurderes som én vurderingsejendom. Landbrugsejendomme, der drives sammen, skal dog vurderes hver for sig.

En vurderingsejendom kan således omfatte én eller flere samlede faste ejendomme. En anpart eller en fysisk del af en samlet fast ejendom kan ikke vurderes selvstændigt.

En vurderingsejendom er i det fælleskommunale ejendomsdatasystem betegnet ved et ejendomsnummer (ESR-nummer), hvor de tre første cifre angiver ejendommens kommunale tilhørsforhold, og de sidste cifre ejendommens nummer i kommunen. Eks.: 775 0012064 (en landbrugsejendom i Møldrup Kommune).

Der er indgået aftale med kommunerne om, at landinspektøren i de matrikulære sager skal oplyse ejendomsnummer for hver af de nye samlede faste ejendomme, der fremkommer ved udstykning eller matrikulering og for ejendomme, der fremkommer ved sammenlægning.<sup>43</sup> Oplysningerne om de tildelte ejendomsnumre anføres herefter

<sup>42</sup> Lovbekg. nr. 740/2002 om vurdering af landets faste ejendomme, § 1.

<sup>43</sup> Bekg. nr. 291/2005 om matrikulære arbejder, § 42, stk. 3, nr. 4.

i registreringsmeddelelsen om matrikulære forandringer, som Kort & Matrikelstyrelsen sender til kommunen og tinglysningsdommeren.

Ejerlejligheder anses som selvstændige faste ejendomme, når der er indgivet anmeldelse til tinglysningsdommeren om ejendommens opdeling i ejerlejligheder.

Eks.: 101 406750 (en ejerlejlighed i Københavns Kommune).

Ved bygninger på fremmed grund skal bygningen og grunden efter vurderingslovens § 11 vurderes hver for sig, og ved ansættelsen af ejendomsværdien tages der for begge ejendomme hensyn til kontraktforholdet mellem parterne.

## 2.5 Ejendommens afgrænsning

### 2.5.1 Afsætning af skel

I langt de fleste tilfælde er ejendommens grænser synlige på stedet og i overensstemmelse med den grænse, der er registreret i matriklen. Nye skel, der er etableret efter 1950, er fastlagt ved mål. Ældre skel kan også være fastlagt ved mål. Det gælder f.eks. skel mod offentlige veje, der er udskilt i matriklen, og skel i byområder. I andre tilfælde indeholder matriklen kun de oplysninger om skellets beliggenhed, der fremgår af matrikelkortet.

Hvis der opstår tvivl om beliggenheden af en ejendomsgrænse, er det den retlig gældende ejendomsgrænse, som landinspektøren skal afsætte. Ejendomsgrænsen kan være ændret ved hævdserhvervelse. Derfor skal landinspektøren ved afsætning af skel undersøge, om ejendomsgrænsen på stedet stemmer med matriklens oplysninger om skellets beliggenhed. Hvis der ikke er overensstemmelse, eller der er tvivl om skellets beliggenhed, skal landinspektøren give parterne lejlighed til at udtale sig, før skellet afmærkes. Landinspektøren må derefter tage stilling til, om skellet kan afsættes i overensstemmelse med matriklens oplysninger, eller om forholdet skal søges ordnet efter reglerne om ejendomsberigtigelse, arealoverførsel, eller teknisk ændring. Det sidste kan være tilfældet, når der konstateres fejl i matriklens oplysninger om skellet. Hvis der er tale om et ældre skel, og parterne er uenige om skellets beliggenhed, kan det være nødvendigt, at den, der ønsker skellet afsat, anmoder en landinspektør om at afholde en skelforretning, jf. nedenfor. Når et bestående skel er blevet afmærket, skal landinspektøren orientere naboejerne om afmærkningen.<sup>44</sup>

<sup>44</sup> Bekg. nr. 291/2005 om matrikulære arbejder, § 4, stk. 3.

Når der etableres et nyt skel ved udstykning eller arealoverførsel, skal det nye skel afmærkes i marken med godkendte skelmærker og indmåles i forhold til fikspunkter, huse eller andre faste terrængenstande i nærheden af skellet, således at skellet kan genafsættes, hvis skelmærkerne forsvinder. Er der tale om en ejendom, der skal anvendes til bebyggelse, industri, idrætsanlæg o.lign., skal eksisterende skel omkring ejendommen også afmærkes og indmåles, og parcellens areal skal beregnes efter opmåling.<sup>45</sup>

Skelmærker og varige mærker, som opmålingen er knyttet til, må ikke flyttes, fjernes eller beskadiges. Overtrædelse af disse bestemmelser kan efter udstykningslovens § 45, jf. § 48, straffes med bøde.

Ejendomsgrænsen mod havet eller i søer og vandløb er labil. I almindelighed er ejendommens grænse mod søterritoriet den linie, hvortil højeste daglige vandstand når. Søer og naturlige vandløb tilhører normalt bredejerne efter nærhedsprincippet. Hvis søen er matrikuleret og i særskilt eje, er det søens registrerede grænser, der danner skel mod naboejendomme, og en ændring af denne grænse skal i givet fald ske efter de almindelige regler for ændring af ejendomsgrænser.

### 2.5.2 Skelforretning

Enhver, der har en retlig interesse i at få konstateret den rette beliggenhed af en ejendomsgrænse, kan anmode en landinspektør om at afholde en skelforretning. Den, der anmoder om en skelforretning, hæfter for betalingen af omkostningerne hertil. Det kommunale hegnssyn kan dog pålægge modparten at deltage i betalingen.

En skelforretning<sup>46</sup> forberedes af landinspektøren, som med mindst 14 dages varsel skal indkalde ejerne af de berørte ejendomme til åstedsmødet. Senest ved indkaldelsen skal landinspektøren oplyse parterne om, at de har mulighed for at kræve, at hegnssynsmænd eller andre relevante personer med kendskab til skellet, f. eks. tidligere ejere af de berørte ejendomme, deltager i forretningen.

Ved skelforrettningens begyndelse skal landinspektøren oplyse parterne om reglerne for skelforretninger, om opgørelse af omkostninger, om muligheden for fordeling af omkostningerne og om muligheden for, at staten betaler en parts omkostninger.

<sup>45</sup> Bekg. nr. 291/2005 om matrikulære arbejder, § 3 og §§ 27-29.

<sup>46</sup> Bekg. nr. 82/2006 om skelforretninger og vejledning nr. 495/2003.

Statsamtmanden<sup>47</sup> kan beslutte, at en ejers omkostninger ved en skelforretning helt eller delvis skal betales af staten, hvis

- 1) det skønnes rimeligt at afholde skelforretningen, eller ansøgeren er blevet påført sagen uden rimelig grund, og
- 2) ansøgeren ikke uden at lide væsentlige afsavn kan betale omkostningerne.

Statsamtets afgørelse kan påklages til Kort & Matrikelstyrelsen.

Når landinspektøren på åstedsmødet finder, at skelspørgsmålet er belyst tilstrækkeligt, skal landinspektøren søge at opnå enighed mellem parterne om skellets beliggenhed. Hvis der opnås enighed, afsætter landinspektøren skellet, som bliver bindende for parterne, når de skriftligt har godkendt afsætningen.

Hvis der ikke opnås enighed, skal landinspektøren på baggrund af de foreliggende oplysninger afsætte et foreløbigt skel og udarbejde en erklæring om skelforretningen. Denne erklæring skal indeholde en række oplysninger, herunder bl.a. oplysninger om landinspektørens undersøgelser, parternes påstande, landinspektørens begrundelse for afgørelsen og en beskrivelse af det afsatte skel.

Landinspektøren skal snarest herefter sende skelerklæringen med kortbilag og en opgørelse af omkostningerne ved skelforretningen til parterne. Landinspektøren skal samtidig oplyse parterne om, at skelafsætningen er bindende for ejerne af de berørte ejendomme, hvis ingen af dem inden 8 uger har anlagt sag ved byretten med påstand om, at skellet ligger anderledes.

Hvis der anlægges retssag, træffer retten efter påstand derom også afgørelse om fordeling af omkostningerne ved skelforretningen. Hvis der ikke anlægges retssag, kan spørgsmålet om fordeling af omkostninger indbringes for det kommunale hegnssyn, som træffer beslutning herom.

Ved en skelforretning træffer landinspektøren således afgørelse som en slags første instans. Der gennemføres ca. 50 skelforretninger om året, og kun ca. 5 af disse indbringes for retten.

Statens årlige udgifter som følge af, at ansøgninger om dækning af omkostninger ved skelforretninger imødekommes, ligger mellem 100.000 kr. og 250.000 kr.

<sup>47</sup> Efter 1.1.2007 træffes afgørelsen af Den stedlige Statsforvaltning.

## 2.6 Bygninger og andet som hører til ejendommen

Den faste ejendom er jordarealet og genstande, som har en fast og varig tilknytning til arealet, f.eks. bygninger, tekniske indretninger, træer o. lign. Hvis en bygning er opført af en anden end ejeren af jorden, udgør bygningen i sig selv en fast ejendom. Hvis ejeren af jorden senere erhverver bygningen, bliver jord og bygning én fast ejendom, og bygningen kan ikke igen fraskilles.<sup>48</sup> I princippet omfatter ejendomsretten også alt under og over jordoverfladen. Ejeren råderet er dog i begge tilfælde begrænset og reguleret med henblik på at tilgodese såvel samfundsmæssige som naboretlige forhold.

Ejeren kan udnytte forekomster i jorden i begrænset omfang til eget brug eller give andre en tilsvarende begrænset udnyttelsesret. Derimod kan erhvervsmæssig indvinding af råstoffer eller af grundvand i undergrunden først ske, efter at der er meddelt tilladelse. Byggearbejder eller andre anlæg på ejendommen må ikke medføre grundvandssænkninger, rystelser eller andre forhold til gene for naboerne. Grundejerens ejendomsret strækker sig så langt ned i jorden, som ejeren med rimelighed kan tænkes at udnytte. Jagt og fiskeri hører med til ejendomsretten.

## 2.7 Rettigheder i ejendomme

### 2.7.1 Indledning

Efter tinglysningslovens § 1 skal rettigheder i fast ejendom tinglyses for at opnå beskyttelse mod andre aftaler om ejendommen og mod retsforfølgning. Der findes også rettigheder, som opnår samme beskyttelse uden tinglysning, men sådanne rettigheder kræver udtrykkelig lovhjemmel. Som eksempler på sådanne undtagelser kan nævnes private vejrettigheder, som omtales i afsnit 2.7.3. Forpagtningsaftaler er undtaget efter tinglysningslovens § 3, når de er stiftet på sædvanlige tidsvilkår. Brugsret til hus eller husrum er reguleret i lejeloven.

Endvidere er de på fast ejendom hvilende skatter og afgifter til stat og kommune samt brandforsikringsbidrag undtaget efter tinglysningslovens § 4, og ydelser i forbindelse med ejendommens forsyning med vand, el og varme m.v. er undtaget efter tinglysningslovens § 5.

Efter tinglysningslovens § 10, stk. 1, skal et dokument for at kunne tinglyses gå ud på at fastslå, stifte, forandre eller ophæve en eller flere rettigheder over vedkommende faste

<sup>48</sup> TL § 38.



ejendom. Dette krav er bl.a. opfyldt for dokumenter om ejendomsoverdragelser, som omtales i afsnit 2.8, panterettigheder, som omtales i afsnit 2.7.5, og servitutter, som omtales i afsnit 2.7.2-4. Endelig omtales brugsrettigheder i relation til udstykningslovens § 16 i afsnit 2.7.6.

**2.7.2 Servitutter**

Servitutter indeholder en række forskelligartede rettigheder, som begrænser adkomsthaverens ret til fysisk at råde over sin faste ejendom. I Tinglysningsudvalgets Delbetænkning nr. 1461/2005 er servitutter og byrder opstillet i nedenstående skema. Begrebet ”byrde” anvendes som en fælles betegnelse for servitutter og andre rettigheder, der følger ejendommen fra ejer til ejer.

En skematisk oversigt over servitutter og andre byrder kan opstilles således:

		Privatretlige	Offentligretlige
Servitutter	Rådighed	A	B
	Tilstand	C	D
Andre byrder		E	F

Figur DK-8: Tinglysningsudvalgets delbetænkning nr. 1461/2005, side 100.

Rådighedsservitutter (positive servitutter) giver den berettigede adgang til at udøve en begrænset råden over en ejendom, f.eks. ret til at færdes ad en vej eller en sti på ejendommen. Tilegnelsesservitutter er en særlig gruppe rådighedsservitutter, hvor den berettigede har ret til at tilegne sig ydelser fra den tjenende ejendom, for eksempel grus, kalk, tørv eller græs. Tilegnelsesservitutter adskiller sig fra grundbyrder ved, at den berettigede selv skal tage initiativet til at udøve sin ret. Ved grundbyrder skal den forpligtede tage initiativet til at erlægge ydelserne.

Tilstandsservitutter (negative servitutter) giver den berettigede ret til at kræve en bestemt tilstand opretholdt på den tjenende ejendom, f.eks. ret til at kræve, at træer og buske skal beskæres, så der er fri udsigt, eller at arealer skal friholdes for bebyggelse m.v.

Endvidere sondres mellem personelle servitutter, hvor den berettigede er en nærmere bestemt person, og reelle servitutter, hvor den berettigede er den til enhver tid værende ejer eller bruger af en ejendom.

Rettigheder, som knytter sig til personer, kan være bestemmelser om, at den berettigede må færdes på ejendommen eller hente brænde på ejendommen, så længe vedkommende lever. Det kan også være, at den berettigede har en tinglyst forkøbsret til ejendommen eller ret til at grave grus på ejendommen. Jagt- og fiskerirettigheder betragtes også som personelle rådighedsservitutter.

Når et ledningsanlæg ønskes placeret i jorden eller i luften over en fast ejendom, forudsætter det normalt grundejerens underskrift på en deklaration, som tinglyses på ejendommen. Hvis der ikke kan opnås aftale herom med grundejeren, må der gennemføres ekspropriation.

En særlig form for "grundejerforeninger" er *ejerforeninger i ejerlejlighedsejendomme*. Sådanne ejerforeninger, som skal stiftes ifølge ejerlejlighedsloven, varetager ejernes fælles interesser og forestår vedligeholdelse af fælles bestanddele i ejendommen. Ejerforeningsvedtægter tinglyses forud for pantegæld på de enkelte ejerlejligheder.

### 2.7.3 Private vejrettigheder

Ved en privat fællesvej forstås ifølge lov om private fællesveje<sup>49</sup> en vej, der tjener som færdselsareal for anden ejendom, end den vejen fører over. Private fællesveje er i almindelighed indtegnet på matrikelkortet som en del af de matrikelnumre, vejene fører over.

Private vejrettigheder skal ikke tinglyses for at opnå beskyttelse mod tredje mand. Det fremgår af lov om private vejrettigheder,<sup>50</sup> at når en vej er eneste eller væsentligste adgang til en ejendom, og vejen er angivet på matrikelkortet, og kortets indhold i det væsentlige stemmer med de faktiske forhold i marken, kan retten til at benytte vejen ikke fortrænges af senere erhververe af rettigheder over den tjenende ejendom, selv om vejen ikke er tinglyst.

Tinglysning kan dog finde sted, hvis der er særlige forhold, der taler for det. Det kunne f.eks. være et ønske om at anvende en anden vejadgang, end den adgangsvej, der er vist på matrikelkortet.

Efter udstykningslovens § 18 må der ikke ske udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, såfremt der derved vil fremkomme en samlet fast ejendom eller et

<sup>49</sup> Lovbekg. nr. 670/1999 om private fællesveje, ændret ved lov nr. 172/2001.

<sup>50</sup> Lov nr. 143/1938 om private vejrettigheder, § 1.

særskilt beliggende areal af en sådan ejendom, som ikke har adgang til offentlig vej. Hvis adgangen til offentlig vej skal ske ad en privat fællesvej, skal vejen være optaget på matrikelkortet.

Bestemmelser om private fællesvejes optagelse på matrikelkortet er fastsat i Kap.3 i bekendtgørelse om matrikulære arbejder.<sup>51</sup> Optagelsen af en privat fællesvej på matrikelkortet er udtryk for, at der eksisterer en vejret.

Før en privat vej kan optages på matrikelkortet, skal der foreligge en erklæring fra ejeren af den ejendom, vejen optages på, om godkendelse af vejudlægget, eller anden dokumentation for, at vejen er adgangsvej for anden ejendom.

Anden dokumentation kan være, at der ved dom, ekspropriation eller tinglyst aftale er truffet bestemmelse om vejret for anden ejendom ad vejen. Eller det kan være en erklæring fra kommunalbestyrelsen om, at vejen er bestemt til fremtidig anvendelse som privat fællesvej for arealet efter privatvejslovens §23, stk. 2 og 3, eller er endelig fastlagt ved en lokalplan, og at vejen er anlagt.

Hvis adgangen til offentlig vej skal foregå ad en eksisterende privat fællesvej, som er optaget på matrikelkortet, skal der foreligge

- 1) erklæring fra ejeren af den ejendom, vejen fører over, om anerkendelse af vejretten, eller
- 2) erklæring fra ejeren af den ejendom, hvorfra der sker udstykning eller arealoverførsel, om, at der efter hans bedste overbevisning er vejret for arealet, og erklæring fra landinspektøren om, at han ikke finder grund til at tvivle på, at arealet har denne vejret, eller
- 3) anden dokumentation for vejretten, jf. ovenfor.

Det er indskærpet over for landinspektørerne, at erklæring efter nr. 2 kun bør anvendes i de tilfælde, hvor landinspektøren ikke er i tvivl om, at arealet under hensyn til færdselens omfang og art har vejret. Ved anvendelse af denne bestemmelse tages der ikke stilling til vejrettens eksistens, men det sandsynliggøres, at vejretten eksisterer. Hvis der efterfølgende opstår spørgsmål om vejretten, må det afgøres af domstolene. Landinspektøren påtager sig et væsentligt ansvar ved at afgive erklæring efter nr. 2. Derfor anvendes denne fremgangsmåde især, når der er tale om en eksisterende privat vej, der fører over et større antal ejendomme.

<sup>51</sup> Bekg. nr. 291/2005 om matrikulære arbejder.

I bekendtgørelse om matrikulære arbejder er der på tilsvarende måde fastsat regler for indsnævring, omlægning og slettelse af private fællesveje på matrikelkortet. Reglerne om slettelse af vej på matrikelkortet tager sigte på, at den særlige retsbeskyttelse efter vejrettighedsloven ikke tilsidesættes. Det er derfor en hovedregel, at en privat vej, der på matrikelkortet er eneste adgang til en ejendom eller et særskilt beliggende areal, ikke kan slettes på matrikelkortet, medmindre der samtidig optages en anden adgangsvej.

En vej, der i hævdstid har været nedlagt i marken eller i hævdstid har ligget i marken med den nuværende bredde og beliggenhed, kan slettes eller ændres på matrikelkortet på grundlag af en erklæring herom fra landinspektøren, samt en erklæring om, at der ikke er tinglyst noget dokument om vejret ad vejen, og om at vejen ikke er eneste adgang til en ejendom eller en del af en ejendom.

#### **2.7.4 Lovbestemte servitutter og rådighedsindskrænkninger**

En række love indeholder bestemmelser om, at de rådighedsindskrænkninger, som efter lovgivningen pålægges faste ejendomme, skal tinglyses på de ejendomme, der er berørt af reguleringen. I mange tilfælde er retsvirkningen af reguleringen indtrådt, inden tinglysningen finder sted, f.eks. i forbindelse med offentliggørelsen i lokale dagblade af konkrete planer eller beslutninger, eller ejerne er underrettet herom ved brev. Formålet med tinglysningen er således, at oplyse omverdenen om rådighedsindskrænkningerne.

En lokalplan indebærer rådighedsbegrænsninger for de enkelte ejendomme, der er omfattet af planen. Det følger af planlovens § 18, at der ikke må etableres forhold i strid med lokalplanen, når den er blevet offentligt bekendtgjort. Efter planlovens § 31, stk. 2,<sup>52</sup> skal lokalplaner tinglyses på de berørte ejendomme af hensyn til oplysning af borgere, virksomheder og offentlige myndigheder om lokalplanen.

En lokalplan kan også indeholde bestemmelser om, at grundejerne i lokalplanområdet skal være medlem af en grundejerforening. Det er almindeligt at stifte sådanne grundejerforeninger, der så typisk vil være ansvarlige for vedligeholdelse af veje og andre fællesarealer.

Vejbestyrelsen kan efter kapitel 4 i lov om offentlige veje pålægge ejendomme byggelinier med henblik på vejudvidelser eller til sikring af gennemførelse af nye veje eller vejforlægninger. Vejbestyrelsen kan endvidere fastsætte bestemmelser om

<sup>52</sup> Miljøministeren fastsætter tidspunktet for ophævelse af §31, stk. 21, jf. lov nr. 539/2006

begrænsning af adgangen til offentlige veje. Vejbestyrelsens beslutninger herom skal offentligt bekendtgøres og tinglyses på de berørte ejendomme. Bestemmelser om byggelinier og adgangs begrænsning skal dog respekteres, allerede når der er sket offentlig bekendtgørelse.

Fredninger efter naturbeskyttelsesloven er et tredje eksempel på en rådighedsindskrænkning, som både skal offentligt bekendtgøres og tinglyses på de berørte ejendomme, og hvor tinglysningen tjener som oplysning til borgere, virksomheder og offentlige myndigheder.

Endelig kan der nævnes en række eksempler på rådighedsindskrænkninger, som efter lovgivningen skal registreres i matriklen og noteres i tingbogen. Det gælder

- landbrugspligt efter landbrugslovens §§ 4 og 5,
- fredskovspligt efter skovlovens §§ 3 og 41,
- klitfredning og strandbeskyttelse efter naturbeskyttelseslovens §§ 8 og 15,
- jordforurening på vidensniveau 1 og 2 efter jordforureningslovens § 14, og
- ydet tilskud efter stormfald efter § 19 i lov om stormflod og stormfald.

Ved registreringen i matriklen tilvejebringes grundlaget for administrationen af de nævnte love, idet registreringen af oplysningerne i såvel matrikelregistret som på matrikelkortet muliggør en geografisk præsentation af oplysningerne. Noteringen i tingbogen sammen med de matrikulære stamoplysninger sker med henblik på oplysning til borgere, virksomheder og andre offentlige myndigheder.

Efter tinglysningslovens § 2<sup>53</sup> kan der fastsættes regler om, at der ikke længere kan ske tinglysning af lovbestemte rettigheder, der fremgår af et almindeligt tilgængeligt offentligt register. Sådanne regler tænkes fastsat, når det nye e-tinglysningsystem tages i brug, og der er etableret en internetportal, hvor oplysninger fra forskellige ejendomsregistre kan sammenstilles og præsenteres for brugerne. Det forventes at ske i 2008.

### 2.7.5 Panterettigheder

For langt den overvejende del af landets faste ejendomme har ejeren optaget lån i ejendommen, f.eks. i forbindelse med køb af ejendommen, modernisering heraf eller i forbindelse med køb af en bil eller andre forbrugsgoder.

<sup>53</sup> Lov nr. 539/2006, hvor justitsministeren fastsætter tidspunktet for lovens ikrafttræden.

I Danmark yder realkreditinstitutter lån mod tinglyst pant i fast ejendom. Låntageren/ejeren af ejendommen udsteder til realkreditinstituttet et pantebrev, som tinglyses på ejendommen. I praksis er det realkreditinstituttet, der udformer pantebrevet i overensstemmelse med gældende formkrav, og ejeren underskriver pantebrevet med vitterlighedsvidner, inden tinglysningen finder sted.

Til finansiering af lånet udsteder realkreditinstituttet obligationer, der har samme rente- og afdragsprofil som det ydede lån. Fordelen for låntageren ved et realkreditlån frem for et privat lån er, at obligationerne kan sælges på fondsbørsen, at den effektive rente som følge heraf er lavere, og at renten ligger fast. Den, der køber obligationerne, kan sælge dem på ny på børsen, uden at det bagved liggende lån påvirkes.

Et realkreditlån er den billigste form for finansiering og derfor den vigtigste finansieringskilde ved nybyggeri og omsætning af fast ejendom.

Fremgangsmåden i forbindelse med optagelse af et realkreditlån kan være den, at ejeren af den faste ejendom henvender sig til et realkreditinstitut og anmoder om et lånetilbud af en bestemt type og størrelse. Henvendelsen sker normalt gennem ejerens pengeinstitut, som anbefaler låntageren at bruge det pågældende pengeinstituts realkreditvirksomhed. Når der er tale om optagelse af lån i forbindelse med køb af en fast ejendom, kan det være ejendomsmægleren, køberens advokat eller pengeinstitut, der retter henvendelse til realkreditinstituttet og tager sig af låneekspeditionen.

En ansøgning om et lånetilbud skal vedlægges forskellige oplysninger om ejerens økonomiske forhold og om den faste ejendom, som ønskes belånt. Ved behandlingen af ansøgningen foretager realkreditinstituttet en besigtigelse af ejendommen, og hvis ansøgningen imødekommes, fremsender realkreditinstituttet et lånetilbud med angivelse af lånets størrelse (hovedstol), låneprovenu, løbetid og årlig rente samt omkostninger ved lånets etablering og tinglysning. De endelige beløb kendes først, når kursen for salg af obligationerne er fastsat.

Herefter underskriver ejeren af ejendommen dels pantebrevet med vitterlighedsvidner, dels den medsendte formular til "udbetaling af lån." Det aftales samtidig, om lånet skal kurssikres, således at det bliver den kurs, der er gældende på det tidspunkt, hvor aftalen indgås, der bliver afgørende for lånets nøjagtige størrelse, provenu og ydelser i

lånets løbetid. Det vil som sagt ofte være ejerens pengeinstitut, der forestår ekspeditionerne i forbindelse med optagelse af nye lån og indfrielse/konvertering af eksisterende lån.

Et konkret eksempel:

1. A modtager et låntilbud og samtidig et pantebrev på et obligationslån på 800.000 kr. med 5 % årlig rente og løbetid på 30 år.
2. A underskriver pantebrevet og aftaler, at obligationerne bedes solgt, når pantebrevet er tinglyst, og at låneprovenuet bedes udbetalt til A's pengeinstitut.
3. A vælger ikke at foretage kurssikring.
4. Realkreditinstituttet udsteder obligationer på i alt 800.000 kr. i serie 03D, rente 5%, årgang 2035, og de får fondskode 0975346.
5. Realkreditinstituttet sælger obligationerne på Københavns Fondsbørs to dage, før udbetalingen skal finde sted. Udbetalingskursen er baseret på den kurs, der opnås ved salg eller den gennemsnitlige "Kurs alle handler" kl. 17.00. Den dag var kursen 96,2500 og kursværdien for lånet er derfor 770.000 kr.

Omkostninger til tinglysning m.v. udgør:

Skat 1,5 % af 800.000 kr.:	12.000 kr.
Tinglysningsgebyr	1.400 –
Lånesagsgebyr	2.200 –
I alt	15.600 kr.

Herefter til udbetaling: 770.000 kr – 15.600 kr. = 754.400 kr.

A skal i de næste 30 år betale en ydelse på ca. 13.000 kr. hvert kvartal. I de første år udgør rentebeløbet ca. 10.000 kr. og afdraget ca. 3.000 kr. I de sidste år af perioden er det omvendt. Skattebesparelsen ved fradrag af renteudgifter er ca. 33 %, og de reelle udgifter i de første år er således ca. 10.000 pr. kvartal.

Ejeren har fået udbetalt 754.400 kr. og skal tilbagebetale en gæld på 800.000 kr., hvoraf kurstabet udgør 30.000 kr. Kurstabet, som låntageren påtager sig at betale, er udtryk for differencen mellem den pålydende rente på 5 % og markedsrenten på det pågældende tidspunkt. Et realkreditlån er mere fordelagtig for låntageren end et privat pantebrev, fordi obligationerne er meget likvide og kan omsættes på fondsbørsen, og det giver låntageren en lavere effektiv rente på sit lån.

Obligationskøberen accepterer den lavere effektive rente, dels fordi obligationerne er likvide og let kan sælges igen, men også fordi obligationerne er sikrere end private

pantebreve. Det er ikke bare den enkelte låntager, der hæfter for betalingerne på obligationerne, også realkreditinstituttet hæfter over for obligationskøberen.

Når låntager betaler renter og afdrag på sit realkreditlån, svarer disse nøje til de renter og afdrag, som realkreditinstituttet skal betale til obligationsejerne. Renter og afdrag betales løbende til obligationsejerne ved, at der hver termin udtrækkes obligationer til kurs pari, således at disse indfries.

Realkreditinstituttet opkræver herudover et bidrag hos låntagerne. Det dækker instituttets administrationsomkostninger og reservefondsbidrag, dvs. eventuelle tab på andre låntagere.<sup>54</sup>

Renten på et fastforrentet lån er fast gennem hele lånets løbetid. Hvis markedsrenten falder, kan låntageren vælge at konvertere lånet til en lavere rente og dermed opnå en lavere ydelse pr. kvartal. Hvis markedsrenten stiger, kan låntageren vælge at konvertere lånet til en højere rente og derved reducere restgælden.

Der findes en del forskellige lånetyper for realkreditlån. I de senere år har det været muligt at optage flexlån, hvor renten fastsættes i december måned for et år eller flere ad gangen, og/eller pauselån, hvor der i en aftalt periode ikke betales afdrag. Rentemaxlån er den seneste lånetype, som i 2005 blev tilbudt med en flex-rente på ca. 3 % , der lå lidt over markedsrenten, men med loft for en rentestigning til 5 %.

Det er meget almindeligt, at sælgeren udsteder et sælgerpantebrev, som betaling for differencen mellem den kontante udbetaling og det beløb, hvortil der kunne optages realkreditlån.

Almindelige forbrugslån med kortere løbetid optages normalt i banken uden tinglysning i den faste ejendom. Ejeren kan også vælge at oprette et ejerpantebrev, som tinglyses på ejendommen, og som herefter kan gives til banken som sikkerhed for banklånet. Når banklånet er tilbagebetalt, kan ejerpantebrevet anvendes som sikkerhed for et nyt banklån.

Prioritetsrækkefølgen er normalt: realkreditpantebreve, sælgerpantebreve og sidst ejerpantebreve.

<sup>54</sup> Finn Träff: Køb og salg af fast ejendom, 3. udgave, 2005, side 261.



Pantebreve skal være udstedt af den, der ifølge tingbogen er ejer af ejendommen, og være bekræftet af to vidner eller en advokat, der udtrykkelig bekræfter underskriftens ægthed, dateringens rigtighed og udstederens myndighed. Originalt skøde eller anden adkomsthjemmel samt brandforsikringspolice skal vedlægges ved tinglysningen for yderligere at reducere risikoen for svig. Pantehæftelser hviler på hele den faste ejendom.

Pantebreve skal - modsat skøder - oprettes ved brug af bestemte formularer, f. eks. pantebrevsformular A for private pantebreve, og pantebrevsformular B for realkreditpantebreve. Der kan lyses flere panterettigheder i en ejendom, men hvert pantebrev skal angive de foranstående rettigheder.

Når et pantebrev er tinglyst i den faste ejendom, er det efter tinglysningsloven<sup>55</sup> ikke nødvendigt at tinglyse overdragelsen eller anden overførsel af pantebrevet. Man skal dog være opmærksom på, at realkreditlån i princippet forfalder ved ejerskifte. Derfor vil spørgsmålet, om køber kan overtage såvel nye som eksisterende realkreditlån i ejendommen, altid afhænge af realkreditinstituttets godkendelse. Sælgerpantebreve kan automatisk overtages af køber, medmindre andet er fastsat i pantebrevet. Skatter og afgifter m.v. samt forsikringsbidrag i statsanerkendte brandforsikringer vedrørende den faste ejendom er gyldige mod enhver uden tinglysning.

Ved køb af fast ejendom kan der normalt forventes tilbudt realkreditlån på 80 % af købsprisen. Efterhånden, som lånet tilbagebetales, opstår der friværdis i ejendommen, som kan give mulighed for ny lånoptagelse. I Danmark er der mange ældre, der har en stor friværdis i deres faste ejendom. De har mulighed for optage realkreditlån til forbrug, så de selv kan få fornøjelse af den friværdis, der er skabt. Herved kan man skaffe sig ekstra penge til supplerende af pensionen.

Et realkreditinstitut eller en kreditforening er sammenslutninger af lånsøgende ejendomsbesiddere, der ved solidarisk ansvar søger at skaffe sig større og billigere lån med 1. prioritet, end de kunne opnå enkeltvis. Tanken stammer fra Preussen (de såkaldte "Landschaften" oprettet 1770 af Frederik den Store) og realiseredes i Danmark ca. 1850.<sup>56</sup>

<sup>55</sup> Reglerne ændres ved indførelsen af e-tinglysning, jf. lov nr. 539/2006.

<sup>56</sup> Hagerups Illustrerede Konversationsleksikon, 6. bind, 1951, side 364.

Låntagere havde hver for sig interesse i, at de andre låntagere overholdt deres forpligtelser. Låntagerne valgte et repræsentantskab for foreningen, og disse repræsentanter foretog en vurdering af ejendommens handelsværdi og fastsatte det maksimale lånebeløb. Desuden havde de en vis indseende med, at en ejendom ikke mistede sin værdi ved misrøgt. Regler herom var fastsat i Kreditforeningsloven fra 1851 og senere. Fra 1970'erne begyndte en udvikling, der gradvist integrerede kreditforeningerne i det almindelige system af forretningsbanker og som samtidig indførte en større variation i form af forskellige låntyper.

### 2.7.6 Brugsrettigheder

Afgrænsningen mellem servitutter og brugsrettigheder kan være uklar og afhængig af, hvad rettigheden indebærer. I relation til udstykningsloven er der i praksis lagt vægt på, om den pågældende rettighed udelukker ejendommens ejer fra at råde over denne. Såfremt det er tilfældet, behandles den pågældende rettighed som en brugsret, der er omfattet af udstykningslovens udstykningskrav. Hvis ejeren derimod har forbeholdt sig rådighed over ejendommen i et vist omfang, behandles rettigheden i relation til udstykningsloven som en servitut.<sup>57</sup>

Efter udstykningslovens § 16, stk. 1, må der ikke stiftes brugsret over et areal for et længere tidsrum end 30 år, hvis arealet udgør en del af en samlet fast ejendom, eller 10 år, hvis arealet udgør en del af en umatrikuleret ejendom. Hvis arealet ønskes givet i brug for et længere tidsrum, skal arealet udstykkes.

Der er dog efter udstykningslovens § 16, stk. 2, i bekendtgørelse om udstykningskravet<sup>58</sup> fastsat undtagelser for arealer af ubetydelig størrelse. Der kan således uden tidsbegrænsning stiftes brugsret over et grundareal på højst 5 m<sup>2</sup>, når der er tale om en ret til at anbringe en teknisk indretning, f.eks. en mast, stander, antenne, transformere, brønd el.lign. Retten til at anbringe en mast, der indgår i et strækingsanlæg, er også undtaget fra udstykningskravet.

### 2.7.7 Potentielle rettigheder

Inden for lokalplanlagte områder må der ikke ske en ændret arealanvendelse i strid med lokalplanens bestemmelser. Den hidtidige anvendelse, f.eks. til landbrug, kan fortsætte, men hvis ejeren ønsker at ændre arealanvendelsen, evt. i forbindelse med salg, skal en ændring af arealanvendelse ske i overensstemmelse med lokalplanens

<sup>57</sup> Peter Mortensen: Tinglysning, 2. udgave, 1997, side 30.

<sup>58</sup> Bekg. nr. 107/1991.

bestemmelser. Det betyder, at hvis en lokalplan udlægger et areal til boligbebyggelse, kan arealet ikke anvendes til opførelse af en fabrik eller anden industrivirksomhed.

Kommunalbestyrelsen kan nedlægge forbud mod, at der etableres forhold på en ejendom, som kan hindres ved en lokalplan. Kommunalbestyrelsen kan ekspropriere arealer, der er omfattet af en lokalplan, for at virkeliggøre planen. Endelig kan ejeren af et areal, der i en lokalplan er udlagt til offentligt formål, forlange, at kommunalbestyrelsen overtager arealet eller hele ejendommen, hvis ejendommen på grund af lokalplanens bestemmelser, herunder f.eks. at arealet er blevet overført til byzone, ikke kan udnyttes økonomisk rimeligt.

For at sikre, at "frie jorder", d.v.s. arealer uden landbrugspligt i landzone, ved afhændelse inddrages under en landbrugsejendom, er der i vidt omfang tinglyst forkøbsret for staten til sådanne arealer.

## 2.8 Overdragelse af fast ejendom

Overdragelse af fast ejendom kan ske ved aftale om køb. Det kan også ske ved arv, hævd, ekspropriation eller jordfordeling. Overdragelse af fast ejendom kræver i visse tilfælde tilladelse eller anden dokumentation for, at gældende erhvervsregler, f.eks. i landbrugsloven, er overholdt. De forskellige former for overdragelse af fast ejendom er omtalt i afsnit 3.1.

Overdragelsen kan omfatte en hel ejendom, en ideel andel (f.eks. en halvpart) eller en fysisk del af en ejendom. En fysisk del af en ejendom kan erhverves med henblik på oprettelse af en ny selvstændig ejendom eller med henblik på overførsel til en anden ejendom, som køberen ejer i forvejen. Når der er tale om overdragelse af en fysisk del af en ejendom, kan overdragelsesdokumentet ikke tinglyses endeligt, før der er sket registrering i matriklen af ændringen af ejendommenes grænser, jf. afsnit 2.9.

Der gælder særlige regler ved overdragelse af ejerboliger. Ved lov om omsætning af fast ejendom, som trådte i kraft den 1. januar 1994, blev der indført krav til ejendomsformidleren og krav om, hvilke oplysninger der skal gives eller foreligge ved salg af en ejerbolig med henblik på at tilgodese forbrugers hensyn. To år senere blev hensynet til forbrugerne skærpet yderligere ved lov om forbrugerbeskyttelse,<sup>59</sup> hvor

<sup>59</sup> Lov nr. 391/1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., ændret ved lov nr. 406/2003.

der bl.a. blev indført regler om fortrydelsesret, som køberen kan gøre gældende inden for en i loven fastsat frist. Disse særlige regler gælder ikke ved salg af erhvervsjendomme, herunder landbrugsejendomme.

Det er almindeligt, at den, der ønsker at sælge sin ejendom, anmoder en ejendomsmægler om at vurdere ejendommen og komme med et bud på, hvad ejendommen kan koste. Efter lov om omsætning af fast ejendom skal ejendommen udbydes til kontantpris, dvs. den sum som ejendommen vil kunne købes for uden hensyn til belåning. Ejendomsmægleren skal i salgsmaterialet præsentere forskellige finansieringsforslag, herunder eventuelt også, at køberen overtager eksisterende realkreditlån i ejendommen.

Det er også almindeligt, at den, der ønsker at købe fast ejendom, taler med sin bank (pengeinstitut) om, hvor store økonomiske forpligtelser vedkommende kan påtage sig under hensyn til vedkommendes økonomi og indtjening, samt om mulighederne for realkreditlån m.v. Køberen kan også tale med pengeinstituttet om, hvordan købet kan finansieres, og pengeinstituttet anbefaler måske køberen at søge lån optaget i pengeinstituttets realkreditinstitut og tilbyder at påtage sig de nødvendige ekspeditioner i forbindelse med låneansøgning og handlens gennemførelse.

En almindelig form for finansiering af køb af en fast ejendom kan bestå af følgende tre dele:

- kontant udbetaling (ca. 10 %)
- realkreditlån (ca. 80 %)
- sælgerpantebrev (ca. 10 %)

Køberen skal normalt selv skaffe den kontante udbetaling, f.eks. ved opsparing eller ved et banklån. Realkreditlån kan være eksisterende lån, som ejeren har optaget tidligere, eller et ejerskiftelån, som optages i forbindelse med salg af ejendommen, eller det kan være nye realkreditlån, som køberen optager i forbindelse med købet. Det resterende beløb kan normalt finansieres ved, at køberen til sælgeren udsteder et privat pantebrev, som afdrages over 10-15 år.

Overdragelse af fast ejendom kan opdeles i faser, hvor køber og sælger *i den første fase* forbereder sig som nævnt ovenfor. Køberen undersøger herefter markedet i aviser og på Internettet, træffer aftale med den relevante ejendomsmægler om besigtigelse m.v. og finder en konkret ejendom, som køber og sælger ønsker at indgå købsaftale om.

I den anden fase underskriver køberen en købsaftale. Der anvendes normalt en meget omfattende standardkøbsaftale. I købsaftalen aftaler parterne vilkår for overdragelsen, herunder tidspunkter for køberens overtagelse af ejendommen og for købesummens betaling. Senest på overtagelsestidspunktet skal købesummen være deponeret i sælgerens bank, og det vil normalt være aftalt mellem parterne, at købesummen først frigives til sælgeren, når der foreligger et skøde, der er tinglyst uden anmærkninger.

Købsaftalen indeholder normalt forbehold for advokatgodkendelse af købsaftalen og forbehold for, at køber kan godkendes til overtagelse af eksisterende realkreditlån eller optagelse af realkreditlån som foreslået eller tilsvarende lån i et andet realkreditinstitut. Der kan også aftales andre forhold, som skal opfyldes, for at handlen kan virkeliggøres. Et advokatforbehold indebærer, at køberen kan udtræde af aftalen, hvis købers advokat ikke kan godkende handlen i sin helhed. Efter forbrugerbeskyttelsesloven kan køberen frit udtræde af aftalen, så længe den ikke er underskrevet af sælgeren.

Når de aftalte forbehold er blevet opfyldt, er købsaftalen bindende for køber efter sit indhold. Herefter deponeres den kontante udbetaling hos ejendomsmægleren og/eller i sælgers bank, hvorefter ejendomsmægleren forelægger købsaftalen til sælgers godkendelse og underskrift.

Samtidig med, at køber skriver under på købsaftalen, skal køberen også underskrive en fortrydelseserklæring, idet ejendomsmægleren i et særskilt dokument skal orientere køberen om fortrydelsesretten efter forbrugerbeskyttelseslovens § 8.

Fortrydelsesretten kan gøres gældende, hvis køberen inden seks hverdage, efter at købsaftalen er indgået mellem køber og sælger, giver skriftlig underretning til sælgeren om, at han vil træde tilbage fra aftalen. Fortrydelsesretten er endvidere betinget af, at køberen inden udløbet af ovennævnte seksdages-frist betaler sælgeren en godtgørelse på 1 % af den aftalte købesum.

Efter udløbet af den nævnte seksdages-frist er forholdet mellem køber og sælger endeligt afklaret. For at overdragelsen kan blive tinglyst, skal der udarbejdes et skøde. Ved et skøde forstås ethvert dokument, der overdrager ejendomsretten til en bestemt fast ejendom eller til en del af en sådan. Skødet skal være udstedt af den, der ejer ejendommen ifølge tingbogen.

Skødet udarbejdes normalt af en advokat, men kan udarbejdes af andre. Skødet skal udarbejdes i overensstemmelse med de formelle krav, der er fastsat i eller i medfør af tinglysningsloven, hvoraf det også fremgår, at udstederens underskrift skal være bekræftet af to vitterlighedsvidner eller en advokat.<sup>60</sup>

Det er ikke et krav i lovgivningen, at overdragelsen skal tinglyses, men ved tinglysning af overdragelsesdokumentet sikrer man sig mod andre aftaler om ejendommen og mod retsforfølgning. Det er meget almindeligt, at der efter indgåelse af en købsaftale snarest tinglyses et betinget skøde, som kan være betinget af, at forskellige begivenheder indtræder, f.eks. udbetalingens eller købesummens betaling, eller at der opnås erhvervelsestilladelse eller udstykning af det erhvervede areal. Når betingelserne er opfyldt, udsteder sælgeren endeligt skøde, som stilles til køberens disposition, hvorefter sælgeren ikke længere kan kræve ejendommen tilbage.<sup>61</sup>

Købers advokat skriver skødet i overensstemmelse med købsaftalen og skal påse, at købesummen bliver betalt i overensstemmelse med den aftale, der er indgået.<sup>62</sup> Samtidig skal købers advokat og køberen sørge for, at finansieringen bringes på plads, så handlen kan blive gennemført som aftalt.

I forbindelse med købsaftalen vil køber have afklaret med ejendomsmægleren, advokaten eller banken, hvordan handlen skal finansieres, og køber vil enten have opnået godkendelse til overtagelse af et realkreditlån eller have modtaget et lånetilbud og et pantebrev, som køber skal underskrive. Det vil normalt være købers pengeinstitut, der hjemtager realkreditlånet og påtager sig at sørge for købesummens betaling som aftalt. Det kan ske ved, at det aftalte beløb deponeres i sælgers pengeinstitut til frigivelse, når der foreligger et skøde, der er tinglyst uden anmærkninger eller ved, at pengeinstituttet stiller garanti for købesummens betaling, når der foreligger et tinglyst skøde uden anmærkninger.

En af de betingelser, der altid skal være opfyldt, inden realkreditlånet kan blive udbetalt, er, at pantebrevet er tinglyst uden anmærkninger, eller der er stillet en garanti for, at pantebrevet vil blive tinglyst anmærkningsfrit.<sup>63</sup> Hvis køber optager realkreditlånet i sit pengeinstituts realkreditinstitut, kan det være lettere at få pengeinstituttet til at udstede denne garanti, fordi pengeinstituttet kender køberens økonomiske forhold.

<sup>60</sup> TL § 10, stk. 2.

<sup>61</sup> Peter Mortensen: Tinglysning, 2. udgave, 1997, side 110

<sup>62</sup> Finn Träff: Køb og salg af fast ejendom, 3. udgave, 2005, side 296.

<sup>63</sup> BRF: LånGuide, juni 2004, side 12.

Hvis realkreditlånet er optaget af sælgeren eller i sælgers navn, underskriver køber en gældovertagelseserklæring, som realkreditinstituttet godkender, hvorefter køberen overtager lånet sammen med ejendommen. Gældsforpligtelsen er så en del af købesummen. Når endeligt skøde er blevet tinglyst, udfærdiger realkreditinstituttet en endelig gældsovertagelse.

Hvis der også er indgået aftale om et sælgerpantebrev, som køberen skal udstede til sælgeren, er dette beløb også en del af købesummen, og advokaten skal skrive sælgerpantebrevet, så det kan blive tinglyst samtidigt med skødet.

*Tredje fase* vedrører registrering i tingbogen. Advokaten sender endeligt skøde til påtegning i kommunen<sup>64</sup> sammen med et indberetningsskema til skattemyndighederne og derefter til tinglysning. Tinglysningsafgift på 0,6 % af købesummen plus 1400 kr. skal være indbetalt eller vedlagt. Samtidigt sendes realkreditpantebrev og sælgerpantebrev, hvor der for hvert pantebrev skal betales en tinglysningsafgift på 1,5 % af pålydende plus 1400 kr.

Fortjeneste ved salg af en- og tofamiliehuse eller ejerlejligheder er ikke skattepligtig efter ejendomsavancebeskatningsloven,<sup>65</sup> hvis ejendommen har tjent til bolig for ejeren eller dennes husstand. Det er endvidere en forudsætning, at ejendommens grundareal er mindre end 1400 m<sup>2</sup>, eller der foreligger dokumentation for, at ejendommen ikke kan udstykkes. Fortjeneste ved salg af sommerhuse, der er benyttet til private formål for ejeren, er heller ikke skattepligtig. Fortjeneste ved erhvervsmæssigt køb og salg af ejendomme er derimod skattepligtig.

Der findes i Danmark enkelte herreløse arealer. Det vil sige arealer, hvor der ikke er nogen tinglyst ejer, eller hvor den tinglyste ejer ikke er den, der bruger arealet og betragter sig som ejer af arealet. Ejerforholdene for det pågældende areal kan derfor være forskellige i tingbogen og i Det fælleskommunale Ejendomsdatasystem (ESR), som er grundlaget for skatteoprævning. Den der betragter sig som ejer af en sådant herreløst areal, kan ikke sælge arealet, før vedkommende har fået sin ejendomsret fastslået ved en ejendomsdom. Ejendomsdom kan f.eks. opnås, hvis vedkommende uimodsagt har rådet over arealet i hævdstid, d.v.s. i mindst 20 år.

<sup>64</sup> Proceduren ændres ved indførelse af e-tinglysning, jf. lov nr. 539/2006.

<sup>65</sup> Lov nr. 975/2004 om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom (ejendomsavancebeskatningsloven).

## 2.9 Ejendomsdannelse

### 2.9.1 Indledning

Udstykningslovens regler er grundlæggende for ejendomsdannelsen, hvorved forstås, at en ejendoms afgrænsning ændres ved udstykning, matrikulering, arealoverførsel, sammenlægning eller ejendomsberigtigelse.<sup>66</sup> Ved ejendomsdannelsen sikres, at der ikke registreres nye ejendomsgrænser, hvor grænsen eller den tilsigtede arealanvendelse er i strid med udstykningsloven eller anden lovgivning.

Anledningen til en ændring af den registrerede grænse for en samlet fast ejendom kan være en indgået aftale mellem ejendommenes ejere, eller at der er gennemført ekspropriation eller jordfordeling. Der kan være tale om hævds erhvervelse eller om til- eller fraskylning af areal. En ejendomsgrænse kan også ændres ved skelforretning,<sup>67</sup> når der konstateres grænsenhævd, eller hævden er fastslået ved dom. Endelig kan ejeren af en eller flere ejendomme anmode om udstykning af sin ejendom eller om sammenlægning eller arealoverførsel mellem sine ejendomme. I alle tilfælde forudsætter det medvirken af en beskikket landinspektør og/eller matrikelmyndighederne.

Uden for Københavns og Frederiksberg kommuner har de praktiserende landinspektører ansvaret for fastlæggelse af nye skel og opmåling samt for udarbejdelse og fremskaffelse af de dokumenter, der er nødvendige for registreringen i matriklen. Det betyder, at de nødvendige tilladelser i henhold til såvel den arealregulerende lovgivning som den erhvervsregulerende lovgivning skal foreligge ved sagens indsendelse til Kort & Matrikelstyrelsen. Endvidere skal landinspektøren dokumentere, at tinglyste rettigheder i de berørte ejendomme er iagttaget.

I bekendtgørelse om udstykningskontrollen<sup>68</sup> er der fastsat nærmere bestemmelser om, hvilke myndigheder der skal have sagerne forelagt, og hvilke oplysninger der skal foreligge. Alle sager vedrørende udstykning, matrikulering, arealoverførsel og sammenlægning skal forelægges kommunalbestyrelsen, der skal afgive sin erklæring i et foreskrevet skema og tage stilling til sagen i relation til planloven, lov om offentlige veje, lov om private fællesveje, byggeloven, miljøbeskyttelsesloven og lov om jordforurening. I alle sager vedrørende landbrugsejendomme, skal der være en

<sup>66</sup> UL §§ 5-9.

<sup>67</sup> UL §§ 35 – 40.

<sup>68</sup> Bekg. nr. 1012/2004 om udstykningskontrollen.



tilladelse fra jordbrugskommissionen eller en erklæring fra landinspektøren om, at tilladelse efter loven ikke er nødvendig. En tilsvarende erklæring skal landinspektøren afgive efter skovloven, naturbeskyttelsesloven m.fl. eller vedlægge en tilladelse fra den kompetente myndighed.

Det er efter udstykningsloven et krav, at der til en ny ejendom eller et særskilt beliggende areal, der fremkommer i den matrikulære sag, skal være adgang til offentlig vej, jf. afsnit 2.7.3. Udstykningsloven indeholder endvidere bestemmelser, der skal hindre, at en samlet fast ejendom adskilles ved en smal strimmel fra kysten, fra en sø, der tilhører bredejerne, eller fra et åbent vandløb.

I forbindelse med registreringen i matriklen udøver Kort & Matrikelstyrelsen en vis kontrol (både formel og teknisk), og matrikelmyndigheden underretter tinglysningsdommeren og kommunalbestyrelsen om registreringen med henblik på ajourføring af tingbogen og ESR.

Samtidig med registreringen i tingbogen foretager dommeren en fordeling af tinglyste servitutter på grundlag af en attest herom fra landinspektøren.

### **2.9.2 Oprettelse af en ny samlet fast ejendom**

En ny ejendom kan dannes ved udstykning, matrikulering eller sammenlægning.

#### **Udstykning**

Udstykning indebærer, at der dannes en ny selvstændig ejendom, og at restejendommens afgrænsning ændres. Normalt vil den fraskilte ejendom få et nyt matrikelnummer, mens restejendommen beholder sit matrikelnummer.

Ved udstykning relaxeres (frigøres for pantehæftelser) den udstykkede ejendom først, efter udstykningen har fundet sted, og inden der endeligt kan tinglyses skøde på ejendommen.

En ny ejendom kan også dannes ved udstykning af arealer fra flere ejendomme, hvor delarealerne til sammen udgør en ny selvstændig ejendom, der tildeles nyt matrikelnummer. Restejendommene beholder hver for sig sit matrikelnummer, selv om ejendommens grænser er ændret. Ved en sådan udstykning af arealer fra to eller flere ejendomme, skal de arealer, der søges fraskilt, dog være frigjort for pantehæftelser, inden udstykningen kan registreres i matriklen.

## Matrikulering

En ny ejendom kan endvidere opstå ved matrikulering af et umatrikuleret areal. Umatrikulerede ejendomme findes normalt ikke i tingbogen. Hvis en del af et udskilt offentligt vejareal ønskes afhændet eller pantsat selvstændigt, etableres den nye ejendom ved matrikulering af det pågældende areal. Hvis en ø er opstået ved opfyldning, skal den registreres ved matrikulering. Hvis en ø, der er opstået naturligt, ønskes registreret, sker det også ved matrikulering.

## Sammenlægning

Når flere ejendomme ejes sammen og er ens behæftede eller er uden pantehæftelser kan ejendommene sammenlægges til én ejendom. Der er dog i anden lovgivning, f.eks. i landbrugsloven, fastsat krav med hensyn til arealernes beliggenhed og den maksimale størrelse af den sammenlagte ejendom.

### 2.9.3 Overførsel af areal mellem eksisterende ejendomme

#### Arealoverførsel

Overførsel af et areal fra en ejendom til en anden ejendom kan ske ved arealoverførsel. Inden arealoverførslen kan registreres i matriklen, skal det ved attest fra tinglysningsdommeren dokumenteres, at tinglyste pantehæftelser og servitutter er iagttaget. Hvis de to ejendomme, der er berørt af arealoverførslen, har forskellige ejere, skal der udarbejdes et overdragelsesdokument (skøde), og det skal dokumenteres, at skødet er tinglyst som byrde både på den ejendom, der afgiver areal, og på den modtagende ejendom. Skødet skal vedlægges den matrikulære sag ved indsendelsen til Kort & Matrikelstyrelsen. Skødet skal ved indsendelsen være et endeligt skøde, der er forsynet med en bemyndigelse for matrikelmyndigheden til på anmelderens vegne at fremsende det til endelig tinglysning for erhververen, når arealoverførslen er registreret i matriklen.

Når der er tale om overførsel af et areal, hvor værdien af det overdragne ikke overstiger 40.000 kr., kan skødet erstattes af en erklæring herom fra ejendommens ejere.

Ved arealoverførsel til eller fra offentlig vej eller jernbane skal der foreligge erklæring fra den berørte ejendoms ejer og henholdsvis vejbestyrelsen og ejeren af jernbanearealet, som kan være DSB, Banedanmark eller en privat jernbaneejer.

### **Ejendomsberigtigelse**

Når en ejendomsgrænse er ændret ved hævds erhvervelse, kan det hævdvundne areal overføres til naboejendommen ved ejendomsberigtigelse. Det forudsætter dog, at ejerne af begge berørte ejendomme har afgivet erklæring om, at ændringen af grænsen skyldes hævde, hvorved menes, at forholdet har bestået uforandret i mindst 20 år. Den hævdvundne grænse kan også være fastslået ved skelforretning.

Når en ejendomsgrænse er ændret ved naturlig til- eller fraskylning, kan den registrerede grænse ændres ved ejendomsberigtigelse, hvis der foreligger erklæring fra ejerne af berørte ejendomme om, at ændringen skyldes naturlig tilvækst eller fraskylning.

### 3 Samfundets ansvar ved overdragelse af fast ejendom, ved ejendomsdannelse og ved stiftelse af rettigheder i fast ejendom

I Danmark gennemføres der i disse år flere store gennemgribende forandringer af organiseringen og opgavefordelingen i den offentlige sektor. Forandringerne berører i høj grad de myndigheder, der er involveret ved overdragelse af fast ejendom og ved ejendomsdannelsen.

#### Kommunalreformen

Med Strukturkommissionens betænkning nr. 1434, der blev offentliggjort i januar 2004, blev bolden givet op til en landsomfattende drøftelse af, hvordan landets administrative inddeling skulle være i fremtiden. Behovet for ændring af den administrative inddeling følger af udviklingen i samfundet, herunder den omfattende lovregulering af sociale, miljømæssige og mange andre forhold, samt de teknologiske muligheder for digitale løsninger på en række områder.

Den nye kommunestruktur<sup>69</sup>, der blev fastlagt i 2005, træder i kraft den 1. januar 2007. Herved bliver de nuværende 270 kommuner omdannet til 98 kommuner. Det viste sig, at der ikke udelukkende blev tale om sammenlægning af hele kommuner. I flere tilfælde blev der holdt lokale folkeafstemninger om det fremtidige kommunale tilhørsforhold, og i visse tilfælde blev hele kirkesogne, hele ejerlav og sågar hele ejendomme eller matrikelnumre i én kommune fraskilt og overført til den nye nabokommune, mens den resterende del af kommunen blev sammenlagt med en anden ny kommune. I den forbindelse er der store fordele ved, at matrikelbetegnelsen for landets faste ejendomme i matriklen og tingbogen er baseret på den oprindelige administrative inddeling i herreder og sogne og derfor ikke afhængig af den kommunale inddeling.

Ved kommunalreformen sker der samtidig en omdannelse af de nuværende 13 amtskommuner til 5 regionale enheder med langt færre opgaver og medarbejdere. De nye regioner får sygehusvæsenet som en hovedopgave samt visse miljøopgaver. De fleste af amternes opgaver overgår til kommunerne, andre overføres til regionerne eller til staten. Mere end 700 medarbejdere fra amterne overføres til Miljøministeriet, hvor de fordeles i syv nye miljøcentre, der etableres spredt i landet. Samtidig med kommunalreformen er der gennemført konsekvensændringer i en lang række andre love, som skal realisere hele reformen.

<sup>69</sup> Lov nr. 540/2005 om revision af den kommunale inddeling og bekg. nr 656/2005.

Endvidere omdannes de nuværende 13 statsamter til 5 regionale statsforvaltninger med nogenlunde samme opgaver, som statsamterne har i dag.

Der er etableret en overgangsordning i 2006 for kommuner, der sammenlægges, idet de nyvalgte kommunalbestyrelser fungerer som sammenlægningsudvalg, indtil de nuværende kommunalbestyrelser ophører med årets udgang.

### Tinglysningsreformen

I august 2003 nedsatte justitsministeren et tinglysningsudvalg, der fik til opgave at komme med forslag til en samlet modernisering og effektivisering af tinglysningen. Udvalget skulle navnlig komme med forslag til, hvordan der bedst muligt kan gennemføres en fuldstændig ”papirløs” tinglysning, og overveje, om varetagelsen af tinglysningsopgaven kan organiseres på en bedre og mere effektiv måde, herunder om opgaven bør privatiseres eller fortsat bør varetages domstolene.

Tinglysningsudvalget anbefalede i sin første delbetænkning nr. 1461/2005, at tinglysningsopgaven varetages samlet ét sted for hele landet og organiseres i en ”Offentlig-Privat Samarbejdsmodel”, der går ud på at centralisere det nuværende tinglysningsvæsen i domstolsregi med størst mulig inddragelse af private aktører i opgaveløsningen. Bl.a. bør udvikling, drift og vedligeholdelse af de forudsatte it-løsninger overlades i meget væsentligt omfang til private. Denne samarbejdsmodel tager således udgangspunkt i at bevare den gennemprøvede tinglysningsordning samtidig med, at der tages hensyn til mulige effektiviseringer.

Tinglysningsudvalget afsluttede sit arbejde i februar 2006 med Betænkning om digital tinglysning nr. 1471/2006, som foruden udvalgets overvejelser og anbefalinger også indeholdt lovudkast. Begge betænkninger findes på [www.jm.dk](http://www.jm.dk).

På baggrund af Tinglysningsudvalgets betænkninger fremsatte justitsministeren lovforslag, som Folketinget vedtog i juni 2006. I retsplejeloven<sup>70</sup> blev der bl.a. indført bestemmelser om oprettelse af en særlig tinglysningsret i Hobro i Midtjylland (Tinglysningsretten), som skal varetage tinglysningsopgaverne for hele landet, herunder også tinglysning i bilbogen, personbogen og andelsboligbogen. Ved ændringen af tinglysningsloven<sup>71</sup> og forskellige andre love blev der tilvejebragt det nødvendige grundlag for indførelse af digital tinglysning. Tinglysningsretten oprettes den 1.1.2007, og den digitale tinglysningsordning forventes indført i 2008, når det nye it-system kan tages i brug.

<sup>70</sup> Lov nr. 538/2006.

<sup>71</sup> Lov nr. 539/2006.

Den digitale tinglysningsordning indebærer bl.a., at alle dokumenter, der skal tinglyses, skal være digitale og være forsynet med udstederens digitale signatur. Som alternativ til selv at udstede eller anmelde dokumenter til tinglysning indføres *en fuldmagtsordning og en anmelderordning*.

*Fuldmagtsordningen* indebærer, at personer og andre, der ikke har en digital signatur, kan anvende en fuldmagtsordning, hvor fuldmagtshaveren med digital signatur træder i stedet for fuldmagtsgiveren. Den, der er berettiget til at råde over ejendommen (fuldmagtsgiveren), udsteder en fuldmagt på papir eller på elektronisk form og sender den til Tinglysningsretten. Fuldmagten skal være påtegnet med vitterlighedsvidner, og gyldighedsperioden skal være angivet. Fuldmagten skal oprettes på et standarddokument, der kan læses maskinelt. Efter en manuel prøvelse skannes dokumentet og overføres til det digitale tinglysningssystem. Når fuldmagtshaveren indsender det digitale dokument, der skal tinglyses, skal det være forsynet med fuldmagtshaverens digitale signatur. Herefter vil tinglysningen af det omhandlede dokument kunne ske i realtid.

*Anmelderordningen*, der kan betragtes som et supplement til fuldmagtsordningen, tager sigte på at effektivisere låneomlægninger ved at muliggøre realtidstinglysning og dermed mindske behovet for kurssikring. Anmelderordningen er i lovforslaget begrænset til panterrettigheder, og den indebærer, at særlig autoriserede anmeldere med digital signatur indestår for, at der foreligger en fuldmagt. Den autoriserede skal selv stille sikkerhed for erstatningskrav.

### **3.1 Myndigheder og andre involverede ved overdragelse af fast ejendom**

Overdragelse af en fast ejendom fra en person til en anden er som udgangspunkt en ren privatretlig aftale. Der er intet til hinder for, at køber og sælger indgår en sådan aftale uden indblanding af professionelle rådgivere. Det sker dog normalt kun ved familiehandler eller i tilfælde, hvor køberen har et godt kendskab til både sælgeren og den ejendom, der sælges.

#### **Ejendomsmæglerens rolle ved overdragelse af fast ejendom**

I Danmark er det almindeligt, at sælgeren af fast ejendom lader en *ejendomsmægler* forestå salget. Ejendomsmæglerens opgave består først og fremmest i sammen med ejeren at fastsætte den kontante pris, som ejendommen udbydes til, og derefter udarbejde salgsvilkårene, herunder flere forskellige forslag til belåning af ejendommen. I

forbindelse med udarbejdelsen af salgsvilkårene indhenter ejendomsmægleren oplysninger fra *tingbogen* om rettigheder over ejendommen samt oplysninger fra *kommunen* om forhold, som vedrører ejendommen, f. eks. om kloakering, vejadgang, forestående anlægsarbejder m.m. samt planoplysninger.

Erhvervsmæssig ejendomsformidling er reguleret af lov om omsætning af fast ejendom,<sup>72</sup> som også kaldes Ejendomsmæglerloven. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fører et register over ejendomsmæglere, og kun disse personer må kalde sig ejendomsmæglere. Udover ejendomsmæglere har advokater også mulighed for erhvervsmæssig ejendomsformidling. Ingen må være formidler for begge parter i samme ejendomshandel.

Ejendomsmæglerloven og lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom<sup>73</sup> er rettet mod forbrugere, og lovene gælder ikke for omsætning af erhvervsejendomme, herunder landbrugsejendomme.

Ifølge ejendomsmæglerloven skal aftalen mellem sælgeren og formidleren/ ejendomsmægleren være skriftlig, og den kan indgås for en periode på indtil seks måneder med mulighed for forlængelse.

Ejendomsmægleren sørger for fremvisning af ejendommen, og han skal med omsorg for begge parter arbejde for, at der bliver handlet. Han skal rådgive sin klient, som normalt er sælgeren, og give begge parter oplysninger om behov og mulighed for en byggeteknisk gennemgang af ejendommen. Hvis der allerede foreligger en sådan tilstandsrapport, skal den udleveres til begge parter. Ejendomsmægleren skal endvidere rådgive begge parter om mulighederne for at tegne en ejerskifteforsikring mod skjulte fejl m.v.

I forbrugerbeskyttelsesloven er der fastsat nærmere regler om ejerskifteforsikringer og om tilstandsrapporter, som skal udarbejdes af beskikkede bygningssagkyndige. Hvis køberen, inden købsaftalen indgås, har modtaget en rapport over bygningens tilstand samt oplysninger om muligheden for at tegne ejerskifteforsikring mod skjulte fejl m.v., kan køberen ikke senere påberåbe sig mangler ved bygningens tilstand.

Det mest almindelige er, at ejendomsmægleren varetager sælgers interesser. Når ejendomsmægleren har fundet en køber, udarbejder ejendomsmægleren en købsaftale,

<sup>72</sup> Lovbekg. nr. 691/2003, som er ændret ved lov nr. 605/2005 og lov nr. 453/2006.

<sup>73</sup> Lov nr. 391/1995, senest er ændret ved lov nr. 406/2003.

som køberen underskriver. Købsaftalen kan indeholde forbehold, som skal opfyldes, inden ejendomsmægleren forelægger købsaftalen til sælgers underskrift.

### **Banker og realkreditinstitutters medvirken**

Inden køb af fast ejendom har køberen normalt talt med sin bank om, hvordan købet kan finansieres. Banken kan typisk have påtaget sig at forestå den midlertidige finansiering i forbindelse med handlens gennemførelse, herunder at sørge for ekspeditioner vedrørende indfrielse af gammel gæld og optagelse af nye realkreditlån, samt deponering af såvel den kontante udbetaling som restkøbesummen på de tidspunkter, der aftales. Køberens bank eller pengeinstitut vil typisk råde køberen til at optage realkreditlån i pengeinstituttets eget realkreditinstitut.<sup>69</sup>

Realkreditlån kan ydes på op til 80 % af ejendommens værdi og med en maksimal løbetid på 30 år. Realkreditlån ydes mod tinglyst pant i fast ejendom. Differensen mellem realkreditlånet og køberens egen kapital, hvortil også skal lægges omkostninger i forbindelse med handlen, kan eventuelt tilvejebringes ved et banklån eller ved, at sælgeren udsteder et sælgerpantebrev. Det beror på de aftaler, der indgås.

### **Advokatens medvirken i øvrigt ved køb af fast ejendom**

Før eller efter køberens underskrift på en købsaftale kontakter køberen normalt sin advokat med henblik på gennemgang af aftalen og vilkårene herfor. Advokaten vil være opmærksom på den i købsaftalen angivne frist for godkendelse af handlen. Hvis køberen og advokaten finder, at der er vilkår for handlen eller andre forhold, som ønskes ændret, skriver advokaten til ejendomsmægleren, at købsaftalen ikke kan godkendes, og at handlen således er bortfaldet. Samtidig redegøres for årsagen hertil.

Når købsaftalen er godkendt og underskrevet af sælger, anmoder køberen *advokaten* om at skrive et skøde. Advokaten påtager sig ofte udfærdigelse og ekspedition af de dokumenter, der er nødvendige for at få handlen gennemført som aftalt. Det kan også være advokaten, der varetager opgaverne i forbindelse med omprioritering af ejendommens realkreditlån.

Når der foreligger et endeligt skøde, der er underskrevet af køber og sælger og vitterlighedsvidner, sender *advokaten* skødet til *kommunen* til påtegning<sup>75</sup> og dernæst til tinglysningskontoret sammen med eventuelle pantebreve. Hvis ældre lån i ejendommen

<sup>74</sup> Lov nr. 454/2003 om realkreditlån og realkreditobligationer.

<sup>75</sup> Proceduren ændres ved indførelse af e-tinglysning, jf. lov nr. 539/2006.



skal indfris i forbindelse med købet, kan skødet normalt kun tinglyses foreløbigt. Skødet og pantebrev sendes derefter til advokaten, som lader køberens *bank* hjemtage de nye lån og indfri de gamle lån. De gamle pantebrev fremsendes i forbindelse hermed til *realkreditinstituttet*, som kvitterer dem til aflysning og udbetaler lånet til banken, hvorefter pantebrev sendes tilbage advokaten. *Advokaten* fremsender derefter de gamle pantebrev til aflysning og skødet og de nye pantebrev til endelig tinglysning. Efter tinglysning sendes dokumenterne til *advokaten*, som sender de gældende pantebrev til *realkreditinstituttet* via banken.

Hvis køberen har overtaget sælgerens lån i ejendommen eller nogle af disse, udarbejder *advokaten* gældsovertagelsesdeklarationer, som sendes til *realkreditinstituttet* og andre panthavere.

### **Kommunalbestyrelsens medvirken ved køb af fast ejendom**

Før skødet kan tinglyses, skal det forsynes med *kommunens* påtegning, der viser, om ejendommen ifølge det kommunale ejendomsregister, som indeholder en kopi af matriklens ejendomsregistrering, udgør en hel ejendom eller en del af en ejendom. Skødepåtegningen er medvirkende til at sikre, at der ikke i strid med udstykningsloven<sup>76</sup> tinglyses adkomst på en del af en ejendom. Påtegningen skal også indeholde oplysning om ejendomsværdien, som har betydning for tinglysningsafgiften,<sup>77</sup> som skal beregnes af købesummen eller mindst af ejendomsværdien. Ved salg af landbrugsejendomme skal skødet også i de fleste tilfælde påtegnes af *kommunen* af hensyn til overholdelse af landbrugsloven.

Samtidig med, at skødet indleveres til *kommunen* til påtegning, skal der efter vurderingsloven<sup>78</sup> til *kommunen* indleveres et indberetningsskema med oplysninger om de økonomiske handelsvilkår (køber og sælgers navne og adresser, tidspunktet for overdragelsen, oplysninger om pris, kontant betaling og evt. gæld, der overtages, ejendommens art m.m.) Oplysningerne, som gives i et særligt skema, videresendes til *Skat*, som anvender oplysningerne ved vurderingen og dermed beskatingen af faste ejendomme. Kommunen må ikke give skødet påtegning, før skemaet er modtaget. Kommunen sender skødet med påtegningen tilbage til *advokaten*.

<sup>76</sup> Bekg. nr. 107/1991 om udstykningskravet, § 1.

<sup>77</sup> Lov nr. 382/1999 om afgift af tinglysning m.v., §4. stk. 2, som ændret ved lov nr. 539/2006.

<sup>78</sup> Lov nr. 740/2002 om vurdering af landets faste ejendomme, §47A, som ændret ved lov nr. 539/2006.

Ved indførelsen af e-tinglysning afskaffes skødepåtegningen, og den pågældende kommune underrettes om overdragelsen i forbindelse med tinglysningen. Samtidig vil indberetningsskemaet med de ønskede oplysninger blive integreret i det digitale skøde.

### **Tinglysningsmyndighederne**

Tinglysningen foretages på tinglysningskontorerne i landets 82 retskredse. Alle dokumenter vedrørende fast ejendom, der anmeldes til tinglysning, indføres i dagbogen. Herefter foretager *tinglysningsdommeren* en prøvelse af dokumentet, inden rettigheden indføres i tingbogen. Ved prøvelsen af rettigheden undersøges en række forhold, herunder om de formelle krav til dokumentet og genparten er opfyldt. Det kontrolleres, at den samlede tinglysningsafgift er betalt, medmindre vedkommende har en storkundeordning, hvor afgiften betales efterfølgende hver måned. Det kontrolleres, at den, der har udstedt skødet, er berettiget til at råde over ejendommen. Hvis de formelle krav ikke er opfyldt, afvises dokumentet.

Ved prøvelsen kontrolleres endvidere, om der foreligger nødvendig dokumentation i form af erklæringer eller tilladelser i henhold til anden lovgivning. Hvis der er mangler i så henseende, tinglyses dokumentet med en frist til at fremskaffe den nødvendige dokumentation.

Som nævnt tidligere ændres tinglysningsvæsenets organisation og varetagelsen af tinglysningsopgaven i løbet af få år. Nye regler om retskredsinddelingen og etableringen af *Tinglysningsretten* træder i kraft den 1. januar 2007 samtidig med kommunalreformen. Herved reduceres antallet af retskredse fra 82 til 22, og Tinglysningsretten bliver nr. 23. Det forventes, at Tinglysningsretten overtager tinglysningsopgaven fra byretterne i forbindelse med den planlagte overgang til digital tinglysning i 2008, eventuelt gradvis efter Domstolsstyrelsens nærmere bestemmelser herom.

En digital tinglysningsordning vil give mulighed for realtidstinglysning, idet den manuelle prøvelse i vidt omfang vil blive afløst af en maskinel prøvelse. For at det kan lade sig gøre, skal alle dokumenter vedrørende fast ejendom, der anmeldes til tinglysning, være digitale og forsynet med en digital signatur. I forbindelse med indførelsen af digital tinglysning vil dagbogen udgå.

*Tinglysningsdommerens/Tinglysningsrettens* afgørelse er en judiciel afgørelse, som ikke er omfattet af forvaltningsloven. Afgørelsen kan kæres til *Landsretten*.

*Erhvervsreglerne kontrolleres i forbindelse med tinglysning*

Udgangspunktet er, at enhver person, som er fyldt 18 år, og som ikke er frataget den retlige handleevne efter værgemålslovens § 6, eller enhver juridisk person har ret til at erhverve fast ejendom i Danmark. Der gælder dog særlige bestemmelser for udlændinges erhvervelse af fast ejendom og for erhvervelse af landbrugsejendomme.<sup>79</sup>

### **Udlændinges erhvervelse af fast ejendom**

Efter reglerne i lov om erhvervelse af fast ejendom<sup>80</sup> (erhvervsloven) kan personer, der ikke har bopæl i Danmark, og som heller ikke tidligere har haft bopæl i Danmark i sammenlagt 5 år, kun erhverve fast ejendom i Danmark med Justitsministeriets tilladelse. Den samme regel gælder for selskaber, foreninger m.v., der ikke har hjemsted i Danmark, og for udenlandske offentlige myndigheder. Lovens formål er at give personer, der er bosat i Danmark, fortrinsstilling til at erhverve fast ejendom. Navnlig arealer til opførelse af sommerhuse er blevet anset for at være en begrænset ressource, der bør forbeholdes personer boende i Danmark.<sup>81</sup>

Hvis køberen har bopæl i udlandet, skal skødet være vedlagt en erklæring om, at vedkommende tidligere har boet i Danmark i 5 år, eller en tilladelse fra *Justitsministeriet*.

Der gælder dog særlige regler for EU-borgere og statsborgere i et EØS-land<sup>82</sup> samt selskaber med hjemsted i et EU-land eller i et EØS-land, idet disse i kraft af Romtraktaten har en fri ret til at tage arbejde, skaffe sig en helårsbolig eller etablere sig som selvstændige erhvervsdrivende i et andet medlemsland.<sup>83</sup>

Adgangen for EU/EØS-borgere til at erhverve fast ejendom i Danmark uden tilladelse gælder kun, når ejendommen skal tjene som helårsbolig for erhververen, eller hvor ejendommen erhverves til brug for erhvervsudøvelse<sup>84</sup> – herunder landbrugsejendom med henblik på at drive erhvervsmæssig jordbrug. EU/EØS-borgeres erhvervelse af sommerhuse til privat brug kræver således tilladelse, hvis de ikke opfylder erhvervslovens bopælskrav. Praksis på dette område er meget restriktiv, idet tilladelse kun gives, hvis ansøgeren har en ganske særlig stærk tilknytning til Danmark.

<sup>79</sup> Bo von Eyben m.fl.: Fast ejendom, 2. udgave, 2003, side 33.

<sup>80</sup> Lov nr. 566/1989 som ændret ved lov nr. 1102/1994, § 1.

<sup>81</sup> Bo von Eyben m.fl.: Fast ejendom, 2. udgave, 2003, side 34.

<sup>82</sup> Lov 963/1992 om Danmarks tiltrædelse af aftale om Det Økonomiske Samarbejdsområde, § 1.

<sup>83</sup> Bo von Eyben m.fl.: Fast ejendom, 2. udgave, 2003, side 36-37.

<sup>84</sup> Bekg. nr. 764/1995 om erhvervelse af fast ejendom for så vidt angår visse EF-statsborgere og EF-selskaber samt visse personer og selskaber fra lande, der har tiltrådt aftalen om Det Europæiske Økonomiske Samarbejdsområde, §3.

Erhvervsloven udgør sammen med supplerende regler i sommerhusloven, planloven og landbrugsloven et samlet værn, hvis formål er at sikre, at erhvervslovens begrænsninger i udlændinges mulighed for at erhverve sekundærboliger (sommerhuse) i Danmark ikke omgås.

### **Sommerhuslovens regler om erhvervelse af fast ejendom**

Sommerhusloven<sup>85</sup> indeholder restriktive regler i lovens § 1 for erhvervsmæssig udlejning af sommerhuse og regler i lovens § 8 om, at selskaber, foreninger og andre sammenslutninger ikke uden tilladelse fra miljøministeren kan erhverve fast ejendom, medmindre ejendommen skal anvendes til helårsbeboelse eller i erhvervsøjemed. Reglerne gælder både for EU-borgere og for danske statsborgere. Reglerne i sommerhusloven har således den selvstændige betydning, at selskaber m.v., der ikke er omfattet af tilladelseskravet i erhvervsloven, skal have tilladelse til at erhverve fast ejendom, der ikke tjener til erhverv, og at *Miljøministeriet, Skov- og Naturstyrelsen* inddrages ved ansøgning om tilladelse til erhvervelse af en ejendom, der ikke skal anvendes til helårsbolig eller til erhverv.<sup>86</sup>

Ved tinglysning af skøde, hvor et selskab, en forening eller anden sammenslutning erhverver fast ejendom, skal der efter lovens § 8 foreligge en tilladelse fra *Skov- og Naturstyrelsen* eller en erklæring fra erhververen om, at ejendommen skal anvendes til helårsbeboelse eller i erhvervsøjemed.

Efter planloven<sup>87</sup> må en bolig i et sommerhusområde, bortset fra kortvarige ferieophold m.v., ikke anvendes til overnatning i perioden fra 1. oktober til 31. marts. Dog har en pensionist, der i 8 år har ejet en bolig i et sommerhusområde, en personlig ret til at benytte boligen til helårsbeboelse.

### **Landbrugslovens regler om erhvervelse af fast ejendom**

Efter landbrugsloven<sup>88</sup> kan en person uden tilladelse erhverve en landbrugsejendom, hvis vedkommende er fyldt 18 år, ikke ejer andre landbrugsejendomme og forpligter sig til at tage fast bopæl på ejendommen inden 6 måneder.

Hvis ejendommen er større end 30ha, er der endvidere krav om, at personen skal have en landmandsuddannelse og selv drive ejendommen. En person, der opfylder disse

<sup>85</sup> Lovbekg. nr. 920/1989 om sommerhuse og camping m.v.

<sup>86</sup> Bo von Eyben m.fl.: Fast ejendom, 2. udgave, 2003, side 45.

<sup>87</sup> Lovbekg. nr. 883/2004 om planlægning, §§ 40 og 41.

<sup>88</sup> Lov nr. 435/2004 om landbrugsejendomme, kap. 7-10, som ændret ved lov nr. 533/2006.

vilkår, kan erhverve eller være ejer af flere landbrugsejendomme, hvis de alle ligger inden for en luftlinjeafstand på 10km, og det samlede areal ikke overstiger 400ha eller antallet af ejede landbrugsejendomme ikke overstiger 4. Når erhververen vil blive ejer af mere end 100ha, kan ejere af nærliggende landbrugsejendomme dog gøre krav på at få deres landbrugsejendom suppleret. Lovens kap. 9 og 10 indeholder lempeligere regler for personers erhvervelse af en landbrugsejendom fra familie og ved arv.

Landbrugsloven indeholder endvidere regler, hvorefter offentlige myndigheder, fonde og selskaber kan erhverve landbrugsejendomme samt regler, hvorefter der i særlige tilfælde kan meddeles tilladelse til foreningers eller andre sammenslutningers erhvervelse af en landbrugsejendom.

EU-borgere kan frit erhverve landbrugsejendomme i Danmark, hvis landbrugslovens erhvervelsesbetingelser, herunder bopælskravet, opfyldes. Det samme gælder for statsborgere i EØS-lande<sup>89</sup>, som f.eks. Norge og Island.

Ved tinglysning af skøde vedrørende en landbrugsejendom, der helt eller delvis ligger i landzone, skal skødet for at kunne tinglyses være forsynet med erklæring fra *kommunen* om, at erhververen over for kommunen har afgivet de nødvendige erklæringer om opfyldelse af landbrugslovens erhvervelsesbestemmelser eller være ledsaget af en tilladelse fra den *stedlige jordbrugskommission* eller i visse tilfælde, når erhververen er et selskab m.v., fra *Direktoratet for FødevarerErhverv*.

Proceduren, hvorefter kommunen skal afgive erklæring på visse landbrugsskøder, forventes ændret i forbindelse med indførelse af e-tinglysning og afskaffelse af skødepåtegninger.

### **Overdragelse af en hel ejendom ved arv**

Overdragelse ved arv behandles på nogenlunde samme måde som køb. Hvis boet behandles ved offentligt skifte, tinglyser *skifteretten* meddelelse herom, hvorefter arveudlægsskødet, som udstedes af skifteretten, kan tinglyses. Ved privat skifte, hvor arvingerne overtager ejendommen, danner skifteretsattesten grundlag for tinglysning af arveudlægsskødet, som i dette tilfælde udstedes af arvingerne.

### **Overdragelse ved ekspropriation**

Staten, kommunalbestyrelsen og amtsrådet kan foretage ekspropriation til bestemte formål. Ved ekspropriation tinglyses beslutningen om at foretage ekspropriation på de

<sup>89</sup> EØS-aftalen trådte i kraft den 1.1.1994, jf. Chr.Jørgensen m.fl.: Jordlovgivning, 1997, side 522.

berørte ejendomme. Berigtigelsen af ekspropriationen i matriklen og tingbogen kan ofte først afsluttes, når det pågældende anlæg er udført. Ved statens ekspropriationer foretages berigtigelsen af kommissariaterne ved *statens ekspropriationer* og *den ledende landinspektør ved statens ekspropriationer*. Ved tinglysning af adkomst på arealer, som er erhvervet ved ekspropriation, tinglyses intet skøde for erhververen. I stedet tinglyses en ekspropriationsfortegnelse, som udarbejdes af Kort- og Matrikelstyrelsen eller den ledende landinspektør.

Berigtigelse af ekspropriation af ejendomsret til fordel for staten varetages af *kommissarierne ved statens ekspropriationer*. Afgørelse om ekspropriation træffes af ekspropriationskommissioner. Ekspropriationer til fordel for andre myndigheder berigtiges normalt af den pågældende myndighed og en praktiserende landinspektør.

### **Overdragelse ved tvangsauktion**

Tvangsauktion over en ejendom afholdes efter begæring af en panthaver eller anden, der ved fogedretten (eller ved særlige fogeder for så vidt angår told- og skattekrav) har fået foretaget udlæg i ejendommen. Begæringen om tvangsauktionen tinglyses på ejendommen for at hindre ejeren i at disponere over ejendommen. Tvangsauktioner foretages af domstolene (fogedretterne). Rekvirenten af en tvangsauktion udarbejder en salgsopstilling, som indeholder en opgørelse af panthavernes krav på auktionstidspunktet, og som danner grundlag for auktionen. Når der for fogedretten foreligger dokumentation for, at køberen på auktionen har opfyldt vilkårene i salgsopstillingen, udsteder fogedretten skøde (auktionsskøde) til køberen på auktionen eller til den, som køberen i mellemtiden har overdraget sin ret til.

### **Forkøbsret**

En *forkøbsret* vil normalt være tinglyst på den pågældende ejendom, og tinglysningen hindrer, at der tinglyses adkomst for andre uden den berettigedes tilladelse. Overdragelse af ejendomsret i henhold til en forkøbsret berigtiges som andre køb, dog kan forkøbsretten aflyses samtidig med tinglysning af adkomst for den berettigede.

### **Ejendomsdom**

Ved ejendomsdom kan en ejer få dom for, at han ejer en ejendom. Ved ejendomsdommen fastslås det blot, at den pågældende ejer ejendommen, og ejendomsdom har egentlig intet med overdragelse af ejendomsret at gøre.

Grundlaget for at opnå ejendomsdom vil ofte være, at ejeren har haft ejendommen i sin besiddelse så længe, mindst 20 år, at der er vundet hævd på den. Grundlaget kan også være en overdragelse, som ikke er blevet berigtiget.

Fremgangsmåden for at opnå ejendomsdom svarer til mortifikation af værdipapirer. Den, der ønsker at få ejendomsdom, må søge byretten i den retskreds, hvor ejendommen ligger, om tilladelse til at indkalde til ejendomsdom. Hvis den pågældende kan sandsynliggøre sin adkomst til ejendommen, giver retten tilladelse til at indkalde til ejendomsdom i Statstidende. I indkaldelsen oplyses tidspunktet for et retsmøde, hvor alle, der mener sig berettiget til ejendommen, kan møde og gøre deres ret gældende. Hvis ingen andre møder og gør krav på ejendommen, vil den, der indkaldte til ejendomsdom, normalt få dom for sin adkomst til ejendommen. Hvis nogle møder og har indsigelser mod, at den, der indkaldte, får adkomst på ejendommen, afgøres spørgsmålet om ejendomsretten ved en retssag mellem de interesserede. Ejendomsdommen kan tinglyses som adkomst for den berettigede.

For arealer, der siden udskiftningen i slutningen af 1700-tallet har været til fælles brug for ejerne i et ejerlav, gælder særlige regler. Sådanne arealer formodes nu at tilhøre kommunen, medmindre andre kan godtgøre at have ejendomsret til arealet. Kommunen kan søge sin adkomst tinglyst efter særlige regler i udstykningsloven og tinglysningsloven, som er lempeligere at anvende end reglerne om ejendomsdom.

### 3.2 Myndigheder og andre involverede i ejendomsdannelsen

”Ejendomsdannelsen” betegner de aktiviteter af faktisk og retlig art, der er nødvendig for at skabe nye faste ejendomme eller for at ændre grænserne mellem bestående ejendomme.<sup>90</sup> Reglerne herom findes i udstykningsloven. Nye grundejendomme kan skabes ved *udstyknings* eller *matrikulering*, og grænserne for en ejendom kan ændres ved *udstyknings*, *matrikulering*, *arealoverførsel*, *sammenlægning* eller *ejendomsberigtigelse*.<sup>91</sup>

Uden for Københavns og Frederiksberg kommuner kræver ejendomsdannelsen medvirken af en *privat praktiserende landinspektør og matrikelmyndigheden*.

*Kort- og Matrikelstyrelsen* er matrikelmyndighed i hele landet uden for Københavns og Frederiksberg kommuner. Københavns Kommune har haft kommunalt matrikelvæsen siden 1690 og Frederiksberg Kommune siden 1925. Matrikelmyndigheden i

<sup>90</sup> Bo von Eyben m.fl.: Fast ejendom, 2. udgave, 2003, side 18.

<sup>91</sup> UL §§ 5-9.

Københavns Kommune udøves af *Stadskonduktøren* og i Frederiksberg Kommune af *Stadslandinspektøren*. I de to kommuner har *matrikelmyndigheden* eneret til at udføre matrikulært arbejde og andet arbejde, der efter lovgivningen skal udføres af en privat praktiserende landinspektør.<sup>92</sup>

Udstykningslovens bestemmelser gælder i hele landet, bortset fra bestemmelserne om skelforretning, som ikke gælder i Københavns og Frederiksberg kommuner. Her må skelstridigheder afgøres ved domstolene.

### **Landinspektøren**

*Parterne i et retsforhold, der forudsætter matrikulær forandring, skal inden 3 måneder efter forholdets stiftelse anmode en praktiserende landinspektør om at begære registrering i matriklen.*<sup>93</sup> I København og på Frederiksberg skal henvendelsen rettes til den pågældende kommune.

Uden for Københavns og Frederiksberg kommuner har privat praktiserende *landinspektører* med beskikkelse eneret til at udføre matrikulære arbejder, der omfatter afsætning af skel og udarbejdelse af de dokumenter, der er nødvendige for registrering i matriklen, herunder fremskaffelse af nødvendige tilladelser i henhold til anden lovgivning.<sup>94</sup> Efter den 1. april 2006 er det efter landinspektørloven<sup>95</sup> yderligere en betingelse for udførelsen af matrikulære arbejder og andre arbejder, som landinspektører efter lovgivningen har eneret til at udføre, at den praktiserende landinspektør er forsikret mod erstatningskrav, som måtte følge af udførelsen af matrikulære arbejder eller anden landinspektørvirksomhed.

*Landinspektøren* udfører de matrikulære arbejder i overensstemmelse med reglerne i bekendtgørelse om matrikulære arbejder og den tilhørende vejledning.<sup>96</sup> Landinspektøren foretager afsætning, afmærkning og opmåling af nye skel samt i nødvendigt omfang af eksisterende skel og inddrager i nødvendigt omfang ejeren og naboer. Herefter udarbejder landinspektøren måleblad og andre opmålingsdokumenter, ændringskort, der viser ændringer i matrikelkortet, og en skematisk redegørelse for de ønskede matrikulære forandringer. *Landinspektøren* skal endvidere indhente nødvendige dommerattester som dokumentation for, at tinglysningslovens bestemmelser i §§ 21-24 om adkomst, pant og servitutter er iagttaget.

<sup>92</sup> UL § 13, stk. 3.

<sup>93</sup> UL §§ 21 og 22.

<sup>94</sup> UL § 13.

<sup>95</sup> Lovbekg. nr. 84/2006 om landinspektørvirksomhed, §§ 4c og 4d og bekg. nr. 83/2006.

<sup>96</sup> Bekg. nr. 291/2005 om matrikulære arbejder og vejl. nr. 46/2001.



Inden markarbejdet påbegyndes har *landinspektøren* overvejet og evt. foretaget forhåndshøring af relevante myndigheder, hvis der kan være tvivl om, hvorvidt de ønskede forandringer kan gennemføres efter gældende regler.

*Landinspektøren* skal i overensstemmelse med bekendtgørelse om udstykningskontrollen<sup>97</sup> og den tilhørende vejledning forelægge alle sager vedrørende udstykning, matrikulering, arealoverførsel, sammenlægning og forandringer af private vejes registrering på matrikelkortet for kommunalbestyrelsen. *Landinspektøren* skal endvidere afgive erklæring om, hvorvidt der søges gennemført matrikulære forandringer eller ændringer i arealanvendelse, som strider mod bestemmelser i landbrugsloven, naturbeskyttelseslov, museumsloven eller skovloven, og i givet fald vedlægge tilladelser fra de relevante myndigheder.

*Landinspektøren* sender herefter sagen til Kort & Matrikelstyrelsen med henblik på registrering af de ønskede matrikulære forandringer i matriklen. I 2005 blev det pålagt landinspektørerne at udarbejde og indsende registreringsdokumenterne (måleblad, ændringskort og skematisk redegørelse) i digital form, hvor de digitale data til ajourføring af matrikelregister og -kort skal være formateret som MIA-data. MIA er et digitalt Matrikulært Informations- og Ajourføringssystem, som er udviklet af Kort & Matrikelstyrelsen i samarbejde med Praktiserende Landinspektørers Forening og kommunale repræsentanter.

Når landinspektøren modtager meddelelsen om registreringen i matriklen, sender landinspektøren en kopi af meddelelsen samt en regning til rekvirenten. Er der tale om udstykning, udarbejder landinspektøren et udstykningskort,<sup>98</sup> som er en kopi af det gældende matrikelkort med det nye matrikelnummer, og sender dette med til rekvirenten.

Når der er tale om udstykning eller arealoverførsel udarbejder landinspektøren en servitutattest, hvori der redegøres for, hvilke tinglyste servitutter der efter registreringen hviler på de enkelte arealer. Servitutattesten sendes til tinglysningsdommeren, som på dette grundlag og efter reglerne i tinglysningslovens §§ 22 og 23 overfører de relevante servitutter til de enkelte grundstykker.

<sup>97</sup> Bekg. nr. 1012/2004 om udstykningskontrollen og vejl. nr. 116/2004.

<sup>98</sup> Bekg. nr. 291/2005 om matrikulære arbejder, § 40.

Ved skelstridigheder eller i anden forbindelse kan enhver, der ønsker at få konstateret den rette beliggenhed af en ejendomsgrænse, anmode en praktiserende landinspektør om at afholde en skelforretning. Ifølge udstykningslovens § 38 kan der ikke anlægges retssag om skels beliggenhed, før der er afholdt skelforretning. Ved en skelforretning træffer landinspektøren afgørelse om skellets beliggenhed, herunder om skellets beliggenhed er ændret ved hævd. Landinspektørens afgørelse er bindende for ejerne af de pågældende ejendomme, medmindre en af dem anlægger retssag om skellets beliggenhed inden 8 uger fra det tidspunkt, hvor de modtog underretning om landinspektørens afgørelse.

Ved opdeling i ejerlejligheder skal landinspektøren senest ved tinglysning af det første skøde på en ejerlejlighed indlevere en anmeldelse om hele ejendommens opdeling i ejerlejligheder. Dette materiale i form af fortegnelse over de enkelte ejerlejligheder, kort m.v., der skal følge med anmeldelsen, skal være attesteret af en praktiserende landinspektør med beskikkelse. Ved ændring af ejerlejligheder gælder reglerne tilsvarende.<sup>99</sup> Der skal endvidere foreligge en erklæring fra landinspektøren om, at udstykning ikke er mulig.

### **Landinspektørvæsenet**

Landinspektørvæsenet er reguleret i lov om landinspektørvirksomhed.<sup>100</sup>

*Miljøministeren* meddeler efter lovens § 1 beskikkelse til landinspektører. Ret til at få beskikkelse har enhver, der

- er myndig og ikke under lavværgemål,
- ikke har anmeldt betalingsstandsning og ikke er under konkurs,
- har bestået dansk landinspektøreksamen, og
- i mindst 3 år efter landinspektøreksamen har deltaget i udførelsen af matrikulære arbejder ved ansættelse hos en praktiserende landinspektør.

Miljøministeren kan godkende, at der i de 3 års ansættelse kan medregnes ansættelse andre steder. Kravet om dansk landinspektøreksamen bortfalder i det omfang, det har hjemmel i international aftale.

I Danmark var der i 2005 ca. 100 landinspektørfirmaer med ca. 160 kontorsteder.

<sup>99</sup> Bekg. nr. 1024/1993 om tinglysning i tingbogen, §§ 26-28.

<sup>100</sup> Lovbekg. nr. 84/2006 om landinspektørvirksomhed.

Der er ca. 200 indehavere og ca. 170 landinspektørassistenter med eller uden beskikkelse. I alt er der i landinspektørbranchen beskæftiget ca. 370 landinspektører og 240 medarbejdere med en teknisk eller en kontormæssig uddannelse.

De praktiserende landinspektører har gennem de sidste 80 år overtaget opgaver fra offentlige myndigheder og fra domstolene. Der er bl.a. tale om følgende opgaver:

Efter tinglysningsloven fik praktiserende landinspektører i 1927 til opgave at udarbejde servituterklæringer som grundlag for tinglysningsdommerens fordeling af tinglyste servitutter i forbindelse udstykning m.v.<sup>101</sup> I 1949 blev der for at aflaste domstolene indført bestemmelser i udstykningsloven om skelsætningsforretninger (skelforretninger), hvor landinspektøren som en slags første instans kan afgøre spørgsmål om skels beliggenhed. I 1963 blev landinspektørernes ansvar og opgaver præciseret og udvidet. Landinspektørerne overtog bl.a. matrikulære opgaver i forbindelse med at indhente nødvendige tilladelser fra andre myndigheder (den såkaldte stjernehøring), landinspektørvirksomhed blev reguleret ved lov, og der blev nedsat et Landinspektørnævn, som behandler klager over praktiserende landinspektører. I 1966 fik landinspektører opgaver vedrørende udarbejdelse og attestation af kort og andet materiale ved opdeling af ejendomme i ejerlejligheder, og senere beføjelse efter lovens<sup>102</sup> §§ 3 og 10a til at attestere yderligere oplysninger om ejendommen. I løbet af de sidste 15 år har landinspektørerne endvidere påtaget sig væsentlige opgaver i forbindelse med administrationen af jordbrugslovgivningen.<sup>103</sup>

Ved ændring af tinglysningsloven m.v. i 2006 blev der inført regler om, at landinspektørerne i servituttattester, som udarbejdes til brug for dommerens fordeling af servitutter ved udstykning og arealoverførsel, også skal foretage en geografisk stedfæstelse af tinglyste servitutter, og at en tilsvarende stedfæstelse skal ske ved tinglysning af nye servitutter og ved førstegangstinglysning af en rettighed i en bygning på lejet grund.

Der blev endvidere indført regler om en ændring af fremgangsmåden ved udstedelse af uskadelighedsattest, som vil indebære, at landinspektørerne pålægges et større ansvar. Det foreslås, at matrikelmyndighederne fremover skal foretage vurderingen af, om en påtænkt matrikulær ændring kan ske uden nogen som helst fare for pantesikkerheden

<sup>101</sup> TL §§ 22-23.

<sup>102</sup> Lovbekg. nr. 53/2006 om ejerlejligheder, § 4, stk. 2, jf. Kap. 6 i bekg. nr. 1024/1993 om tinglysning i tingbogen.

<sup>103</sup> Bekg. nr. 420/2005 om landinspektørerklæringer i henhold til landbrugsloven.

og kun giver anledning til en ubetydelig formindskelse af ejendommens værdi. Til brug for denne vurdering skal der foreligge en erklæring fra en *praktiserende landinspektør*. Det foreslås samtidig, at der fastsættes nærmere regler om afgivelse af uskadelighedsattest, herunder om beløbsgrænser.

*De praktiserende landinspektører* udfører også tekniske opmålinger i forbindelse med byggeri og mange andre opgaver. Disse øvrige opgaver udgør mere end halvdelen af opgaverne i et traditionelt landinspektørfirma.

Langt de fleste praktiserende landinspektører er medlemmer af Den danske Landinspektørforening, og det er ifølge foreningens vedtægter et krav, at praktiserende landinspektører har tegnet en ansvarsforsikring. Efter 1. april 2006 er forsikringspligten som nævnt ovenfor et lovkrav.

Klager over praktiserende landinspektører behandles af *Landinspektørnævnet*, der har tre medlemmer, der er udpeget af miljøministeren. Formanden skal være dommer og de to øvrige medlemmer skal være landinspektører, den ene en landinspektør ansat i Kort & Matrikelstyrelsen og den anden en praktiserende landinspektør. *Landinspektørnævnet* behandler ca. 10 sager om året.

Klager over praktiserende landinspektører kan også rettes til Den danske Landinspektørforenings *Responsumudvalg*. Udvalgets fem medlemmer udpeges af foreningen. Tre medlemmer er praktiserende landinspektører, et medlem er ansat på Aalborg Universitet og et i Kort & Matrikelstyrelsen. Responsumudvalget afgiver også udtalelser til brug ved retssager. Responsumudvalget behandler 5-10 sager om året.

### **Grundejere**

Det er normalt grundejeren, der anmoder om udstykning og andre matrikulære forandringer. Grundejerne skal godkende landinspektørens afsætning af nye skel og af bestående skel, når der er tale om ejendomsberigtigelse som følge af hævde eller ved naturlig tilvækst eller fraskylning. Grundejerne skal også erklære sig om optagelse og forandring af private veje på matrikelkortet og om vejrettigheder, samt underskrive overdragelsesdokumenter ved arealoverførsel.

## Kommunalbestyrelsen

*Kommunen* inddrages normalt på et tidligt tidspunkt i forbindelse med en matrikulær forandring, idet landinspektøren hos kommunen indhenter oplysninger om berørte ejendomme, herunder om ejeres navne og adresser samt om plan- og miljømæssige forhold.

Senere i processen skal alle sager vedrørende udstykning, matrikulering, arealoverførsel, sammenlægning og udlæg af private veje forelægges *kommunalbestyrelsen* med henblik på at sikre, at matrikulære forandringer ikke registreres i matriklen i strid med udstykningslovens § 20 eller anden lovgivning. Kommunen påser overholdelse af planbestemmelser, afstand til skel for bygninger og andre anlæg samt visse miljømæssige forhold. Herudover skal kommunen godkende arealernes adgang til offentlig vej og anlæg eller udlæg af private veje, hvor *kommunalbestyrelsen* er vejbestyrelse. *Kommunalbestyrelsen* skal efter bekendtgørelse om udstykningskontrollen afgive sin udtalelse/godkendelse i et særligt skema (det grønne skema).

Når kommunen modtager meddelelsen fra Kort & Matrikelstyrelsen om registreringen i matriklen, ajourfører kommunen det fælleskommunale ejendomsdatasystem (ESR) og BBR m.fl.

## Andre myndigheder

Når sagen angår arealer, der grænser op til eller skal have adgang til landevej eller hovedlandevej, hvor der kan være tinglyst bestemmelser om adgangsbegrænsning og byggelinier, skal vejmyndigheden godkende sagen.

Når sagen vedrører landbrugsejendomme, kræves der tilladelse fra den *stedlige jordbrugskommission*, medmindre *landinspektøren* kan afgive erklæring om, at den matrikulære forandring kan ske uden tilladelse.<sup>104</sup> Hvis sagen medfører indgreb i eller etablering af arealer med fredskovspligt, beskyttede naturtyper eller andre naturinteresser, skal det *lokale statsskovdistrikt*, *kommunen* eller *Skov- og Naturstyrelsen* høres. Drejer sagen sig om forandring af en sogne- og/eller kommunegrænse skal henholdsvis *Kirkeministeriet* og *Indenrigs- og Sundhedsministeriet* muligvis høres. *Kystdirektoratet* skal meddele tilladelse, når der er tale om indgreb i eller opfyldning langs kysten.

<sup>104</sup> Bekg. nr. 420/2005 om landinspektørerklæringer i henhold til landbrugsloven.

Hvis en myndighed har meddelt en tilladelse, som kan påklages, skal klagefristen være udløbet, eller klagesagen være afgjort, inden den matrikulære forandring kan registreres i matriklen.

Ved arealoverførsel skal det areal, der søges overført, frigøres for pantehæftelser. Det betyder, at *kreditforeninger* og *banker* og evt. andre panthavere skal inddrages og i nødvendigt omfang tiltræde en påtegning på pantebrevet om relaksation, medmindre der er tale om overførsel af et ubetydeligt jordstykke, og der foreligger en uskadelighedsattest efter tinglysningslovens § 23, stk.3.

Ved jordfordeling udarbejdes jordfordelingsplanen i de fleste tilfælde af landinspektøren, mens *Direktoratet for FødevarerErhverv* varetager sekretariatsopgaverne for jordbrugskommissionerne. Ved afsigelse af kendelse om jordfordeling udvides *jordfordelingskommissionen* med en dommer som formand og et *kreditkyndigt medlem*. Den matrikulære berigtigelse foretages af landinspektøren.

### **Matrikelmyndighederne**

Ved lov om Kort- og Matrikelstyrelsen<sup>105</sup> er det pålagt Kort- og Matrikelstyrelsen at forestå matrikel- og landinspektørvæsenet i overensstemmelse med lovgivningen herom. De nævnte love hører under miljøministeren. Matrikelvæsenet er reguleret i udstykningslovgivningen.

Matrikelmyndigheden skal føre og vedligeholde matriklen som et register over samtlige ejendomme og som et kortværk med tilhørende måldokumentation til ejendomsgrænser.<sup>106</sup> Matrikelregistret indeholder oplysninger om matrikelbetegnelser, arealstørrelser, journalnumre m.m. for matrikulære forandringer vedrørende det enkelte matrikelnummer samt oplysninger om, hvilke matrikelnumre der i forening udgør en samlet fast ejendom, og om arealet er undergivet landbrugspligt, fredskovspligt, strandbeskyttelse m.v.

Særskilt beliggende arealer, der fremkommer ved udstykning, arealoverførsel m.v. tildeles altid et nyt matrikelnummer, og der skal være adgang fra arealet til offentlig vej. Restejendommen beholder normalt sit matrikelnummer. *Matrikelmyndigheden* foretager registreringer i matriklen og påser ved registreringer, at den matrikulære forandring eller den tilsigtede arealanvendelse efter det oplyste ikke vil medføre forhold i strid med bestemmelser i udstykningsloven eller i anden lovgivning.<sup>107</sup>

<sup>105</sup> Lov nr. 749/1988 om Kort- og Matrikelstyrelsen, ændret ved lov nr. 313/2004.

<sup>106</sup> UL § 11.

<sup>107</sup> UL § 24, jf. §§ 18-20.

Matrikelmyndigheden kan kun nægte at registrere en matrikulær forandring,

- hvis forandringen eller den tilsigtede arealanvendelse er i strid med bestemmelser i udstykningslovgivningen eller anden lovgivning,
- hvis de nødvendige oplysninger ikke foreligger, eller
- hvis et beløb, som er krævet forudbetalt, ikke er modtaget.

Matrikelmyndigheden skal underrette *tinglysningsdommeren* og *kommunalbestyrelsen* om matrikulære forandringer med henblik på ajourføring af henholdsvis tingbogen og det fælleskommunale ejendomsdatasystem (ESR).<sup>108</sup>

Kort & Matrikelstyrelsen modtager ca. 10.000 matrikulære sager pr. år samt 2000 sager om registrering af rådighedsindskrænkninger (fredskovspligt, jordforurening o. lign.) I de senere år er der udstykket ca. 10.000 nye ejendomme om året. I 2005 nåede antallet af udstykkede ejendomme dog op på ca. 14.500 nye ejendomme.

Hvis der er fejl eller mangler i sagerne, sender Kort & Matrikelstyrelsen sagen tilbage til landinspektøren til berigtigelse. Ca. 8 % af sagerne hjemsendes til landinspektøren på grund af fejl og mangler. I andre tilfælde anmodes landinspektøren pr. telefon eller e-mail om at indsende manglende oplysninger. Når sagen er i orden, foretager Kort & Matrikelstyrelsen registrering i matriklen og sender meddelelse herom til landinspektøren og andre myndigheder. Registreringsmeddelelsen sendes nu pr. e-mail og offentliggøres på Kort & Matrikelstyrelsens hjemmeside.

Rekvirenten betaler landinspektørens omkostninger samt gebyr<sup>109</sup> for registrering i Kort & Matrikelstyrelsen, hvor følgende beløb var gældende for 2005:

- |                           |           |
|---------------------------|-----------|
| • Udstykning              | 1 900 kr. |
| • Arealoverførsel         | 1 425 kr. |
| • Sammenlægning           | 950 kr.   |
| • Ændring af interne skel | 475 kr.   |

Ved udstykning af en ny ejendom betales en udstykningsafgift (en skat) på 5000 kr. for hver ny ejendom.<sup>110</sup> Det gælder dog ikke, hvis den udstykkede ejendom er mindre end 100m<sup>2</sup>, et vejareal, et lokalplanlagt friareal eller er oprettet ved ekspropriation.

<sup>108</sup> UL § 32.

<sup>109</sup> Bekg. nr. 1165/2004 om matrikulære afgifter og gebyrer m.v.

<sup>110</sup> Lovbkg. nr. 42/1998 om afgift ved udstykning m.m., § 1.

*Matrikelmyndighedens* afgørelser efter udstykningsloven kan ifølge lovens § 12 ikke påklages til anden administrativ myndighed. *Matrikelmyndighedens* afgørelser kan indbringes for domstolene eller for *Folketingets Ombudsmand*.

### **Den fortsatte modernisering af matriklen**

Det nuværende matrikelregister- og sagsbehandlingssystem blev taget i brug for mere end 15 år siden, og det digitale matrikelkortsystem var landsdækkende for snart 10 år siden. Begge systemer er løbende blevet tilpasset i takt med udviklingen, men de trænger til teknologisk fornyelse. Kort & Matrikelstyrelsen arbejder for tiden sammen med IBM om udvikling af et nyt tidssvarende Matrikulært Ajourførings- og Kvalitetssikrings System (miniMAKS), som forventes taget i brug i 2007. Målet er samtidig at sikre en øget effektivitet og et forbedret standardiseret digitalt samspil, bl.a. ved anvendelse af MIA-data, og ved udvikling af en generel metode til registrering og vedligeholdelse af temaer (lovbestemte noteringer) i matriklen. I det nye system er matrikelregistret og matrikelkortet indeholdt i en fælles database, således at ajourføringen af register og kort kan ske samtidigt. Med det nye system indføres elektronisk arkivering af den digitale matrikulære sag og krav om digital signatur for landinspektøren.

### **Tinglysningsdommeren**

*Tinglysningsdommeren* eller tingbogens oplysninger indgår i ejendomsdannelsesprocessen på flere tidspunkter. På et tidligt tidspunkt undersøger landinspektøren, om den påtænkte matrikulære forandring strider mod tinglyste servitutter.

Når der i den matrikulære sag skal foreligge erklæring fra grundejere om private vejrettigheder, ejendomsberigtigelse eller arealoverførsel, skal sagen også vedlægges en rådighedsattest, som enten skal være udstedt af *tinglysningsdommeren* eller være en af landinspektøren attesteret udskrift fra den elektroniske tingbog.

Ved arealoverførsel og sammenlægning skal der foreligge dokumentation fra *tinglysningsdommeren* om, at tinglysningslovens bestemmelser om adkomst, pantehæftelser og servitutter er iagttaget.

Ved arealoverførsel, hvor værdien af det overdragne areal er større end 40.000 kr., skal der endvidere foreligge dokumentation for, at overdragelsesdokumentet er tinglyst på både den ejendom, arealet overføres fra, og den ejendom, det overføres til. Ved



arealoverførsel, hvor værdien af det overførte ikke overstiger 40.000 kr., kan den nævnte dokumentation erstattes af en erklæring herom fra parterne.<sup>111</sup>

Ved arealoverførsel til eller fra offentlig vej eller jernbane kan en landinspektørattest erstatte dommerattesten, hvis landinspektøren attesterer, at værdien af det overførte areal ikke overstiger 8.000 kr., og at arealoverførslen ikke skønnes at have nogen indflydelse på værdien af den ejendom, arealet overføres fra.<sup>112</sup>

*Tinglysningsdommeren* underrettes om registreringen i matriklen og ajourfører herefter tingbogen. Ved arealoverførsel med skøde sender matrikelmyndigheden samtidig skødet til dommeren, som herefter tinglyser skødet endeligt og sender det til anmelderen. Endelig foretager *dommeren* - ved udstykning og ved arealoverførsel - en fordeling af tinglyste servitutter. Som grundlag for denne fordeling har landinspektøren udarbejdet en servituterklæring.

Der kan også dannes nye faste ejendomme i form af ejerlejligheder. Opdeling af en ejendom i ejerlejligheder forudsætter medvirken af en *praktiserende landinspektør* og af *matrikelmyndigheden* for så vidt angår ejerlejligheder i *København* og *Frederiksberg kommuner*. Endelig forudsætter det, at *tinglysningsdommeren* registrerer opdelingen af ejendommen i tingbogen.

Nye faste ejendomme kan også opstå, når der etableres nye bygninger på fremmed grund. Der findes ikke specielle regler for identifikation eller anden dokumentation ved tinglysning af rettigheder for sådanne faste ejendomme. Eksisterende bygninger, der er opført af eller tilhører ejeren af grunden, kan ikke adskilles fra grunden og opstå som en selvstændig fast ejendom.

*Tinglysningsdommerens* afgørelser kan kæres til *landsretten*. Kærefristen er to uger. Kære foretages ved, at der indleveres kæreskrift til den byret, hvor afgørelsen er truffet, hvorefter byretten fremsender kæreskriftet til *landsretten* med sine bemærkninger til kæremålet. Kæremålet behandles af *landsretten* efter retsplejelovens regler om kære. Kæremål behandles som hovedregel skriftligt af *landsretten*, men retten kan bestemme, at det skal behandles ved mundtlig forhandling.

<sup>111</sup> UL § 25, stk. 2.

<sup>112</sup> Bekg. nr. 291/2005 om matrikulære arbejder, § 13, stk. 2.

Landsrettens afgørelser kan som udgangspunkt ikke ankes til Højesteret. Dette kan kun ske med *Procesbevillingsnævnets* tilladelse, som kan gives, hvis sagen vedrører spørgsmål af principiel karakter.

### **Tvangsauktioner**

Tvangsauktioner afholdes af *fogedretten*, som er en del af byretten. *Fogedrettens* afgørelser under tvangsauktionen kan kæres til *landsretten*. Kærefristen er 4 uger.

## **3.3 Myndigheder og andre involverede ved stiftelse og overdragelse af andre rettigheder i fast ejendom**

Andre rettigheder end ejendomsret over fast ejendom kan være *panterrettigheder*, *aftaler om brugsret og servitutter*. Stiftelse og overdragelse af panterrettigheder og private vejrettigheder er behandlet under punkt 2.7. I det følgende ses nærmere på myndigheders involvering ved overdragelse af brugsrettigheder og servitutter.

### **Brugsrettigheder**

Tinglysningsdommeren påser, at der ikke tinglyses dokumenter om brugsret til et areal (en grund) i strid med udstykningsloven.<sup>113</sup> Efter udstykningsloven må der ikke stiftes brugsret til et areal, der udgør en del af en samlet fast ejendom, for et længere tidsrum end 30 år. Bestemmelsen fortolkes efter retspraksis lempeligt, således at den blot hindrer, at ingen af parterne i brugsforholdet er bundet i længere tid end 30 år. Bestemmelsen hindrer ikke, at der indgås et nyt brugsforhold efter 30 års forløb, og et brugsforhold, der løber indtil det opsiges, er lovligt, blot opsigelsesvarslet ikke overstiger 30 år. Bestemmelsen omfatter kun brugsforhold til jord og ikke leje af hus eller husrum.

Bestemmelsen har især betydning for bygninger, der opføres på lejet grund. Hvis lejeren af grunden ønsker at opføre en varig bygning, som vedkommende ønsker at sikre sig ejendomsret til i mere end 30 år, skal grunden, hvorpå bygningen ønskes opført, udstykkes efter de almindelige regler herfor, hvorved *matrikelmyndigheden* og andre myndigheder, som behandler sager om matrikulære forandringer, involveres. Ejeren kan beholde ejendomsretten til den udstykkede grund, som kan udlejes uden tidsbegrænsning. Denne fremgangsmåde anvendes f.eks. for havnearealer, hvor ejeren kan lade andre opføre nødvendige erhvervsbygninger.

<sup>113</sup> UL §§ 16 og 23.

Når en bygning er opført på lejet grund, betragtes grunden og den opførte bygningen som to selvstændige faste ejendomme, der har hver sit ejendomsblad i tingbogen. Rettigheder over bygningen kan kun tinglyses på bygningens ejendomsblad, mens rettigheder over grunden kun kan tinglyses på grundens blad i tingbogen.<sup>114</sup> Ved stiftelse af rettigheder i bygningen må rettighedshaveren sikre sig, at der ikke opstår problemer i forhold til grundens ejer. En pantøver i bygningen bør f.eks. sikre sig, at der samtidig med tinglysning af pant i bygningen tinglyses en ret til at indtræde i lejemålet, hvis grunden sælges på tvangsauktion.

Der kan dog uden tidsbegrænsning stiftes brugsret over et grundareal på højst 5 m<sup>2</sup> af en samlet fast ejendom, når der er tale om anbringelse af en mast, brønd eller lignende<sup>115</sup>

Landbrugsloven hindrer, at en landbrugsejendom i sin helhed gives i brug (bortforpagtes) for et længere tidsrum end 30 år.

### Forkøbsrettigheder

Direktoratet for FødevarerErhverv kan efter jordfordelingsloven<sup>116</sup> pålægge forkøbsret for staten på arealer til jordbrugs- eller naturmæssige formål eller til oprettelse eller supplerende af havekolonier. Tidligere blev mange frijordsarealer pålagt forkøbsret for staten for at hindre, at disse arealer blev opkøbt af borgere i andre EF-lande.

Miljøministeren kan ifølge naturbeskyttelseslovens §57 bestemme, at ejendomme i landzone eller sommerhusområder, der er særlig egnede til opfyldelse af lovens formål, pålægges forkøbsret for staten. Forkøbsretten tinglyses på de pågældende ejendomme.

Det fremgår af jordfordelingsloven, at forkøbsretten ikke træder i kraft ved arv eller overdragelse indenfor familien, og at forkøbsretten skal gøres gældende inden for en lovfæstet periode på normalt 4 uger.

En art forkøbsret eksisterer for ejere af landbrugsejendomme under 70ha. Hvis der sker salg af landbrugsjord i deres nabolag, tillægger landbrugsloven dem under visse betingelser en fortrinsstilling til suppleringsjord, altså en ret til at overtage et jordstykke, som sælgeren egentlig havde aftalt at afhænde til en anden. Sælgeren er dog ikke forpligtet til at gennemføre handlen.

<sup>114</sup> Peter Mortensen: Tinglysning, 2. udgave, 1997, side 39.

<sup>115</sup> Bekg. nr. 107/1991 om udstykningskravet.

<sup>116</sup> Lov nr. 535/2005 om jordfordeling og offentlige køb og salg af fast ejendom til jordbrugsmæssige formål (jordfordelingsloven), §§ 1 og 12.

### **Ekspropriation**

Ved ekspropriation af fast ejendom tinglyser ekspropriationsmyndigheden kendelsen som en rettighed i de berørte ejendomme, indtil den matrikulære berigtigelse har fundet sted. Ekspropriation kan foretages af offentlige myndigheder efter konkret lovhjemmel, når almenvellet kræver det. De matrikulære arbejder til berigtigelse af kendelsen foretages af en praktiserende landinspektør, herunder af den ledende landinspektør, når der er tale om statsekspropriationer.

### **Jordfordeling**

Ved jordfordeling afsiger jordbrugskommissionen, der er udvidet med en byretsdommer og et kreditkyndigt medlem, en foreløbig kendelse på baggrund af de aftaler om jordomlægninger, som de involverede lodsejere har tiltrådt. Kendelsen er bindende for lodsejerne og indehavere af rettigheder i de ejendomme, der er omfattet af jordfordelingsplanen. Den foreløbige kendelse tinglyses servitutstiftende på de deltagende ejendomme. Herefter anmodes en praktiserende landinspektør om at foretage opmåling, skelafsætning og øvrige matrikulære arbejder som grundlag for registreringerne i matriklen.

### **Servitutter pålagt af ejeren i forbindelse med en tilladelse fra en myndighed**

Det forekommer, at offentlige myndigheder ved dispensationer eller tilladelser i forbindelse med ansøgning om udstykning m.v. stiller krav om, at ejeren tinglyser en deklaration om vilkår for dispensationen eller tilladelsen, selvom det i øvrigt ikke er foreskrevet i loven, at vilkår for afgørelsen skal tinglyses. Sådanne vilkår tinglyses, også selvom det er tvivlsomt, om det er nødvendigt.<sup>117</sup> Enkelte love indeholder bestemmelser om, at sådanne vilkår skal tinglyses.

Som eksempel herpå kan nævnes standarddeklarationer, som *jordbrugskommissionen* kræver tinglyst efter bestemmelser i landbrugsloven for at sikre opretholdelse af en bestemt tilstand, og/eller at arealet på ny pålægges landbrugspligt, hvis den påtænkte ændrede anvendelse ophører.

### **Grundejerforeninger**

Inden for et bestemt område, typisk et boligområde, hvor grundene er udstykket samtidigt, og hvor beboerne flytter til i løbet af en kortere årrække, vil der på de enkelte grunde være tinglyst en forpligtelse til at være medlem af en *grundejerforening*,

<sup>117</sup> Lars Buhl m. fl.: *Illum Tinglysning*, 7. udgave, 1994, side 50.

som står for vedligeholdelse af private veje, grønne områder, andre fællesarealer, fælles antenne eller lign. *Grundejerforeningens* vedtægter kan være udarbejdet efter foreliggende eksempler på standardvedtægter.

En sådan grundejerforening begynder sin virksomhed, når de første beboere er flyttet ind i bebyggelsen. Den tinglyste vedtægt indeholder bestemmelser om valg af en bestyrelse, bestående af formand, næstformand, kasserer og suppleanter, der skal administrere foreningen. Det kan være bestemmelser om, at der hvert år i februar måned skal holdes generalforsamling, hvor halvdelen af bestyrelsen vælges, og at valget gælder for to år. Vedtægten kan også indeholde bestemmelser om indkaldelse til og afholdelse af generalforsamling, samt om fremmøde eller antal afgivne stemmer, for at generalforsamlingen er beslutningsdygtig. Bestemmelser i vedtægten kan ændres på generalforsamlingen, forudsat at et vist antal af de fremmødte stemmer for de foreslåede ændringer.

Det vil også fremgå af vedtægten, hvilke udgifter foreningen skal afholde og til hvad. Det kan være overladt til bestyrelsen at fastsætte det årlige kontingent for foreningens medlemmer til opkrævning f.eks. 1. april. Større investeringer kan kræve beslutning på generalforsamlingen.

Vedtægten kan indeholde bestemmelser om, at kontingentet og evt. ekstrakontingenter kan inddrives ad rettens vej, og at restanten skal betale de omkostninger, der er forbundet dermed, herunder også advokatsalær.

### **Servitutter stiftet ved lov**

Servitutter eller almindelige rådighedsindskrænkninger kan følge umiddelbart af lovgivningen eller være pålagt ved forvaltningsafgørelser i medfør af lovgivningen.

I almindelighed gælder, at rådighedsbegrænsninger, som fastsættes i henhold til lovgivningen, ikke skal tinglyses, medmindre det er særligt foreskrevet i lovgivningen.

Som eksempel på lovbestemte rådighedsindskrænkninger, som ikke tinglyses, kan nævnes naturbeskyttelseslovens beskyttelseslinier omkring skove, søer og vandløb, beskyttet fortidsminde m.m. Det skyldes formentlig, at det ikke er en særlig byrdefuld regulering.

Derimod er det bestemt i lovgivningen, at *matrikelmyndigheden* skal registrere nedennævnte rådighedsindskrænkninger i matriklen og underrette *tinglysningsdommeren* herom med henblik på notering i tingbogen. Denne registrering og notering sker dels som grundlag for administrationen af de pågældende love, dels med henblik på oplysning til borgere, virksomheder og andre offentlige myndigheder om retstilstanden på ejendommene.

• **landbrugspligt**<sup>118</sup>

Landbrugspligten omfatter de samlede faste ejendomme, der er noteret som landbrug i Kort & Matrikelstyrelsen matrikelregister. *Kort & Matrikelstyrelsen* skal ændre matrikelregistrets notering om landbrugspligt i overensstemmelse med de forandringer, der følger af landbrugslovens regler om notering og ophævelse af landbrugspligt. Lovens administration er henlagt til *landinspektørerne, regionale jordbrugskommissioner, Kort & Matrikelstyrelsen* og *Direktoratet for Fødevarerhverv*. Det skal fremgå af den matrikulære sag, når landbrugspligten skal ophæves på et fraskilt areal eller på restejendommen. Landbrugspligten kan ophæves på en hel ejendom eller på en del af en ejendom ved udstykning. Landbrugspligt hviler således altid på hele den faste ejendom.

• **fredskovspligt**<sup>119</sup>

Fredskovsnoteringen i matriklen blev afsluttet i 1999. Herefter ajourføres noteringen i matriklen og tingbogen i forbindelse med den matrikulære sagsbehandling og ved løbende indberetninger fra *det lokale statsskovdistrikt*.

• **klitfredning og strandbeskyttelse**<sup>120</sup>

300m strandbeskyttelses- og klitfredningszonen blev fastlagt efter indstillinger fra en midlertidigt nedsat *Strandbeskyttelseskommission*. Herefter blev linierne fastlagt endeligt amt for amt ved bekendtgørelse udstedt af miljøministeren. Samtidig blev linierne/fladerne indlagt i det digitale matrikelkort. Registreringen i matriklen i henhold til naturbeskyttelsesloven af klitfredede og strandbeskyttede arealer blev afsluttet i 2003. *Amtsrådet* og *Skov- og Naturstyrelsen* kan dispensere inden for beskyttelseslinierne.

<sup>118</sup> Landbrugslovens §§ 2, 4 og 5.

<sup>119</sup> Skovlovens §§ 3 og 41.

<sup>120</sup> Naturbeskyttelseslovens §§ 8 og 15.

• **jordforureningskortlægning på V1 og V2**<sup>121</sup>

Registreringen i matriklen af forurenede jorder på V1 og V2 niveau foregår for tiden på grundlag af indberetninger herom fra *amtsrådet*, som gennemfører kortlægningen i samarbejde med *kommunerne*. V1 og V2 er nærmere omtalt under afsnit 2.2.

• **ydet tilskud efter stormfald**<sup>122</sup>

Registreringen i matriklen af tilskud, der er ydet efter loven, til gentilplantning med skov på private fredskovsarealer, der er ramt af stormfald, foregår for tiden på grundlag af indberetninger herom fra *Skov- og Naturstyrelsen*. *Stormrådet* kan bestemme, at et ydet tilskud skal betales tilbage, hvis basisforsikringen opsiges inden 15 år efter udbetalingen af tilskuddet.

• **andre noteringer**

Herudover registreres også forandringer af noteringer i matriklen og tingbogen efter den ældre lovgivning. Det er noteringer som *familieejendom*, *arbejderbolig*, *jordrente* og *samlede skovstrækninger*.

*Jordrente* er rente af lån, som tidligere blev ydet til arbejderboliger på landet og til køb af jord til statshusmandsbrug. Jordrente svares dog ikke af det ydede lån, men af ejendommens grundværdi. Jordrente er *tinglyst* og registreret i *matriklen*. I de senere år er jordrenten på mange ejendomme blevet afløst, og noteringen i matriklen og tingbogen slettes på grundlag af meddelelser herom fra *Finansstyrelsen*. Den samme udvikling eller afvikling ses for *arbejderboliger*, hvor der hver måned slettes nogle noteringer.

Noteringen som familieejendom skal slettes, hvis ejendommens areal forøges. Det sker på grundlag af meddelelser herom fra jordbrugskommissionen. Tilsvarende ændres notering som *samlede skovstrækninger* på grundlag af meddelelser herom fra *Skov- og Naturstyrelsen*.

Efter lov om offentlige veje<sup>123</sup> kan vejbestyrelsen for den pågældende offentlige vej pålægge byggelinier på ejendomme langs den offentlige vej med henblik på vejudvidelser eller til sikring af gennemførelse af nye veje eller vejforlægninger. Vejbestyrelsen skal sørge for tinglysning af byggeliniebestemmelserne, men bestemmelserne skal respekteres efter datoen for den offentlige bekendtgørelse. Efter

<sup>121</sup> Lov nr. 370/1999 om forurenede jord, § 14, ændret ved lov nr. 507/2006.

<sup>122</sup> Lov nr. 349/2000 om stormflod og stormfald, § 19.

<sup>123</sup> Lovbekg. nr. 671/1999 om offentlige veje.

tilsvarende regler kan vejbestyrelsen fastsætte bestemmelser om begrænsning af adgangen til offentlige veje. Disse bestemmelser skal også offentliggøres og tinglyses på de ejendomme, der skønnes at blive berørt af bestemmelserne.

Efter naturbeskyttelsesloven kan fredningsnævn pålægge ejendomme rådighedsindskrænkninger, som stiftes ved ekspropriation eller ved konkrete fredninger efter naturbeskyttelseslovens Kap. 6. Fredningsbestemmelserne skal overholdes af alle og enhver, når de er blevet offentligt bekendtgjort.



## 4 Overdragelse af fast ejendom

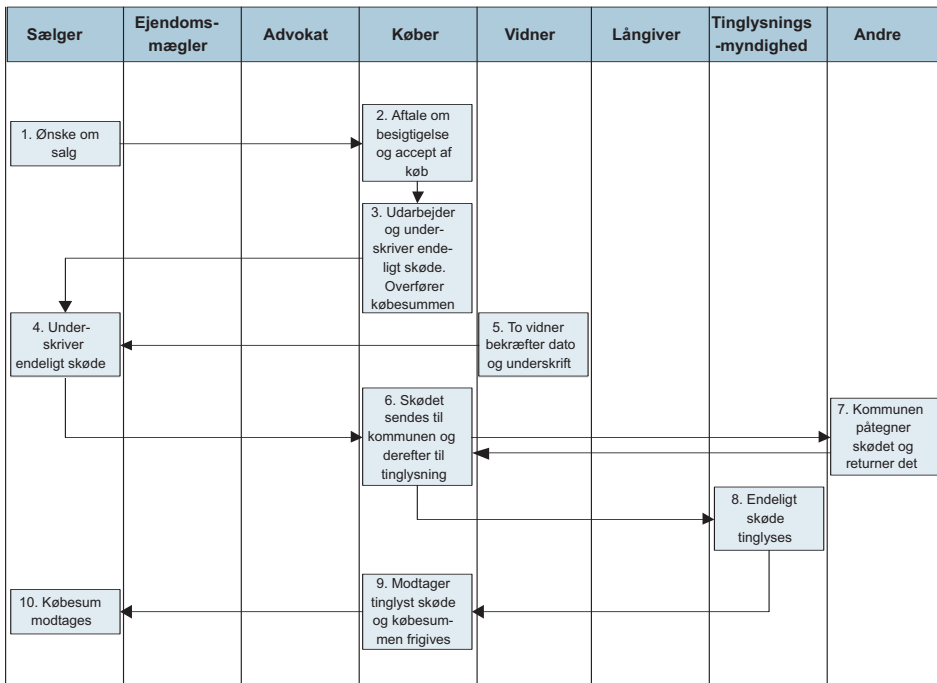
### 4.1 Indledning

I afsnit 2.8 er der givet et indledende overblik over, hvordan overdragelse af fast ejendom foregår i Danmark. Der er især redegjort for overdragelse af ejerboliger. Endvidere er der i afsnit 3.1 redegjort for, hvilke myndigheder og andre der kan være involveret ved overdragelse af fast ejendom. I det følgende afsnit 4.2. beskrives først den nødvendige proces i forbindelse med overdragelse af fast ejendom i sin enkleste form, det vil sige uden inddragelse af ejendomsmægler, advokat og långiver. Det forudsættes således, at køberen har bestemt sig for at købe en konkret beboelsesejendom, der er udbudt til salg for en kontant sum, som køberen har stående i banken.

Selve processen er vist trin for trin og den beskrivende tekst om de enkelte trin følger herefter. Der refereres til de angivne numre.

### 4.2 Overdragelse af fast ejendom ved køb

#### Overdragelse af en ejendom uden medvirken af ejendomsmægler, advokat og långiver



Figur DK-10: Overdragelse af fast ejendom ved køb – simpel.

1. Ejeren vil sælge sin beboelsesejendom.
2. Køber besigtiger ejendommen og beslutter sig for at købe den. Køberen har også undersøgt, hvilke servitutter der er tinglyst på ejendommen, og om der er andre forhold noteret i tingbogen, som han skal være opmærksom på. Herefter kontakter køberen sælgeren og tilbyder at købe ejendommen til den oplyste pris. Køber og sælger aftaler vilkår for handlen, herunder købesummens størrelse og betaling, datoen for køberens overtagelse af ejendommen og eventuelle særlige forhold vedrørende ejendommen, som køberen bør være bekendt med. Herudover aftales, hvordan omkostninger i forbindelse med handlen skal fordeles og betales.
3. Køber udarbejder et endeligt skøde i overensstemmelse med aftalen. Et endeligt skøde skal være et dokument i A4-format, hvor der på dokumentets første side, øverst til venstre skal angives ejendommens matrikelbetegnelse og adresse, og øverst til højre skal angives anmelderens navn, adresse og telefonnummer. Oplysninger om afgift for tinglysning af skødet skal også fremgå af skødets forside. Skødet indeholder normalt en omfattende tekst, der indledes med, at sælger (navn og adresse) skøder og endelig overdrager til køber (navn og adresse) den mig ifølge tinglyst adkomst tilhørende ejendom (matrikelbetegnelse, adresse) med areal (xx m<sup>2</sup>). Herefter følger ofte oplysninger om ejendommens værdi ved den seneste vurdering, oplysninger om tinglyste servitutter eller en henvisning herom til tingbogen, evt. særlige oplysninger om ejendommen eller om ting, der følger med, oplysninger om den aftalte købesum, datoen for købesummens deponering og for køberens overtagelse af ejendommen. Endelig anføres fordeling og betaling af de omkostninger, der er forbundet med handlen, herunder med skødets tinglysning, samt at købesummen kan frigives til sælger, når skødet er tinglyst uden retsanmærkninger. Køber underskriver skødet og deponerer købesummen i sælgers pengeinstitut.
4. Sælger konstaterer, at købesummen er deponeret, og underskriver herefter skødet, som er et endeligt skøde. Hermed er ejendommen overdraget til køber, idet begge parter er bundet af aftalen i det endelige skøde.
5. To vittigheder eller en advokat er tilkaldt for at bekræfte underskrifternes ægthed og dateringens rigtighed.
6. Køber sender skødet til kommunen til påtegning sammen med et indberetningsskema<sup>124</sup>, hvori er angivet købers og sælgers navne og adresser, tidspunktet for ejendommens overdragelse, oplysninger om pris, kontant betaling og evt. gæld, der overtages, samt ejendommens anvendelse.

<sup>124</sup> Lovbekg. nr. 740/2002 om vurdering af landets faste ejendomme, § 47A.

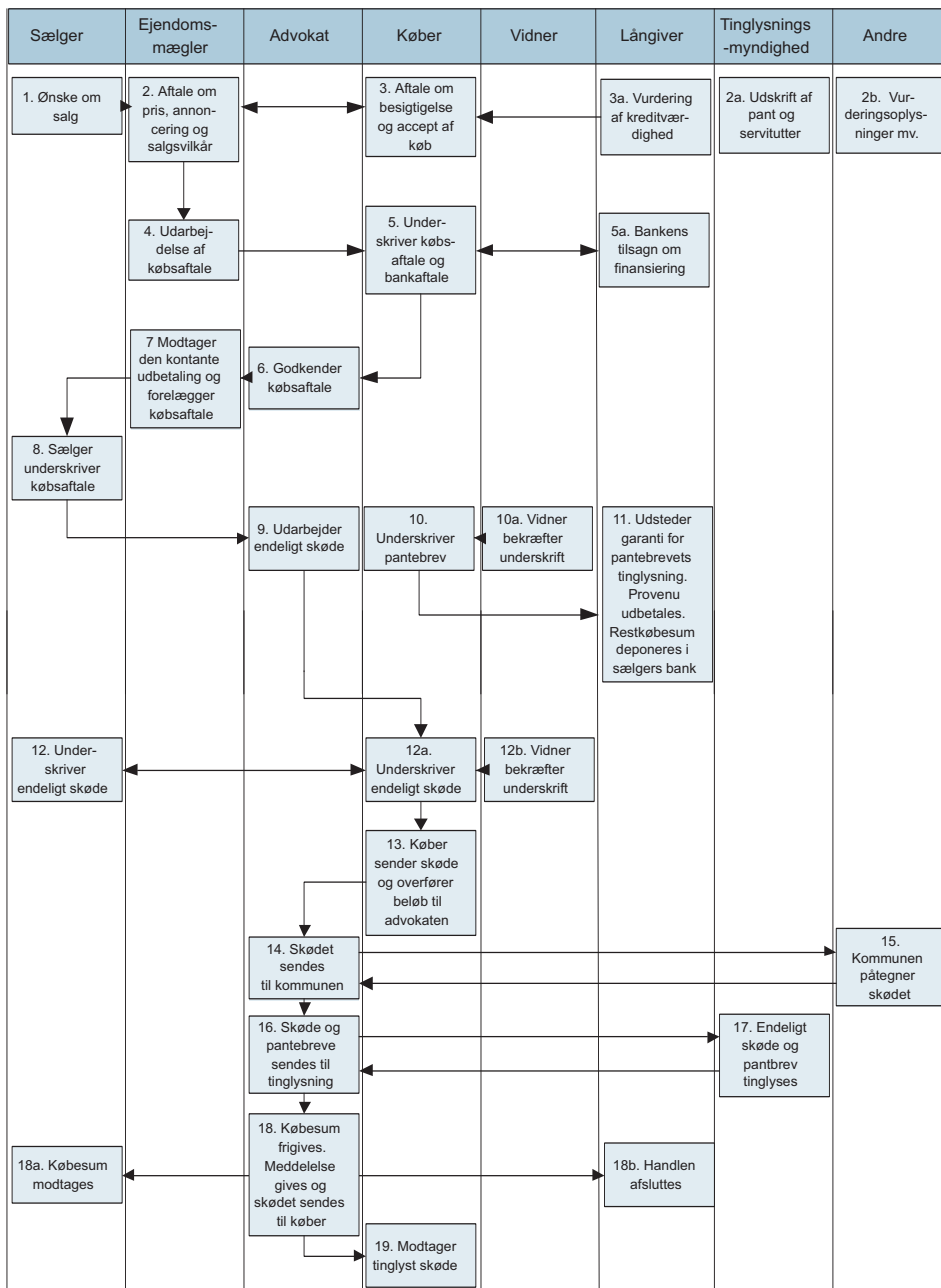
Køber udarbejder refusionsopgørelse, hvori der redegøres for mellemværende med hensyn til betalt ejendomsskat, el, vand, varme m.v. mellem sælger og køber i forhold til overtagelsesdatoen. Eventuelle beløb udlignes mellem parterne. Når skødet er påtegnet af kommunen, sender køber skødet med genpart og tinglysningsafgift (0,6 % af købesummen plus 1400 kr.) til tinglysningskontoret med anmodning om tinglysning.

7. Kommunen påtegner skødet med oplysninger om, hvorvidt ejendommen er selvstændigt vurderet og i givet fald anføres oplysninger om ejendommens værdi, heraf grundværdi, og datoen for den seneste vurdering. Samtidig indfører kommunen den nye ejers navn og adresse i det fælleskommunale ejendomsdatasystem (ESR). Indberetningsskemaet sender kommunen videre til Skat, som anvender oplysningerne ved vurdering og beskatning af faste ejendomme samt til statistik om ejendomshandler og -priser. Kommunen må ikke give skødepåtegning, før indberetningsskemaet er modtaget. Kommunen sender skødet med påtegningen tilbage til køber.
8. På tinglysningskontoret indføres adkomst dokumentet i dagbogen. Herefter foretages en prøvelse af dokumentet, hvor det bl.a. kontrolleres, om udstederen er berettiget til at råde over ejendommen, og om de nødvendige erklæringer og tilladelser foreligger. Hvis dokumentet m.v. er i orden, tinglyses det ved indførelse i tingbogen og ved, at der til skødet hæftes en udskrift med følgende oplysninger fra den elektroniske tingbog: Købesummen...., vedrørende matrikelbetegnelsen....., ejendommens ejer...., lyst den.... Skødet er endeligt. Retten i..., dato..... og tinglysningsmedarbejderens underskrift. Det tinglyste skøde sendes tilbage til anmelderen, som i dette tilfælde er køberen, og genparten henlægges i akten på tinglysningskontoret.
9. Køber modtager skødet og orienterer sælger om, at skødet er tinglyst uden retsanmærkninger, og købesummen frigives til sælger.
10. Sælger modtager købesummen.

### **Overdragelse af fast ejendom med ejendomsmægler, advokat, bank og låneinstitut**

I det følgende afsnit gives en beskrivelse af den almindelige proces, hvor ejendomsmægleren som den professionelle ejendomsformidler er involveret, og hvor de gældende regler for udbud, salgsopstilling og øvrige regler skal iagttages. Endvidere beskrives i denne proces det almindeligste forhold, hvor køberen bistås af en advokat, og hvor køber optager lån i ejendommen til betaling af købesummen.

Den udbyggede proces er på tilsvarende måde vist trin for trin med en efterfølgende beskrivelse, der refererer til de angivne numre.



Figur DK-II: Overdragelse af fast ejendom ved køb - med ejendomsmægler og belåning.

1. Ejeren beslutter sig for at sælge sin beboelsesejendom. For at få fastsat den rigtige pris og få fundet en køber, henvender ejeren/sælgeren sig til en ejendomsmægler. Ejendomsmægleren varetager primært sælgers interesser og betales af sælgeren.
2. og 2a. Ejendomsmægleren besigtiger ejendommen og sammen med sælgeren fastsættes den kontantpris, herunder den kontante udbetaling, som ejendommen skal søges solgt for. Ejendomsmægleren udarbejder en foreløbig salgsopstilling med beregning af sælgerens udbytte ved salg af ejendommen og finansieringsforslag til interesserede købere. Kopi af salgsopstillingen sendes til godkendelse hos sælger. Der indgås en skriftlig aftale, som indeholder vilkår, varighed og salær. Ejendomsmægleren indhenter oplysninger om servitutter m.v. i tingbogen og udarbejder salgsmateriale, som omfatter billeder af huset eller grundplan for ejendommen, en beskrivelse af ejendommens beliggenhed, opførelsestidspunkt, indretning og stand, samt en opstilling af den kontante pris, udbetaling, forskellige bud på månedlige udgifter (før og efter skat) til finansiering af købesummen minus udbetalingen. Ejendomsmægleren sætter annonce med salgsopstillingen i lokale dagblade, husaviser og på Internettet med oplysninger om, at henvendelse kan ske til hans firma, evt. hvornår ejendommen fremvises til interesserede.
- 2b. Ejendomsmægleren indhenter oplysninger om ejendomsvurdering m.v. i kommunen, fordi den årlige ejendomsværdiskat, som køberen skal betale efter overtagelse af ejendommen, beregnes ud fra den offentlige ejendomsvurdering. For tiden beregnes ejendomsværdiskatten på grundlag af det mindste af beløbene for 2001-vurderingen + 5%, 2002-vurderingen eller den aktuelle vurdering. Ejendomsværdiskatten udgør normalt 1% af dette beløb. Hvis det mindste beløb er 2 mio. kr., skal køberen således foruden indkomstskat betale 20.000 kr. i ejendomsværdiskat. (Herudover betales også en årlig grundværdiskat til kommunen, som opkræves to gange om året, og som i Københavns Kommune for tiden er på 34 promille af ejendommens grundværdi). Ejendomsmægleren redegør normalt for disse oplysninger, som har betydning for køberens vurdering af, hvor store årlige boligudgifter handlen indebærer.
3. Køberen ønsker at købe en beboelsesejendom. Køberen har derfor rådført sig med sin bank med hensyn til, hvor meget køberen under hensyn til køberens formue og årlige indtægter forventes at kunne låne til køb af fast ejendom. Køberen har herefter gennem en periode undersøgt markedet og besigtiget forskellige ejendomme i den relevante prisklasse og med den ønskede beliggenhed. Køber kontakter herefter ejendomsmægleren for at købe sælgers ejendom. Køber stiller spørgsmål til ejendomsmægleren om ejendommen, tinglyste servitutter, grundejerforening m.v. og lader evt. ejendomsmægleren indhente et konkret lånetilbud til finansiering af købet. Ejendomsmæglere arbejder ofte sammen med et

bestemt realkreditinstitut og tilbyder at søge om godkendelse af køberen. Til brug for låneansøgningen skal køberen f.eks. fremsende kopi af lønsedler fra de seneste tre måneder og kopi af årsopgørelse fra skattevæsenet for de sidste to år. Køberen kan også vælge at lade sit eget pengeinstitut stå for finansieringen og indhentelse af tilbud på realkreditlån.

Ejendomsmægleren eller pengeinstituttet sender ansøgning med bilagene til realkreditinstituttet og anmoder om lånetilbud af en bestemt type. Der findes flere forskellige lånetyper, f. eks. kontantlån eller obligationslån med fast eller variabel rente og med eller uden afdragsfri perioder.

- 3a. Realkreditinstituttet tager stilling til ansøgningen, besigtiger ejendommen og udfærdiger i givet fald et lånetilbud baseret på den for tiden gældende kurs på det ønskede lån. Tilbuddet sendes til ejendomsmægleren, der videresender det til køberen. Køberen beslutter sig for at købe ejendommen på de oplyste vilkår. Ofte er det købers pengeinstitut (banken), der er den finansielle rådgiver i forbindelse med køb af fast ejendom, og som hjemtager det nye realkreditlån og sørger for indfrielse af evt. gamle realkreditlån. Køber indgår i så fald aftale med sin bank om oprettelse af en konto til den midlertidige finansiering af købet. Efter at køberen har underskrevet købsaftale, underskrives papirerne i forhold til banken. Herved har banken garanteret, at den kontante udbetaling kan deponeres hos ejendomsmægleren, når købsaftalen er klar til sælgers underskrift, og senere at restkøbesummen kan deponeres i sælgers pengeinstitut, når ejendommen overtages, eller når endeligt skøde er klar til underskrift. De fleste handler er kontanthandler.
4. Ejendomsmægleren udarbejder en købsaftale. Normalt anvender ejendomsmægleren den standardkøbsaftale, der er udarbejdet af Dansk Ejendomsmæglerforening. Købsaftalen er meget omfattende (26 sider). Ejendomsmægleren har også kontaktet en energikonsulent, som efter besigtigelse af ejendommen udarbejder en energiattest og en varmesynsrapport. Ejendomsmægleren skal ifølge lov om omsætning af fast ejendom oplyse køberen om mulighederne for at få foretaget en byggeteknisk gennemgang af ejendommen, og hvis der foreligger en sådan tilstandsrapport, skal både køber og sælger have en kopi af rapporten. Ejendomsmægleren skal også oplyse køberen om muligheden for at tegne en ejerskifteforsikring mod skjulte fejl. Herefter kan køberen ikke senere påberåbe sig mangler ved bygningens tilstand. Ejendomsmægleren bør endvidere udlevere kopi af foreliggende Energimærkerapport, forsikringer, ejerforeningsvedtægter og seneste referater af generalforsamling i ejerforeningen, kopi af tinglyste servitutter, udskrift om seneste ejendomsvurdering, en udskrift fra BBR og evt. andre oplysninger.

5. Køber mødes med ejendomsmægleren og underskriver købsaftalen, som indeholder de aftalte vilkår for handlen, herunder købesummens størrelse, datoen for køberens overtagelse af ejendommen, datoer for købesummens betaling og eventuelle særlige forhold vedrørende ejendommen, som køber bør være bekendt med, eller ting, der følger med i købet. Herudover anføres i købsaftalen, hvordan omkostninger i forbindelse med handlen skal fordeles og betales.  
Ejendomsmægleren må ifølge §15 i lov om omsætning af fast ejendom ikke være formidler for begge parter i samme handel. Købsaftalen indeholder derfor også et forbehold med hensyn til, at køberen kan søge rådgivning hos sin advokat. Køberen kan også i købsaftalen tage forbehold med hensyn til realkreditinstituttets godkendelse af køber som låntager. Der aftales en frist for, hvornår ejendomsmægleren tidligst forelægger købsaftalen til sælgerens underskrift. Indtil sælgeren har underskrevet købsaftalen, kan køberens advokat uden nærmere begrundelse meddele ejendomsmægleren, at køberen udtræder af købsaftalen. I forbindelse med, at køberen underskriver købsaftalen, skriver køberen samtidig under på en erklæring om fortrydelsesret, som giver køberen mulighed for at træde tilbage fra købsaftalen senest seks hverdage efter sælgerens underskrift på købsaftalen. Køberen sender købsaftale og det øvrige materiale fra ejendomsmægleren til sin advokat.
6. Advokaten gennemgår materialet og rådgiver køberen om eventuelle problemer eller særlige forhold. Advokaten kan også rådgive køber om de økonomiske forhold, herunder om valg af realkreditlån og sælgerpantebrev. Hvis advokaten er betænkelig ved aftalen, meddeler advokaten inden udløb af den aftalte frist ejendomsmægleren, hvilke forhold køber ønsker ændret eller afklaret, hvis købsaftalen skal blive gældende. Når alle forbehold er afklaret, godkender advokaten købsaftalen.  
Køberen har tidligere under henvisning til lånetilbuddet og bankens rådgivning aftalt og underskrevet dokumenter, hvorefter banken har påtaget sig at deponere hele købesummen eller stille garanti for købesummens betaling. Køberen overfører den kontante udbetaling til ejendomsmæglerens pengeinstitut, mens restkøbesummen først deponeres, når der foreligger et endeligt skøde til sælgers underskrift.
7. Ejendomsmægleren forelægger købsaftalen for sælger.
8. Sælgeren underskriver købsaftalen. Sælgeren er dog frit stillet med hensyn til, om han vil underskrive købsaftalen, når han får den forelagt. Han kan f.eks. bestemme, at prisen skal sættes op og ejendommen annonceres på ny.
- 9 og 10. Køberen anmoder sin advokat om at udarbejde et endeligt skøde i overensstemmelse med købsaftalen. Det aftales, hvad køberen skal betale til

advokaten(salær) for rådgivning og skødeskrivning. Køber accepterer det fremsendte lånetilbud og indgår evt. en fastkursaftale /kurssikring med realkreditinstituttet. Lånetilbuddet er udarbejdet på grundlag af de dagældende obligationskurser. Da kurserne kan ændre sig fra dag til dag, kan køberen ved kurssikring undgå yderligere usikkerhed som følge af kursændringer. Herefter udarbejder realkreditinstituttet et pantebrev efter den aftalte kurs. Pantebrevets pålydende (hovedstolen) fastsættes således, at det også omfatter tinglysningsafgift og andre omkostninger i forbindelse med oprettelsen af pantebrevet. Pantebrevet og udbetalingsblanketten sendes til køberen. Køberen underskriver pantebrevet med vitterlighedsvidner og oplyser, at udbetalingen skal ske til købers pengeinstitut. Advokaten udarbejder et endeligt skøde. Med hensyn til skødets udformning og indhold henvises til trin 3 i det første eksempel. Advokaten sender det udarbejdede skøde til køberen.

11. Da aftalen mellem parterne er endelig og realkreditpantebrevet er underskrevet, har banken sikkerhed for, at handlens berigtigelse blot er en ekspeditionssag. Banken kan derfor meddele realkreditinstituttet, at banken garanterer for, at pantebrevet vil blive tinglyst uden anmærkninger, og at udbetalingen af provenuet bedes overført til banken og indsat på købers konto. Realkreditinstituttet udbetaler provenuet og banken deponerer restkøbesummen på en konto i sælgers bank.
- 12 og 13. Med skødet i hånden mødes køber og sælger. Det konstateres, at købesummen er blevet overført til sælgers konto, og køber og sælger underskriver skødet, som er et endeligt skøde. Herefter er begge parter bundet af aftalen i det endelige skøde, og køber kan umiddelbart herefter overtage ejendommen, som aftalt. To uvildige personer eller en advokat underskriver vitterlighedspåtegning om underskrifternes ægthed og dateringens rigtighed. Køber sender det underskrevne skøde til advokaten og overfører samtidig et beløb svarende til tinglysningsafgiften og det aftalte salær til advokaten for skødeskrivning m.m. til advokatens bankkonto.
- 14, 15, 16 og 17. Advokaten udfylder indberetningsskema og sender det sammen med skødet til påtegning i kommunen. Senere sender advokaten skødet og eventuelle pantebreve til tinglysning. Samtidig vedlægges genparter og tinglysningsafgifter indbetales.
- 18 og 19. Købesummen frigives, handlen afsluttes og skødet sendes til køber.

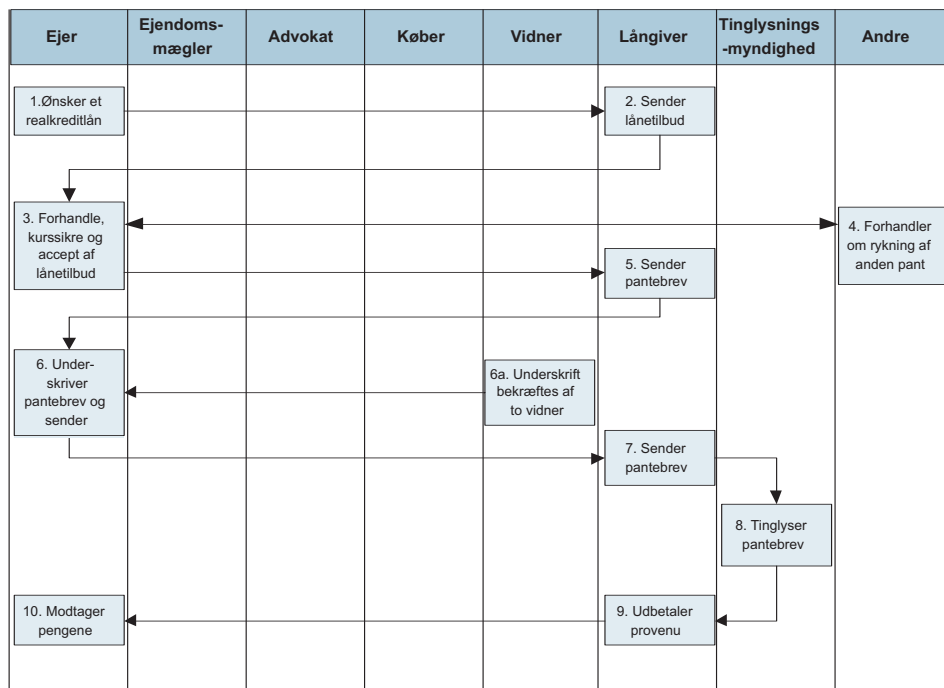
### 4.3 Pantsætning af fast ejendom

En samlet fast ejendom kan pantsættes særskilt eller sammen med en anden eller flere samlede faste ejendomme. Den almindeligste form for pantsætning i Danmark er



realkreditlån, som kan have en løbetid på maksimalt 30 år. Der findes forskellige låntyper, som omtalt i afsnit 2.7.4.

Ved tinglysning af realkreditlån og andre lån skal skødet vedlægges. Pantebreve skal altid underskrives af låntager og vittner. I forbindelse med tinglysning af lån skal der betales en skat på 1,5 % af lånets pålydende og et tinglysningsgebyr på 1400 kr.



Figur DK-12: Pantsætning af fast ejendom.

1. Ejeren/låntageren af en fast ejendom ønsker at optage et realkreditlån. Efter overvejelse af beløb, låntype og løbetid m.m. retter ejeren henvendelse til et realkreditinstitut.
2. Realkreditinstituttet foretager undersøgelser i tingbogen og besigtigelse af ejendommen og anmoder evt. ejeren om supplerende oplysninger. Herefter sender instituttet et lånetilbud, hvori er angivet lånebeløb, rente, løbetid og årlige afdrag og ydelser før og efter skat. Tilbuddet er baseret på de aktuelle obligationskurser og gælder f.eks. i tre måneder.

- 3 og 4. Hvis der i ejendommen er tinglyst private pantehæftelser, som skal respektere det nye lån, skal de pågældende pantebrevs forsynes med en tinglyst påtegning herom. En privat pantehaver i ejendommen kunne kræve et ekstraordinært afdrag på pantet som betingelse for at ville rykke for det nye pantebrev. Ejeren skal således opnå en aftale herom. Herefter skal låntager i forbindelse med accept af lånetilbuddet overveje kurssikring.
5. Långiver udarbejder pantebrevet som aftalt og sender det til låntager.
- 6 og 6a. Låntager underskriver pantebrevet og sender efter vitterlighedspåtegningen pantebrevet til långiver sammen med skøde på ejendommen, dokumentation for brandforsikring m.m.
7. Långiver sender pantebrev med genpart, skøde m.m. samt tinglysningsafgift til tinglysning.
8. Tinglysningsdommeren tinglyser pantebrevet, henlægger genparten i akten og sender dokumenterne retur.
9. Realkreditinstituttet udbetaler provenu til låntager.
10. Låntager modtager pengene og de indsendte dokumenter samt kopi af det tinglyste pantebrev.

### **En del af en ejendom kan ikke pantsættes særskilt**

En ideel andel i eller en fysisk del af en samlet fast ejendom kan ikke pantsættes særskilt. Eksempelvis vil to personer, der hver ejer halvparten af en fast ejendom, ikke kunne belåne hver sin halvpart. De hæfter gensidig for eventuelle tinglyste lån.

Derimod kan en tinglyst aftale om leje af et areal af en samlet fast ejendom danne grundlag for optagelse af et lån til opførelse af en bygning på det lejede areal. En aftale om leje af en fysisk del af en samlet fast ejendom kan ikke tinglyses for et længere åremål end 30 år.<sup>125</sup> Eller sagt på en anden måde, lejeaftalen skal kunne opsiges af begge parter med en frist på mindst 30 år. Hvis parterne ved periodens udløb ikke kan blive enige om at indgå en aftale for en ny periode, tilfalder eventuelle bygninger på arealet ejeren af grunden. Bygningens ejer er som udgangspunkt forpligtet til at fjerne den.

### **Byggelån**

Ved opførelse af en bygning på en grund, som bygherren ejer, er den almindelige fremgangsmåde, at bygherren eller dennes arkitekt eller rådgiver ansøger kommunen om en byggetilladelse og vedlægger bygningstegninger. Når byggetilladelse er givet, indgår bygherren aftale med sin bank om en kassekredit til midlertidig finansiering af

<sup>125</sup> UL § 16.

byggeriet. Når bygningen er opført og godkendt af kommunen, sender bygherren en låneansøgning til et realkreditinstitut. Lånet kan også udbetales mod bankgaranti, før byggeriet er færdigt. Belåning sker efter tilsvarende procedure som beskrevet i afsnit 2.7.4. Når det nye lån er tinglyst på ejendommen, udbetales låneprovenuet til banken.

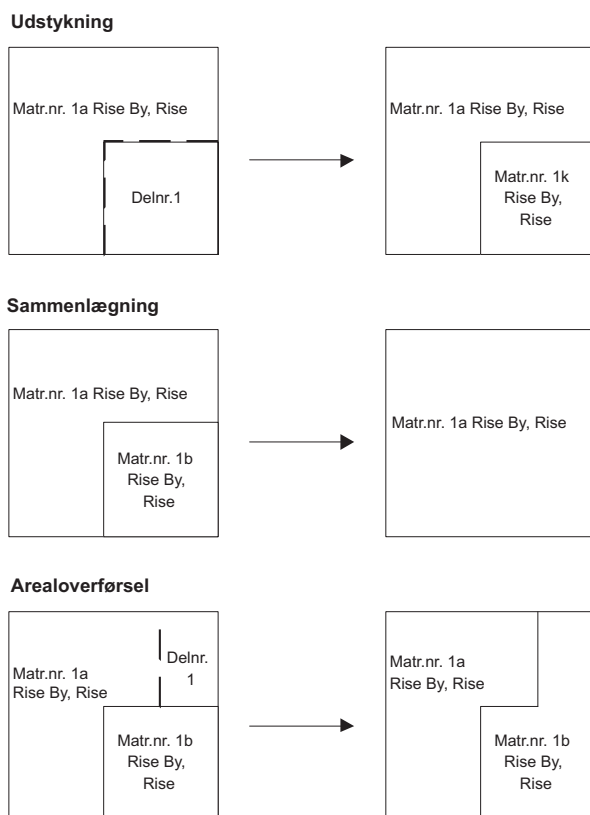
Med hensyn til en eventuel differens mellem låneprovenuet og kassekreditte vil ejeren af den bebyggede grund normalt kunne indgå en aftale med banken om et boliglån, som afdrages over en årrække med et fast årligt beløb og en fast eller variabel rente. Banken vil normalt kræve sikkerhed for lånet i form af et ejerpantebrev af tilsvarende størrelse. Ejerpantebrevet tinglyses på ejendommen og opbevares i banken, indtil boliglånet er tilbagebetalt.

## 5 Forandring af ejendomsgrænser

### 5.1 Indledning

Anledningen til forandring af en ejendomsgrænse kan være en privatretlig aftale om salg af en fysisk del af en ejendom, eller det kan være ejerens ønske om udstykning af et areal med henblik på salg eller om overførsel af en del af ejendommen til en anden ejendom, som vedkommende ejer. Det kan også være en konstateret hævvd, en offentligretlig beslutning om ekspropriation eller en jordfordeling.

Matrikulære forandringer gennemføres ved anvendelse af en af følgende sagstyper: udstykning, matrikulering, arealoverførsel, sammenlægning eller ejendomsberigtigelse, som er omtalt i afsnit 2.9. De forskellige sagstyper og anvendelsen af delnumre er vist i nedenstående figur.



Figur DK-13: Matrikulære sagstyper.

De privat praktiserende landinspektører, der udfører de matrikulære arbejder, har forskellige muligheder for at få adgang til de data, der er grundlæggende for sagsbehandlingen. En del oplysninger kan hentes over Internettet.

Økonomi- og Erhvervsministeriet har etableret en Offentlig Informations Server (OIS) til videregivelse og distribution af ejendomsdata fra matriklen via de kommunale ejendomsregistre efter konkret aftale herom. De praktiserende landinspektører har opnået adgang til direkte at kunne hente personoplysninger fra kommunen om ejeres navne, adresser m.v., og de har i forening indgået aftale om via OIS' at kunne hente oplysninger on-line ved gennemstilling til det digitale matrikelkort. Praktiserende Landinspektørers Forening har siden 1997 haft aftaler med Kort & Matrikelstyrelsen om brugen af det digitale matrikelkort og andre af styrelsens produkter mod betaling.

De praktiserende landinspektører har også i vidt omfang skaffet sig adgang til den elektroniske tingbog, og en udskrift herfra kan med landinspektørens attestation erstatte en rådighedsattest fra dommeren.

Med henblik på at fremme digital forvaltning har Kort & Matrikelstyrelsen i samarbejde med Praktiserende Landinspektørers Forening og kommunale repræsentanter udviklet et Matrikulært Informations- og Ajourføringssystem, der kaldes MIA.

MIA er udviklet over en årrække og anvendes efter den 1. september 2005 af alle landinspektørfirmaer. MIA etablerer et standardiseret digitalt samspil for så vidt angår registreringsdokumenterne, der omfatter ændringskort, skematisk redegørelse og måleblad. MIA er et program, der installeres hos de praktiserende landinspektører, og MIA etablerer dataforbindelse mellem landinspektørerne, kommunen og Kort & Matrikelstyrelsen, således at data kan overføres direkte mellem disse parter uden gentagne inddateringer af de samme data. Gennem MIA leverer landinspektørerne de digitale data, der er nødvendige til ajourføring af matrikelregistret og matrikelkortet. Landinspektørerne skal dog fortsat indsende analoge sagsdokumenter. Det skyldes, at der endnu ikke er indført krav om digitale signaturer, og at Kort & Matrikelstyrelsen heller ikke er klar til at overgå til digital arkivering af hele sagen.

## 5.2 Fremgangsmåden ved matrikulære forandringer

Den, der ønsker en ejendoms grænser ændret, skal henvende sig til en praktiserende landinspektør. Landinspektøren foretager den nødvendige afsætning, afmærkning og opmåling af såvel nye som eksisterende skel. Det er også landinspektøren, der i

nødvendigt omfang inddrager naboer og andre parter i forbindelse med fastlæggelse af skel og dokumentation af vejrettigheder. Og landinspektøren varetager kontakten til andre myndigheder og indhenter de nødvendige tilladelser efter anden lovgivning.

Ved ansøgning om tilladelse efter en konkret lov skal landinspektøren på en tydelig og systematisk måde redegøre for de ønskede forandringer af ejendomme og arealer og vedlægge kortmateriale, hvorpå forandringerne er vist. Det er vigtigt, at der ikke er usikkerhed om størrelsen og beliggenheden af de ejendomme, der søges ændret. Landinspektøren skal også oplyse, hvad arealerne agtes anvendt til. Det gælder både for restejendommen og for de arealer, der ønskes udstykket eller overført til anden ejendom.

Hvis landinspektøren er i tvivl om, hvorvidt en ønsket forandring vil kunne tillades efter anden lovgivning, foretager landinspektøren en forhåndshøring af den relevante myndighed, inden markarbejdet påbegyndes.

Endelig skal landinspektøren vedlægge nødvendige attester fra dommeren om, hvem der har rådighed over ejendommen, og at bestemmelser om pantehæftelser og servitutter er iagttaget.

I de almindelige matrikulære sager kan sagsdokumenterne opdeles i

- registreringsdokumenter,
- erklæringer fra parterne,
- dommerattester, og
- tilladelser fra andre myndigheder.

I bekendtgørelse om matrikulære arbejder<sup>126</sup> (BMA) og den tilhørende vejledning (VMA) er der udførligt redegjort for, hvordan registreringsdokumenterne skal udformes. Det er også nøje beskrevet, i hvilke tilfælde naboer og andre skal inddrages, og i hvilke tilfælde og om hvad, der skal foreligge attest fra dommeren.

### **Registreringsdokumenterne**

Registreringsdokumenterne omfatter måleblad, ændringskort, skematisk redegørelse og sagsomslag.

<sup>126</sup> Bkg. nr. 291/2005 og vejl. nr. 46/2001 om matrikulære arbejder.

Skel, der ønskes registreret i matriklen, skal være afmærket med godkendte skelmærker, så skellets forløb er tydeligt på stedet. Det gælder dog ikke, hvis grænsen på stedet er markeret ved murværk, et stabilt plankeværk eller lignende. Det gælder heller ikke for ejendomsgrænser mod havet eller for skel i søer, vandløb eller kanaler.<sup>127</sup>

Skel, der registreres i matriklen, skal være fastlagt ved mål, og målingen skal knyttes til fikspunktnettet, når der er tale om en større måling eller der i området er etableret fikspunkter inden for 300 m.

*Målebladet* skal være udformet på materialer og i form og formater, der er godkendt af Kort & Matrikelstyrelsen, og målingen skal angives på målebladet på en standardiseret måde.<sup>128</sup>

*Et ændringskort* skal foreligge, når der ønskes foretaget ændringer i matrikelkortet. Ændringskortet skal udarbejdes som en kopi af det gældende matrikelkort, hvorpå de indmålte skel indlægges og nye skel vises med rødt.<sup>129</sup>

*En skematisk redegørelse* skal foreligge, når der ønskes foretaget ændringer af oplysningerne i matrikelregistret eller i matrikelkortet. I skematisk redegørelse skal der på en systematisk måde redegøres for de ønskede forandringer for hvert matr. nr., herunder for arealstørrelser og beregningsgrundlaget herfor, vejarealer og fremtidige noteringer om, hvilke matr. nre. der udgør en samlet fast ejendom, om der er landbrugspligt, evt. fredskovspligt m.v. Når der er tale om udstykning, skal der for hver ny ejendom anføres ESR-nummer (nr. for kommunal vurderingsejendom).<sup>130</sup>

*Sagsomslaget* er udformet, så det på forsiden indeholder felter, hvor landinspektøren oplyser, hvad sagen omhandler, hvor ejendommene er beliggende (ejerlav og kommune), hvilke dokumenter der foreligger i sagen og landinspektørens underskrift.

Herudover er der plads til oplysninger, som påføres sagen i Kort & Matrikelstyrelsen. Det er oplysninger om journalnummer, indkomstdato, afgangsdato, sagsbehandler m.v. På side to er der fortrykt forskellige kombinationer af sagstyper og fraser, som anvendes ved den maskinelle sagsbehandling, herunder ved dannelse af

<sup>127</sup> BMA § 27.

<sup>128</sup> BMA §§ 35 og 36.

<sup>129</sup> BMA § 39.

<sup>130</sup> BMA § 42.

registreringsmeddelelsen, som sendes til landinspektøren, kommunalbestyrelsen og tinglysningsdommeren, når de matrikulære forandringer er registreret i matriklen.

### **Erklæringer fra parter m.v.**

Når nye skel ønskes registreret i matriklen, skal der foreligge erklæring fra ejerne af de berørte ejendomme om godkendelse af skellet, som det er eller vil blive afmærket i marken.

Ifølge udstykningsloven<sup>131</sup> må der ikke ske udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, såfremt der derved vil fremkomme en ejendom eller et særskilt beliggende areal af en ejendom, som ikke har adgang til offentlig vej.

Ved optagelse eller slettelse af privat vej på matrikelkortet skal der foreligge erklæring fra ejeren af den eller de ejendomme, vejen fører over. Hvis privat vej indsnævres eller omlægges på matrikelkortet, skal der herudover foreligge erklæring/godkendelse fra de vejberettigede.<sup>132</sup>

Ved arealoverførsel skal der foreligge et overdragelsesdokument, som er underskrevet af ejerne af de berørte ejendomme. Ved ejendomsberigtigelse skal der foreligge erklæring fra ejerne af de berørte ejendomme, om at ændringen af ejendommenes afgrænsning skyldes hævd.

### **Dommerattester**

Når der skal foreligge erklæring fra ejerne af de berørte ejendomme i forbindelse private vejes registrering og i forbindelse med ejendomsberigtigelse, skal der foreligge en rådighedsattest vedrørende ejendommene. Rådighedsattesten skal være udstedt af dommeren, eller den kan være en af landinspektøren attesteret udskrift fra den elektroniske tingbog.

Før arealoverførsel kan registreres i matriklen, skal der foreligge en attest fra dommeren om, at bestemmelserne i tinglysningslovens § 23 om pantehæftelser og servitutter er iagttaget.<sup>133</sup> Hvis arealet er overdraget og værdien af arealet er større end 40.000 kr., skal der tillige foreligge en dommerattest om, at overdragelsesdokumentet er tinglyst på både den ejendom, arealet overføres fra, og den ejendom, arealet overføres til.

<sup>131</sup> UL § 18.

<sup>132</sup> BMA §§ 5-10.

<sup>133</sup> BMA § 13, stk. 1.



### 5.3 Tilladelser fra andre myndigheder

Ifølge udstykningsloven<sup>134</sup> må der ikke ske udstykning, matrikulering, arealoverførsel eller sammenlægning, såfremt den matrikulære forandring eller den tilsigtede arealanvendelse efter det oplyste vil medføre forhold i strid med anden lovgivning.

Det er en generel bestemmelse, som omfatter enhver retsforordning i anden lovgivning (love, bekendtgørelser, lokalplaner m.v.). Matrikelmyndigheden er pålagt at føre denne udstykningskontrol, men det er matrikelmyndigheden kun i stand til, når den matrikulære sag indeholder de nødvendige oplysninger. Derfor er det i bekendtgørelse om udstykningskontrollen<sup>135</sup> (BUK) og den tilhørende vejledning (VUK) fastsat, hvilke tilladelser og oplysninger der skal foreligge i de matrikulære sager.

Alle sager om udstykning, matrikulering, arealoverførsel og sammenlægning skal forelægges kommunalbestyrelsen, som skal afgive sin erklæring/godkendelse på "et grønt skema," som hentes i Kort- og Matrikelstyrelsen (nu over Internettet). På dette skema skal kommunalbestyrelsen afgive erklæring om forhold vedrørende følgende love: planloven, lov om offentlige veje, lov om private fællesveje, byggeloven, miljøbeskyttelsesloven og lov om jordforurening.

Alle de nævnte sager skal endvidere vedlægges en "hvid erklæring", hvori landinspektøren afgiver erklæring om, hvorvidt der i sagen er forhold, der kræver tilladelse efter følgende love: naturbeskyttelsesloven, museumsloven og skovloven.

Hvis forholdet kræver tilladelse, skal landinspektøren forelægge sagen for den relevante myndighed og vedlægge den nødvendige tilladelse.

Endelig skal alle de nævnte sager, såfremt de vedrører landbrugspligtige arealer, vedlægges enten en "lyserød erklæring", hvori landinspektøren afgiver erklæring om, at en række bestemmelser i henhold til landbrugsloven er eller vil blive opfyldt, eller sagen skal være vedlagt en tilladelse fra den stedlige jordbrugskommission.

Herudover skal landinspektøren ved sin behandling af sagen være opmærksom på, om der er bestemmelser i andre love, f.eks. råstofloven, erhvervsloven m.m., der skal iagttages.

<sup>134</sup> UL § 20.

<sup>135</sup> Bkg. nr. 1012/2004 og vejl. nr. 116/2004 om udstykningskontrollen.

Hvis en myndighed stiller betingelser i forbindelse med en tilladelse, og betingelserne ikke samtidig tinglyses på den berørte ejendom, skal landinspektøren sørge for, at de stillede betingelser bliver opfyldt, evt. ved at indhente erklæring fra parterne om, at betingelserne vil blive opfyldt og sende denne erklæring til den pågældende myndighed.

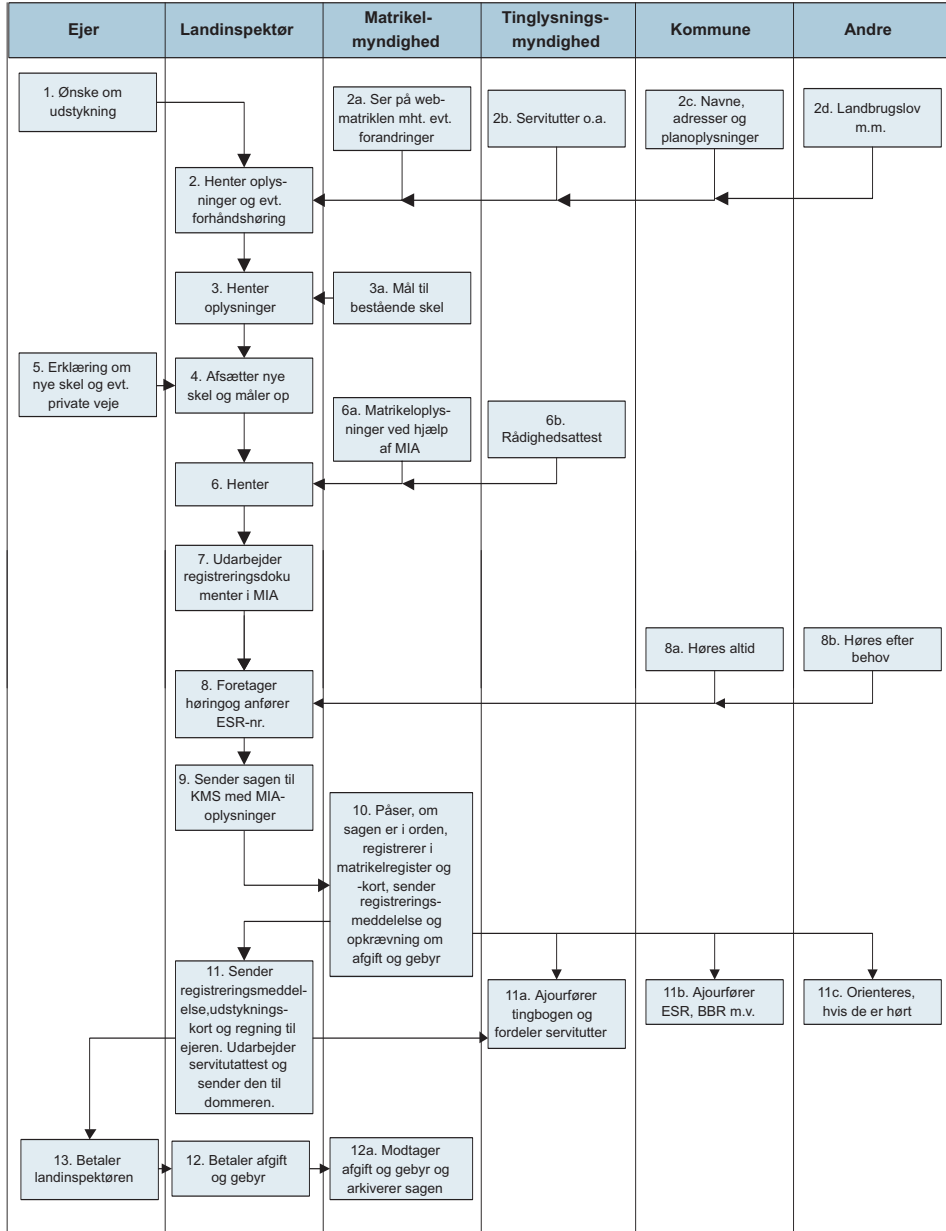
Matrikelmyndigheden kan ikke nægte at registrere en matrikulær forandring, blot fordi en myndighed udtaler sig imod den pågældende matrikulære forandring. Forandringen eller den påtænkte arealanvendelse må være i strid med en gældende retsforordning, uden at myndigheden har meddelt dispensation.

Der henvises i øvrigt til afsnit 2.2, hvor den offentligretlige regulering af arealanvendelsen er beskrevet.

## 5.4 Udstykning

Når en ny ejendom ønskes dannet, skal det ske ved udstykning. Det areal eller de arealer, som den nye ejendom skal omfatte, skal fraskilles moderejendommen ved udstykning. Ved udstykning af et areal fra en ejendom vil de pantehæftelser, der måtte hvile på moderejendommen, normalt også hvile på den udstykkede ejendom efter registreringen i matriklen. Først når en ny ejer ønsker at få tinglyst adkomst på den udstykkede ejendom, skal den udstykkede ejendom være frigjort fra de pantehæftelser, der hviler på moderejendommen. Det er også først i den forbindelse, der indtræder et krav om, at de servitutter, der er tinglyst på moderejendommen, skal fordeles. I den forbindelse, men ofte allerede i forbindelse med udstykningen, udfærdiger landinspektøren en attest om, hvilke servitutter der skal overføres til den nye ejendom. På grundlag af denne attest ajourfører tinglysningsdommeren tingbogens oplysninger om servitutter.

## Udstykning af en byggegrund uden overdragelse



Figur DK-14: Udstykning af en byggegrund.

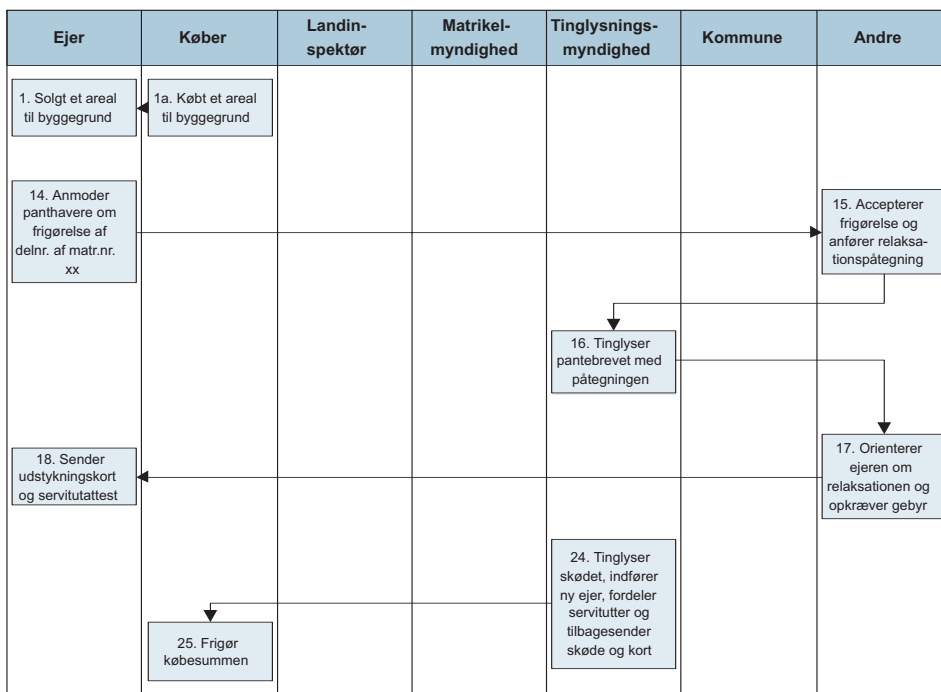
1. Ejeren ønsker at udstykke en byggegrund fra sin ejendom og henvender sig til en praktiserende landinspektør.
2. Landinspektøren orienterer sig på web-matriklen om matrikeloplysninger, herunder landbrugspligt m.v. og beliggenhed. Herefter undersøges tingbogen med hensyn til servitutter, herunder lokalplan m.m. Ved henvendelse til kommunen indhenter landinspektøren oplysninger om navn og adresse for ejeren og i nødvendigt omfang for naboer. Samtidig anmoder landinspektøren om kopi af lokalplan, oplysninger om vand- og afløbsforhold m.m.  
Hvis landinspektøren vurderer, at der kan være tvivl om, hvorvidt sagen kan gennemføres, herunder om der kan forventes meddelt dispensation fra konkrete lovbestemmelser, foretager landinspektøren en forhåndshøring af den eller de relevante myndigheder.
3. Landinspektøren rekvirerer måloplysninger til eksisterende skel og koordinater til fikspunkter, som målingen skal knyttes til, medmindre landinspektøren allerede har disse oplysninger i sit eget arkiv.
4. Landinspektøren aftaler at mødes med ejeren på stedet for at få nærmere oplysninger om, hvor de nye skel ønskes afsat. Landinspektøren foretager afmærkning og opmåling af nye og eksisterende skel, herunder evt. tilknytning til fikspunktnettet.
5. Ejeren underskriver en erklæring, hvori ejeren bemyndiger landinspektøren til at anmode Kort & Matrikelstyrelsen om udstykning og erklærer sig tilfreds med de nye skel, således som de er afmærket.
6. Landinspektøren henter over Internettet aktuelle matrikulære data fra serveren i Kort & Matrikelstyrelsen. Hvis der skal optages privat vej eller andre forandringer af private veje, vedlægger landinspektøren oplysninger fra tingbogen om, hvem der ejer den eller de berørte ejendomme.
7. Landinspektøren udarbejder herefter ved hjælp af MIA-programmet måleblad, ændringskort og skematisk redegørelse samt følgeskrivelse.
8. Landinspektøren klargør sagen til høring af kommunalbestyrelsen og evt. andre myndigheder. Ved høring af kommunalbestyrelsen vedlægger landinspektøren et "grønt skema", hvori landinspektøren skal redegøre for arealernes adgang til offentlig vej. Ofte anfører landinspektøren også oplysninger om lokalplan m.m. til brug for kommunens behandling af sagen. Landinspektøren skal evt. i forbindelse med høring af kommunalbestyrelsen indhente oplysning om ESR-nummer for den nye ejendom, der udstykkes, og anføre dette nummer i skematisk redegørelse. ESR-nummeret er den nye ejendoms identifikation i det fælleskommunale ejendomsdatasystem og i vurderingsregistret.

Samtidig afgiver landinspektøren erklæring om, hvorvidt der er forhold, der kræver tilladelse efter naturbeskyttelsesloven, museumsloven, skovloven og landbrugsloven. Hvis det er tilfældet, forelægger landinspektøren sagen for den relevante myndighed.

Ved denne "stjernehøring" dokumenteres, at den matrikulære forandring eller den tilsigtede arealanvendelse ikke vil medføre forhold i strid med anden lovgivning.

9. Landinspektøren sender herefter sagen til Kort & Matrikelstyrelsen med de nævnte bilag og anmoder om godkendelse af udstykning.
10. Kort & Matrikelstyrelsen journaliserer sagen og påser, at sagen indeholder de nødvendige dokumenter, erklæringer, attester og udtalelser eller tilladelser fra andre myndigheder. Ved mangler kontaktes landinspektøren eller sagen hjemsendes. Herefter foretages en vis teknisk kontrol i forbindelse med registreringer i matrikelregistret og i matrikelkortet, hvor de indsendte MIA-data anvendes. Samtidig med registreringen dannes udkast til registreringsmeddelelse og faktura til opkrævning af udstykningsafgift og ekspeditionsgebyr. Registreringsmeddelelsen sendes til landinspektøren, tinglysningsdommeren, kommunalbestyrelsen og evt. andre, som har været involveret i sagen.
- 11, 11a, 11b og 11c. Landinspektøren udarbejder udstykningskort og en regning og sender disse dokumenter sammen med registreringsmeddelelsen til ejeren/rekvirenten. Landinspektøren udarbejder servitutattest som grundlag for tinglysningsdommerens fordeling af servitutter. Tinglysningsdommeren ajourfører tingbogen. Kommunen ajourfører ESR, BBR m.v.
- 12 og 12a. Landinspektøren betaler udstykningsafgift og gebyr inden 30 dage til Kort & Matrikelstyrelsen, som arkiverer sagen.
13. Rekvirenten betaler landinspektøren inden den fastsatte frist.

## Udstykning af en byggegrund i forbindelse med salg



Figur DK-15: Udstykning af en byggegrund i forbindelse med salg.

- 1 og 1a. Køber og sælger har indgået købsaftale om en byggegrund, som ønskes udstykket. Hvis grunden ligger i et område, der er planlagt til boligformål, kan parterne udarbejde og underskrive et betinget skøde, som indeholder de aftalte vilkår for handlens gennemførelse, og som tinglyses på den ejendom, der søges udstykket. Herved kan køberen også sikre sig, at grunden ikke afhændes til anden side. Ejeren henvender sig til en landinspektør og anmoder om udstykning. Hvis der er tvivl om, hvorvidt grunden kan tillades udstykket, vil ejeren først henvende sig til landinspektøren for at få dette spørgsmål afklaret.
- 2 -13. Der henvises til ovenstående Procesbeskrivelse for udstykning Til nr. 5 bemærkes, at både køber og sælger skal erklære sig tilfredse med afmærkningen af skel, når der er indgået købsaftale.
14. Pantehæftelser på moderejendommen hviler fortsat på den udstykkede ejendom. Ejeren anmoder derfor panthavere om samtykke til, at den udstykkede ejendom

kan udgå af pantet. Hvis der er tale om en ejendom med relativt store pantehæftelser, kan panthaveren evt. kræve et ekstraordinært afdrag som vilkår for relaxsering.

15. Panthaver meddeler tilsagn, forsyner pantebrevet med relaxsationspåtegning og sender det til tinglysning sammen med tinglysningsgebyr.
16. Tinglysningsdommeren tinglyser pantebrevet med påtegningen.
17. Panthaver meddeler ejeren, at den nye ejendom er frigjort ved tinglyst relaxsationspåtegning og sender en faktura på ekspeditionsgebyr og tinglysningsgebyr.
- 18 - 25. Der henvises til proceduren for salg.

Det bemærkes, at udstykningskortet skal forevises ved tinglysning af det første skøde på en ny ejendom.

## 5.5 Matrikulering

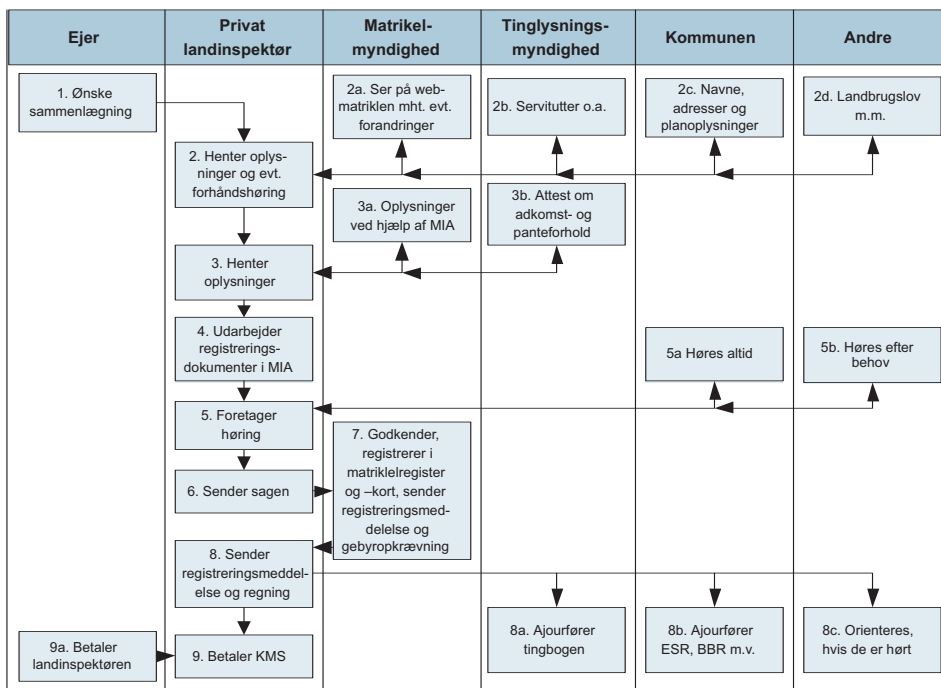
Når en ny ejendom ønskes dannet på et offentligt vejareal, der er udskilt i matriklen, eller ved at et umatrikuleret areal, f.eks. en ø, der er opstået i nyere tid, optages i matriklen, skal det ske ved matrikulering.

Matrikulering ligner på mange punkter udstykning, og i forhold til anden lovgivning skal der på tilsvarende måde indhentes de nødvendige tilladelser, hvis den matrikulære forandring eller den tilsigtede arealanvendelse kræver det. Det gælder dog ikke ved matrikulering af en ø, der hidtil har været en umatrikuleret ejendom.

## 5.6 Sammenlægning

Når to eller flere samlede faste ejendomme ønskes sammenlagt til én ejendom, skal det ske ved sammenlægning. For at sammenlægning kan registreres i matriklen, skal der foreligge dokumentation for, at ejendommene tilhører samme ejer og er ens behæftede eller ubehæftet.<sup>136</sup> Bestemmelser i en lokalplan om maksimal grundstørrelse for en byggegrund kan hindre en sammenlægning. I givet fald vil kommunen modsætte sig sammenlægningen og henvise til lokalplanens bestemmelser. Når der er tale om sammenlægning af to eller flere landbrugsejendomme, er landbrugslovens bestemmelser om størrelsen af den sammenlagte ejendom, arealernes beliggenhed, ejerens uddannelse og bopælspligt m.v. samt, at ejere af nærliggende mindre landbrugsejendomme i visse tilfælde har ret til suppleringsjord, ofte afgørende for, om sammenlægningen kan gennemføres.

<sup>136</sup> TL § 21.



Figur DK-16: Sammenlægning af faste ejendomme.

1. Ejer ønsker at sammenlægge sine ejendomme og henvender sig til en landinspektør.
2. Landinspektøren foretager undersøgelser og evt. forhåndshøring.
3. Landinspektøren indhenter matrikeloplysninger og dommerattest.
- 4 - 9. Landinspektøren udarbejder registreringsdokumenter, og processen er herefter den samme som ved udstykning, bortset fra at der ikke skal udarbejdes udstykningskort eller servitutattest.

## 5.7 Arealoverførsel

Når et areal af en samlet fast ejendom ønskes overført fra en samlet fast ejendom til en anden samlet fast ejendom eller til et offentligt vejareal, skal det ske ved arealoverførsel. Før en arealoverførsel kan registreres i matriklen, skal der foreligge dokumentation for, at det areal, der søges overført, er blevet frigjort for pantehæftelser, og at tinglyste servitutter ikke er til hinder for at overføre arealet.

Hvis arealet ønskes overført til offentlig vej eller til jernbaneareal, og værdien af arealet ikke overstiger 8.000 kr, kan en landinspektørattest erstatte dommerens attest



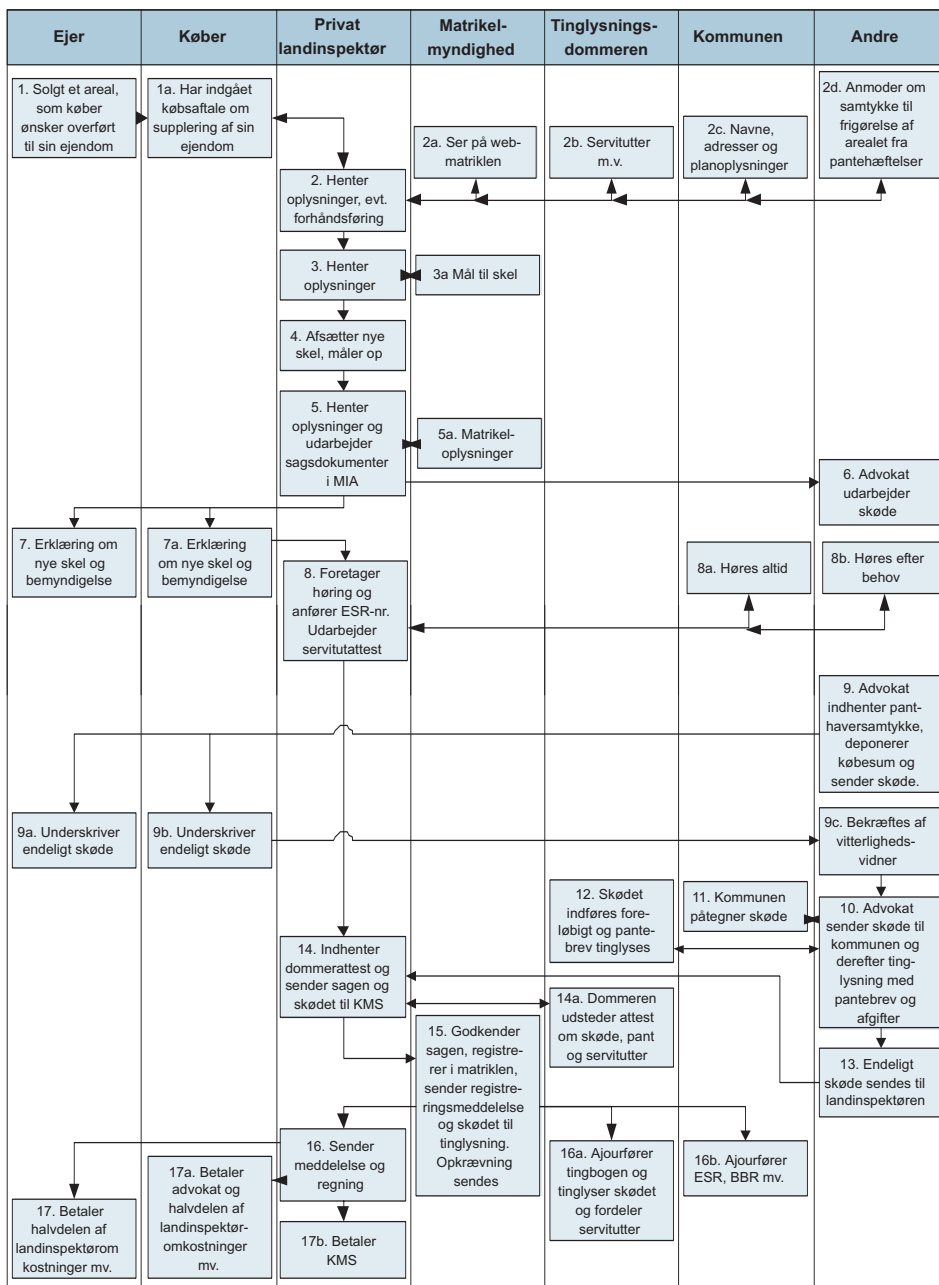
vedrørende pantehæftelser. I andre tilfælde, hvor det areal, der ønskes overført, er af ringe værdi, kan hensynet til pantehæftelser tilgodeses ved en uskadelighedsattest, som er en erklæring, der underskrives af landinspektøren og en vurderingskyndig, hvorefter erklæringen tiltrædes af dommeren.

Hvis det areal, der søges overført, er overdraget til en ny ejer, skal der endvidere foreligge et overdragelsesdokument (et skøde), der er tinglyst både på den ejendom, arealet overføres fra, og den ejendom, arealet overføres til, samt en erklæring fra ejerne om, at overdragelsen ikke er betinget af andet end registreringen i matriklen.

Hvis værdien af det areal, der søges overført, er mindre end 40.000 kr., kan overdragelsen dokumenteres ved en erklæring fra ejerne om værdien og en rådighedsattest fra dommeren.

Hvis arealoverførslen sker mellem ejendomme, der tilhører samme ejer, skal der blot være en erklæring fra ejeren og en rådighedsattest.

Processen tilrettelægges efter sagens karakter. Der kan være tale om overførsel af et mindre areal, hvor hensyn til panthaverne kan tilgodeses ved udstedelse af uskadelighedsattest, og hvor overdragelsesdokumentet blot er en erklæring fra parterne. Eller der kan være tale om en arealoverførsel, hvor landinspektøren foretager høring af panthavere og skriver skødet. Ved overførsel af arealer af større værdi er det ofte en advokat, der skriver skødet og ordner panteforhold, herunder også evt. forhåndshøringer. Den proces, der er beskrevet nedenfor, tager udgangspunkt i en konkret sag, hvor datoen på sagens dokumenter viser rækkefølgen af aktiviteterne.



Figur DK-17: Arealoverførelse.

1. Parterne eller deres advokat henvender sig til en landinspektør og anmoder om overførsel af areal i overensstemmelse med den købsaftale, som parterne har indgået.
2. Landinspektøren undersøger, hvornår der sidst er sket ændringer af ejendommene, tinglyste servitutter m.v., og i dette tilfælde foretages der en forhåndshøring, hvori der anmodes om samtykke til, at det omhandlede areal kan frigøres for pantehæftelser i ejendommen.
3. Landinspektøren rekvirerer måloplysninger til skel i området. Måloplysningerne købes i Kort & Matrikelstyrelsen, hvis landinspektøren ikke har tilstrækkelige mål i sit eget arkiv og heller ikke kan skaffe disse oplysninger fra en kollega.
4. Landinspektøren foretager herefter afsætning af nye skel og indmåling af skel i nødvendigt omfang.
5. Landinspektøren henter matrikeloplysninger (fra register og kort) via MIA, hvorefter registreringsdokumenterne udarbejdes. MIA-data omdannes/suppleres med landinspektørens opmåling, således at de nye skel og evt. berigtigede eller korrigerede data indarbejdes og udtegnes som et måleblad, et ændringskort og en skematisk redegørelse. Herved er der også sket beregning af bl.a. det areal, der søges overført, og som er tildelt et delnummer. Oplysninger herom gives til advokaten.
6. Advokaten udarbejder skøde vedrørende delnummer I af matr. nr. 23p Skals By, Skals med angivelse af størrelsen af det areal, der søges overført.
7. Landinspektøren anmoder ejer/sælger og køber om at underskrive erklæring om tilfredshed med de nye skel, som de er afmærket på stedet, og bemyndiger samtidig landinspektøren til at søge arealoverførslen gennemført.
8. Landinspektøren foretager høring af kommunen og evt. andre myndigheder. Hvis der er tale om en jordomlægning inden for landbrugslovens rammer, kan landinspektøren i vidt omfang afgive erklæring om, at en række forhold er opfyldt, og at jordomlægningen derfor kan ske uden tilladelse. Samtidig udarbejder landinspektøren en servitutattest, som senere sendes til dommeren, evt. via advokaten.
9. Advokaten indhenter panthaversamtykke i form af relaxationspåtegninger på evt. pantebreve i sælgers ejendom. Herefter deponeres købesummen i sælgers pengeinstitut, og endeligt skøde sendes til parternes underskrift med vitterlighedspåtegninger. Skødet sendes tilbage til advokaten.
10. Advokaten sender skødet og et salgssindberetningsskema til kommunen til skødepåtegning og derefter til tinglysning sammen med evt. pantebreve med relaxationspåtegninger og tinglysningsafgifter.

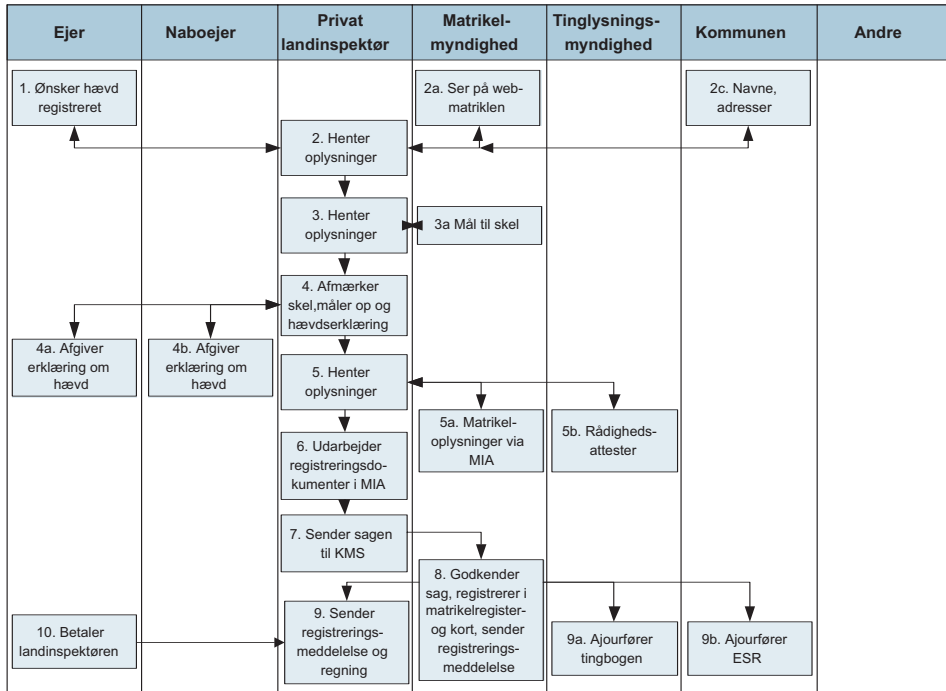
11. Kommunen forsyner skødet med en påtegning om, at det omhandlede areal udgør en del af en samlet fast ejendom, og at det derfor ikke er særskilt vurderet. Indberetningsskemaet sendes videre til Skat.
12. Skødet tinglyses og indføres i byrderubrikken for såvel den afgivende som den modtagende ejendom med frist til registrering i matriklen. Pantebrevspåtegninger tinglyses. Skødet m.v. returneres til anmelderen/advokaten.
13. Advokaten sender skødet til landinspektøren og underretter panthaverne.
14. Landinspektøren anmoder dommeren om at attestere, at bestemmelser i tinglysningsloven om pantehæftelser og servitutter er iagttaget, og at overdragelsesdokumentet er tinglyst på begge ejendomme og ikke er betinget af andet end registreringen i matriklen. Det skal således være godtgjort, at evt. panthavere i den afgivende ejendom ved tinglyst påtegning har tiltrådt, at arealet kan udgå af pantet, medmindre der er udstedt uskadelighedsattest. Landinspektøren forsyner skødet med en bemyndigelse for Kort & Matrikelstyrelsen til at fremsende skødet til endelig tinglysning.
15. Kort & Matrikelstyrelsen foretager en vis kontrol af sagen, registrerer forandringerne i matriklen og sender registreringsmeddelelse til landinspektøren sammen med en opkrævning af gebyr, til tinglysning sammen med skødet, til kommunen og evt. andre myndigheder. Herefter arkiveres sagen.
16. Landinspektøren sender registreringsmeddelelsen og en regning til rekvirenten. Tinglysningsdommeren ajourfører tingbogen, tinglyser skødet endeligt, overfører relevante servitutter og sender skødet til anmelderen/advokaten. Kommunen modtager også registreringsmeddelelsen og ajourfører ESR, BBR mv.
17. Parterne betaler omkostninger, som aftalt, og landinspektøren betaler Kort & Matrikelstyrelsen.

## 5.8 Ejendomsberigtigelse

Den registrerede grænse for en ejendom kan ændres ved ejendomsberigtigelse som følge af hævds erhvervelse eller som følge af naturlig tilvækst eller fraskylning,

Ved ejendomsberigtigelse skal der foreligge erklæring fra ejerne af begge ejendomme om, at ændringen af grænsen skyldes hævd, og at de har påvist landinspektøren det skel mellem deres ejendomme, som de anser for at have været gældende i de sidste 20 år. Der skal endvidere foreligge erklæring fra landinspektøren om, at han ikke finder grund til at tvivle på, at der er tale om hævds erhvervelse.

Ved ejendomsberigtigelse som følge af naturens ændring af en ejendoms grænse mod søterritoriet, i et vandløb eller i en sø skal der foreligge en erklæring fra ejeren om, at ejendomsberigtigelsen skyldes naturlig tilvækst eller fraskylning. Hvis der i det tilskyllede areal fastlægges skel mod naboejendomme, skal der også foreligge erklæring fra disse naboer om, at de godkender skellet, som det er afmærket på stedet.



Figur DK-18: Ejendomsberigtigelse.

1. Ejeren ønsker en hævdvunden grænse registreret i matriklen og tingbogen. Derfor henvender han sig til en landinspektør.
- 2 og 3. Landinspektøren foretager undersøgelser og henter måloplysninger til skellet.
4. Landinspektøren afmærker grænsen på stedet, indmåler grænsen og anmoder ejeren og naboen om at underskrive en erklæring om, at ændringen skyldes hævd. Landinspektøren erklærer, at han ikke finder grund til at tvivle på, at der er tale om hævdserhvervelse.
5. Landinspektøren henter matrikeloplysninger via MIA og rådighedsattester for ejerne af de pågældende ejendomme.
- 6 og 7. Udarbejder registreringsdokumenter i MIA og sender sagen til KMS.

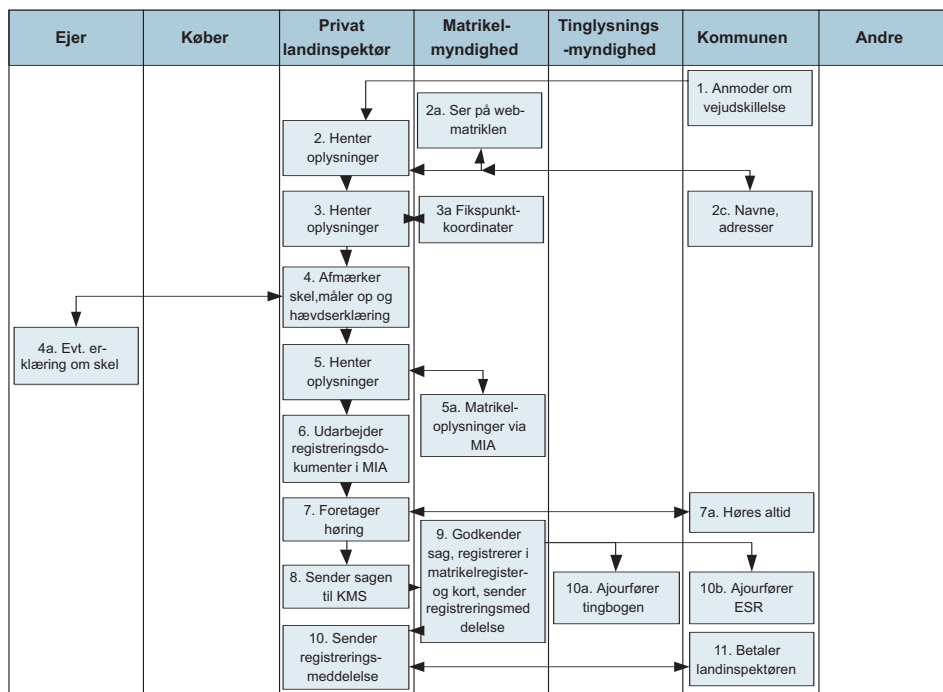
8 - 10. KMS registrerer den ændrede grænse i matriklen og sender registreringsmeddelelse til landinspektøren, dommeren og kommunen, som ajourfører tingbogen og de kommunale registre. Landinspektøren sender en regning, som ejeren betaler.

## 5.9 Udskillelse af offentlig vej

Et areal, der i mindst 20 år har været offentlig vej (eller offentlig sti), kan udskilles i matriklen ved ejendomsberigtigelse. Ved vejudskillelse skal der foreligge erklæring fra vejbestyrelsen om, at vejen har været optaget i vejfortegnelsen i de sidste 20 år.

Der skal endvidere foreligge erklæring fra ejerne af de ejendomme, arealet overføres fra, om, at de godkender det afsatte skel. Erklæring fra ejerne kan erstattes af

- en erklæring fra landinspektøren om, at han har givet de pågældende ejere skriftlig meddelelse om skelafsætningen, og at de har haft en frist på 4 uger til at forlange skellet påvist af landinspektøren, og
- erklæring fra de ejere, som har krævet skellet påvist, om, at de godkender det afsatte skel.



Figur DK-19: Udskillelse af offentlig vej.

1. Kommunen anmoder om udskillelse af en offentlig vej, som i mere end 20 år har været optaget på kommunens fortegnelse over offentlige veje, og som i mere end 20 år har henligget med de grænser, der ses på stedet.
- 2 og 3. Landinspektøren orienterer sig om opgaven og henter oplysninger om navne og adresser samt om koordinater til fikspunkter, som målingen kan knyttes til.
4. Landinspektøren afmærker de nye skel i vejgrænsen, indmåler og orienterer de berørte grundejere om skelafsætningen og om, at de har en frist på 4 uger til at forlange skellet påvist af landinspektøren. Hvis en grundejer krævet skellet påvist, skal der foreligge en erklæring om, at han godkender skellet som det er afmærket.
- 5 - 11. Processen er herefter den samme som ovenfor ved ejendomsberigtigelse.

## 6 Stiftelse af rettigheder i fast ejendom

### 6.1 Indledning

Rettigheder i ejendommen i form af indskrænkninger i ejendommens anvendelse til f.eks. bebyggelse, beplantning m.v. kan reguleres ad to kanaler: *en privatretlig og en offentligretlig*.<sup>137</sup> Den privatretlige regulering stiftes ved aftale, testamente eller hævde, og det foregår sædvanligvis ved, at der på ejendommen tinglyses et dokument (en servitut) om ejendommens fremtidige anvendelse eller tilstand. En tinglyst servitut skal respekteres af fremtidige købere eller erhververe af rettigheder i ejendommen. Private vejrettigheder kan også stiftes ved vejens optagelse på matrikelkortet og i matrikelregistret i forbindelse med ejendomsdannelsen.

For at et anmeldt dokument kan tinglyses i tingbogen skal dokumentet stifte, forandre eller ophæve en eller flere rettigheder over en bestemt fast ejendom. Når der er tale om servitutter, kan dokumenter, der stifter rettighederne, være forskellige afhængigt af, om det er en privat servitut, eller en servitut, der stiftes på grundlag af lovgivning eller forvaltningsafgørelser i henhold til lovgivning.

Ved udstykning m.v. skal det fremgå af den matrikulære sag, hvordan arealernes adgang til offentlig vej er eller vil blive etableret. Det gælder både for arealer, der fraskilles, og for restarealer, der opstår i sagen.

#### **Brugsrettigheder**

Aftale om brugsret i forbindelse med leje af et areal af en samlet fast ejendom kan indgås for et tidsrum på op til 30 år, eller sagt på en anden måde: parterne må ikke være bundet af aftalen for længere tidsrum end 30 år. Det beror på aftalen mellem parterne, om lejeaftalen kan overdrages til andre. En lejeaftale med en løbetid på 30 år og med mulighed for overdragelse i tilfælde af salg af den tjenende ejendom eller salg af lejeaftalen kan anvendes som grundlag for tinglysning af pantehæftelser med en løbetid på 30 år, forudsat at lejemålet og pantehæftelserne tinglyses samtidig.

Hvis der er tale om en personlig lejeaftale, der bortfalder ved ejerskifte, må begge parter stå frit ved indgåelse af en ny aftale med en anden.

<sup>137</sup> Bo von Eyben m.fl.: Fast ejendom, 2. udgave, 2003, side 53.



**Private servitutter, der stiftes ved aftale**

Private servitutter kan stiftes ved aftale mellem ejeren af den tjenende ejendom og ejeren af den herskende ejendom. Angår servitутten forhold, hvorom kan optages bestemmelser i en lokalplan, kan servitутten kun tinglyses med *kommunalbestyrelsens* samtykke, som gives ved påtegning på servitутtdokumentet.<sup>138</sup> Det gælder dog ikke for servitutter, der pålægges af en offentlig myndighed med hjemmel i lovgivningen.

Private vejrettigheder stiftes i vidt omfang i forbindelse med udstykning m.v. og registreres således i matriklen og tingbogen. I en del tilfælde tinglyses vejrettigheder også. Vejrettigheder og de fleste andre private servitutter er knyttet til de berørte ejendomme og følger med ved ejendomsoverdragelse.

**Private servitutter stiftet ved hævд, evt. dom**

Private rådighedsservitutter kan endvidere stiftes ved hævд efter den almindelige bestemmelse i Danske Lov 5-5-2. Hvis der er tale om en usynbar servitут, f.eks. en vejret, kræves der normalt alderstidshævд. Servitutter, der er stiftet ved hævд, skal tinglyses for at opnå beskyttelse mod tredjemand. For utinglyste rettigheder, der er stiftet ved hævд, gælder dog den særlige bestemmelse i tinglysningslovens § 26 om, at den, der kan fortrænge den utinglyste ret, skal gøre sin ret gældende inden to år efter, at vedkommendes ret er tinglyst, da hævden ellers får gyldighed mod ham.

<sup>138</sup> Planloven, § 42.

## Litteraturliste

Bo von Eyben, Peter Mortensen og Peter Pagh, 2003, *Fast Ejendom – rådighed og regulering*, Forlaget Thomson, 2. udgave.

Peter Mortensen, 1996, *Tinglysning – rettigheder over fast ejendom*, GadJura, 2. udgave.

Finn Träff, 2005, *Køb og salg af fast ejendom*, Forlaget Thomson, 3. udgave.

Danmarks Statistik, 2003, *Statistisk Årbog*.

BRF-kredit, 2004, *LånGuide*, Kgs. Lyngby.

Christian Jørgensen, Peter Mortensen og Helge Wulff, 1997, *Jordlovgivning*, GadJura.

Lars Buhl, Asbjørn Grathe, Knud Lund & Hans Willumsen, 1994, *Knud Illum Tinglysning*, 7. udgave, Jurist- og Økonomiforbundets Forlag.

Justitsministeriet, *Betænkning nr. 1461/2005 om varetagelse af tinglysningsopgaven og L 168/2005-06*.

Justitsministeriet, *Betænkning nr. 1471/2006 om digital tinglysning og L 199/2005-06*.

[www.retsinfo.dk](http://www.retsinfo.dk), hvor de love, der er henvist til, kan ses.



# Finland

Pekka Halme, Lantmäteriråd, Jord- och skogsbruksministeriet,  
Mikael Still, lantmätteriingenjör, Lantmäteriverket,  
Professor Arvo Vitikainen, Tekniska högskolan, Helsingfors.

## I Inledning

Med ordet fastighet förstås i dagligt tal en byggnad eller annan konstruktion med eventuellt tillhörande markområde. Fastighetsbegreppet ur fastighetsbildningsperspektiv utgår dock från fastighetsbildningslagstiftningen, och den definition som ingår där. Denna rapport behandlar uttryckligen fastigheter och deras uppkomst och omvandling ur fastighetsbildningsperspektiv.

Med fastighetsbildning avses i huvudsak bildande av nya fastigheter. I Finland regleras detta i fastighetsbildningslagen<sup>1</sup>, vilken också innehåller ganska omfattande instrument för att ombilda existerande fastigheter. Därför brukar även dessa åtgärder i dagligt tal räknas in i begreppet fastighetsbildning.

Fastighetssystemet i Finland utgår från att fastighetsindelningen och äganderätten till fastigheterna sammanfaller. Fastigheterna avgränsas tvådimensionellt och deras gränser framkommer av de råmärken som avgränsar fastigheterna i terrängen, samt av de förrättningskartor som upprättas vid lantmäteriförrättningar där fastigheternas geografiska utsträckning slås fast.

Över fastigheter och andra registerenheter<sup>2</sup> för jord- och vattenområden förs ett fastighetsregister, i vilket också ingår en fastighetsregisterkarta. Fastighetsregistret innehåller uppgifter om enheternas egenskaper och läge samt andra uppgifter om enheterna i enlighet med vad som bestäms i fastighetsregisterlagen.<sup>3</sup> Uppgifter om äganderätt och andra inskrivningar i fastigheter återfinns i ett skilt register, lagfarts- och inteckningsregistret. Fastighetsregistret samt lagfarts- och inteckningsregistret utgör tillsammans det så kallade fastighetsdatasystemet.

En av fastighetsindelningens mest centrala funktioner är att identifiera landets områden i fastigheter så att de kan bli föremål för besittning, fastighetsköp samt fastställande av panträtt och inskrivna särskilda rättigheter.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> Fastighetsbildningslag (FBL) 12.4.1995/554.

<sup>2</sup> Se figur FIN-5.

<sup>3</sup> Fastighetsregisterlag (392/1985) 1 §.

<sup>4</sup> Hyvönen 1998, 24.

Överlåtelse av äganderätt till fastighet eller del av fastighet hör till privaträttens område och sker genom avtal överlåtare och förvärvare emellan. Det råder i huvudsak avtalsfrihet vid överlåtelse av fastighet, men avtalsfriheten är i viss mån begränsad av särskilda formkrav. Dessa syftar till att främja offentligheten i de rättsförhållanden som gäller fastigheter och på så sätt skapa ett rättsskydd för fastighetsägare och andra. Ett exempel på ett formkrav är att överlåtelseavtalen skall bevittnas av en myndighet, ett så kallat offentligt köpvittne, för att vara giltiga.

Fastighetsbildning eller annan förändring av fastighetsindelningen kan ske enbart genom beslut i fastighetsbildningsmyndighet. Fastighetsbildningen innehåller en viss markpolitisk prövning, det vill säga prövning om den ansökta fastighetsbildningen kan verkställas med beaktande av fastställd eller kommande planläggning. Denna prövning utförs i huvudsak om avsikten med fastighetsbildningen är att skapa en fastighet som skall bebyggas.

Inteckning för pant i fastighet är en mycket viktig del av användningen av fastigheterna. Systemet med inteckning medför en stabil grund för investeringar i fastigheten. Särskilda rättigheter är av fastighetsägaren till någon annan person upplåtna rättigheter i ägarens fastighet, till exempel arrende. Inteckningar och särskilda rättigheter antecknas i lagfarts- och inteckningsregistret.

Finland består som bekant av mycket skogsmark och många sjöar. Endast en liten del av arealen utnyttjas för bebyggelse. Figur FIN-1 är en sammanställning om hur Finlands areal är fördelad mellan olika slag av markanvändning.

Ägoslag	Km2	%
<b>Areal totalt</b>	390 920	100
Land	304 112	77,8
Jordbruksmark	27 000	
Skogbevuxen mark	229 000	
Bebyggd mark	12 000	
Öppna våtmarker och annan öppen mark	36 000	
Insjövatten	34 324	8,8
Hav	52 483	13,4

Figur FIN-1: Markanvändning enligt areal.<sup>5</sup>

<sup>5</sup> Statistikcentralen 2004b, 54 tabell 4, Kommunernas arealstatistik 2005, Lantmäteriverkets kartmaterial.

I Finland är det privatpersoner som äger största delen av markarealen. Statens markinnehav utgörs till största delen av skogsmark närmast i norra Finland, allmänna vattenområden samt naturskyddsområden. Av företagen är det de stora skogsbolagen som har det största innehavet. Figur FIN-2 är en sammanställning över vilka kategorier av markägare som äger mark i Finland.

Ägarkategori	%
Privata	60,4
Staten	29
Företag	8
Kommuner	2
Församlingar	0,6
<b>Summa:</b>	<b>100,0</b>

Figur FIN-2: Markägande enligt markägarkategori.<sup>6</sup>

I majoriteten av bostäderna är det bostadens ägare själv som bor. Figur FIN-3 visar hur invånarna i Finland besitter den bostad de bor i.

Besittningsform	1990	2001	% (2001)
Äger huset <sup>7</sup>	770648	781537	30,7
Äger aktielägenhet	706289	709301	27,9
Hysesbostad	545953	778600	30,6
Bostadsrätt	-	26000	1,0
Övrigt	186666	248578	9,8
<b>Totalt</b>	<b>2209556</b>	<b>2544016</b>	<b>100,0</b>

Figur FIN-3: Besittningsform av bostad enligt antal bostäder.<sup>8</sup>

<sup>6</sup> Lantmäteristyrelsen/Geografiska sällskapet 1990, 7.

<sup>7</sup> I denna kategori ingår de som äger fastigheten inklusive huset samt de som äger hus på arrendemark.

<sup>8</sup> Statistikcentralen 2003, 236, tabell 207.

## 2 Fastighetsbegreppet

### 2.1 Inledning

I Finland omfattas i praktiken allt mark- och vattenterritorium av fastighetsindelningen och är indelat i fastigheter och andra registerenheter. Det finns nio olika typer av fastigheter och två olika typer av andra registerenheter, se vidare figur FIN-5 samt avsnitt 2.3 Fastigheten och 2.4 Andra registerenheter.

Rättslig indelning
Fastigheter
Andra registerenheter

Figur FIN-4: Territoriell indelning ur äganderättslig synpunkt.

I Finland finns ingen tredimensionell fastighetsbildning, utan fastigheternas utsträckning begränsas enbart tvådimensionellt.<sup>9</sup> I praktiken räknas till en fastighet de områden som kan utnyttjas till förmån för fastigheten och dess ägare. Å andra sidan har fastighetens ägare rätt att hindra utnyttjande av luft- och jordrummet bara om det förorsakar skakningar, sättningar i grunden, buller eller liknande olägenheter.<sup>10</sup>

Begreppet fast egendom har delvis i rättslitteraturen utvecklats till att beskriva en rättighet, inte själva föremålet för rättigheten. Äganderätt till fastighet eller en del av den är således fast egendom.<sup>11</sup> Denna begreppsuppfattning förekommer också i lagstiftningen, till exempel i Lag om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter<sup>12</sup> där det sägs: ”Med fast egendom avses i denna lag ägande- och därmed jämförbar rätt till fastighet eller annat jord- eller vattenområde samt till dem hörande byggnad eller konstruktion.”

En fastighet eller annan registerenhet kan belastas eller betjänas av olika rättigheter. En belastande rättighet kan gälla till förmån för en annan fastighet (servitut, vägrätt) eller för en person (särskild rättighet). Ägaren till en fastighet kan låta inteckna sin fastighet för ett penningbelopp. Inteckningen kan användas som säkerhet för en låneförbindelse, varvid en panträtt uppstår i fastigheten. Figurerna FIN-5 och FIN-6 visar schematiskt

<sup>9</sup> Jord- och skogsbruksministeriet har för avsikt att låta utreda behovet av tredimensionell fastighetsbildning inom de närmaste åren.

<sup>10</sup> Hyvönen 1998, 8.

<sup>11</sup> Hyvönen 1998, 10.

<sup>12</sup> Lag om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter (Inlösningslagen) 29.7.1977/603 2 §.

vilka typer av fastigheter det finns och vilka rättigheter som kan belasta en fastighet eller en annan registerenhet.

Till den fasta egendomen hör byggnader som står på fastigheten om de tillhör fastighetens ägare. Byggnader som är uppförda på annans fastighet med stöd av ett arrendeavtal eller fastighetsägarens samtycke är lös egendom.

Enskilda bostadslägenheter i condominium (flerfamiljshus, oftast höghus med bostäder) är inte fast egendom i Finland, även om de i många hänseenden rent praktiskt behandlas på samma sätt som fast egendom, särskilt då det gäller pantsättning. Av denna orsak kan man anse att begreppet fast egendom inte till alla delar är konsistent med vad gemene man uppfattar med begreppet fast egendom.

Boende i flerfamiljshus kan ha olika slags förvaltning och ägandesätt. Det vanligaste är att en särskild form av aktiebolag, ett så kallat bostadsaktiebolag äger ett flerfamiljshus. Bolaget kan sedan sälja aktier som berättigar till besittning av en viss bostadslägenhet i huset. Detta kallas ägarlägenheter eller aktielägenheter. Det är aktierna som är föremålet för ägandet, inte själva bostaden rent fysiskt. Aktierna är inte fast egendom.

En ny form av ägarlägenheter i Finland är så kallade delägarlägenheter. Utgångsläget är detsamma som ovan, men invånaren kan köpa sina aktier stegvis. Först köper han 20 % av aktierna av bolaget, och betalar månadshyra i 5 - 12 års tid till bolaget. Under perioden invånaren betalar hyra kan han också köpa loss tilläggsaktieposter och komma upp till en ägoandel på 49 % av de aktier som berättigar till lägenheten. Då hyresperioden har löpt ut kan invånaren köpa resten av aktieposten, varvid det blir en renodlad ägarlägenhet. Han kan också när som helst sälja aktierna tillbaka till bolaget.

Utöver ägarlägenheter finns det också bostadsrätter, vilka regleras i lagen om bostadsrättsbostäder.<sup>13</sup> Ett hus med bostadsrätter kan ägas av kommunen, allmännyttiga samfund, bolag, stiftelser och så vidare. Vanligen bildar de boende en bostadsrättsförening. I praktiken går det till så att en kapitalinsats om 15 - 30 % av lägenhetens värde betalas av invånaren till bostadsrättsföreningen. Utöver detta betalar invånaren ett månatligt vederlag. En bostadsrätt kan inte omvandlas till ägarlägenhet. Bostadsrättsföreningen är skyldig att köpa ut invånaren om denne vill flytta.

<sup>13</sup> Lag om bostadsrättsbostäder 16.7.1990/650.



Hyresbostäder är ägarlägenheter eller andra bostäder som ägaren hyr ut. Hyresgästen betalar månatlig hyra och får besitta lägenheten i enlighet med hyreskontraktet. Om det är fråga om ett fristående hus kan hyresrätten omfatta rätt att nyttja ett visst markområde där bostaden står. Hyresgästerna bildar ingen form av sammanslutning, utan svarar individuellt för sina skyldigheter.

Gemensamt för boendeformerna i flerfamiljshus är att sammanslutningen/bolaget äger byggnaden och äger eller arrenderar tomten, det vill säga den fasta egendomen. Invånarna äger eller besitter endast lös egendom i form av aktier, bostadsrätter eller hyresrätter.

Typ av registerenhet	
<b>Fastigheter:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• lägenheter<sup>14</sup></li> <li>• tomter</li> <li>• allmänna områden</li> <li>• statens skogsmarker</li> <li>• skyddsområden som i enlighet med naturvårdslagen<sup>15</sup> eller tidigare gällande lagstiftning har inrättats på områden som tillhör staten (skyddsområde),</li> <li>• områden som har avskilts genom inlösning (inlösningseenhet),</li> <li>• områden som har avskilts för allmänna behov</li> <li>• fristående tillandningar</li> <li>• allmänna vattenområden</li> </ul>
<b>Andra registerenheter (= övriga territoriella områden/enheter)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• samfällda områden</li> <li>• allmänna vägar och deras biområden</li> </ul>

Figur FIN-5: Fastigheter och andra registerenheter.

<sup>14</sup> Lägenhet i denna bemärkelse skall inte sammanblandas med begreppet lägenhet i betydelsen bostad i flerfamiljshus (i denna rapport kallad ägar- eller aktielägenhet), se vidare kapitel 3.2.

<sup>15</sup> Naturvårdslag 20.12.1996/1096.

<b>Rättigheter belastande fastighet/annan registerenhet till förmån för annan fastighet</b>
Servitut Vägrätt för enskild väg
<b>Rättigheter belastande fastighet/ annan registerenhet till förmån för person</b>
<b>Särskilda rättigheter:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• legorätt (arrende) eller annan nyttjanderätt,</li> <li>• sytning (pensionsrätt),</li> <li>• skogsavverkningrätt</li> <li>• rätt till marktäkt eller rätt att ta gruvmineraler och annan därmed jämförbar lösgörningsrätt.</li> </ul>
<b>Latenta rättigheter i fastighet</b>
<b>Direkt lagstadgade:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Förköpsrätt</li> </ul> <b>Grundar sig på specifikt myndighetsbeslut:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inlösningsbeslut</li> <li>• Vägplan för allmän väg</li> <li>• Inlösningsrätt på basis av fastställd detaljplan</li> <li>• Annan rättighet på basis av fastställd detaljplan såsom byggnadsrätt, inskränkningar, skyddsområden och så vidare</li> </ul>
<b>Säkerheter för lån</b>
Inteckning

Figur FIN-6: Fastighetsrelaterade rättigheter.

## 2.2 Offentligrättslig reglering av markanvändningen

### Offentligrättslig reglering av markanvändningen

Markanvändningen i Finland regleras genom planläggning och tillståndsförfarande enligt markanvändnings- och bygglagen.<sup>16</sup> I den finska bygglagstiftningen finns ingen uttalad rättighet för markägare att använda sin mark för bebyggelse. Av domstolspraxis och den allmänna rättsuppfattningen med stöd av de grundlagsenliga rättigheterna att råda över sin egendom kan dock någon form av grundbyggnadsrätt härledas. Med detta som utgångspunkt har lagstiftningen utvecklats till ett instrument för att reglera denna grundbyggnadsrätt.

<sup>16</sup> Markanvändnings- och bygglag (MBL) 5.2.1999/132.

Markanvändningsplanerna uppdelas i tre olika nivåer, *landskapsplan*, *generalplan* (*antingen med eller utan rättsverkningar*) och *detaljplan*. Planläggningssystemet bygger på en hierarki, så att en landskapsplan upphör att gälla på område där en generalplan med rättsverkningar eller en detaljplan godkänts. På motsvarande sätt upphör en generalplan att gälla på område där en detaljplan godkänts.

En landskapsplan är en översiktlig plan över områdesanvändningen i ett landskap eller ett delområde i landskapet. Landskapsplanen upprättas och ajourhålls av en samkommun<sup>17</sup> benämnd "förbund på landskapsnivå", där regionens kommuner skall vara medlemmar. I landskapsplanen anges principerna för områdesanvändningen med beaktande av de riksomfattande mål för områdesanvändningen som uppställts av statsrådet.<sup>18</sup>

Landskapsplanen skall godkännas av förbundet på landskapsnivå och fastställas av Miljöministeriet. Till landskapsplanens rättsverkningar hör att den skall leda utarbetandet av general- och detaljplaner. Dessutom skall landskapsplanen beaktas då myndigheter planerar och beslutar om åtgärder som gäller områdesanvändningen. Inom ett område som i landskapsplanen har anvisats som rekreations- eller skyddsområde får tillstånd att uppföra byggnad inte beviljas så att genomförandet av landskapsplanen försvåras.

En generalplan skall i allmänna drag styra samhällsstrukturen och markanvändningen i kommunen eller en del av den. Generalplanen utarbetas och godkänns av kommunen eller som ett samarbete mellan flera kommuner. Planen kan uppgöras och godkännas antingen så att den har rättsverkningar eller så att den saknar rättsverkningar. Här behandlas enbart generalplaner med rättsverkningar.

I generalplanen skall anvisas nödvändiga områden till grund för den detaljerade planläggningen och annan planläggning, samt byggande och annan markanvändning. Generalplanen skall tjäna till ledning för utarbetandet av detaljplaner. Då myndigheter planerar och beslutar om åtgärder som gäller områdesanvändningen skall de se till att åtgärderna inte försvårar genomförandet av planen.

Inom ett område för en generalplan får tillstånd att uppföra byggnad inte beviljas så att genomförandet av planen försvåras. En generalplan som utarbetas för att i huvudsak reglera fritidbebyggelse på strandområde skall utöver ovan sagda se till att den

<sup>17</sup> Sammanslutning av flera kommuner inom en region.

<sup>18</sup> Statsrådet är ett organ som består av ministrarna i Finlands regering.

planerade bebyggelsen och markanvändningen lämpar sig för strandlandskapet, att naturvård, landskapsvärden, rekreationsbehov, vattenvård med mera beaktas samt att det kvarstår ett tillräckligt stort sammanhängande obebyggt område på strandområdet.

En detaljplan syftar till att reglera områdesanvändningen och styra byggande och annan markanvändning med beaktande av lokala förhållanden, stads- och landskapsbild och så vidare. Detaljplanen utarbetas och godkänns av kommunen. I detaljplan skall reserveras områden för olika ändamål. Inom planområdet eller i dess närmaste omgivning skall finnas tillräckligt med parker eller andra områden som lämpar sig för rekreation.

En byggnad får inte uppföras i strid med detaljplanen. För att reglera markanvändningen kan ett kvartersområde i en detaljplan vid behov genom tomtindelning indelas i tomter. Tomtindelningen kan vara bindande eller riktgivande. För att erhålla bygglov på en tomt där det råder bindande tomtindelning måste tomten först ha bildats till en självständig fastighet och införts i fastighetsregistret. Där det råder riktgivande tomtindelning är detta inget krav, men i varje fall måste den som ansöker om bygglov ha hela byggplatsen i sin besittning för att få bygglov.

En detaljplan som utarbetas för att i huvudsak reglera fritidbebyggelse på strandområde skall utöver ovan sagda se till att den planerade bebyggelsen och markanvändningen lämpar sig för strandlandskapet, att naturvård, landskapsvärden, rekreationsbehov, vattenvård med mera beaktas samt att det kvarstår ett tillräckligt stort sammanhängande obebyggt område på strandområdet.

### **Övriga bestämmelser**

Varje kommun skall godkänna en byggnadsordning, innehållande föreskrifter som förutsätts av de lokala förhållandena. Föreskrifterna kan variera från kommun till kommun och också mellan olika delar av en kommun. I en generalplan med rättsverkningar eller en detaljplan kan bestämmas att byggnadsordningen inte gäller inom det planområdet.

### **Bygglov**

För uppförande av byggnad krävs bygglov. Bygglovsärenden avgörs av kommunens byggnadstillsynsmyndighet. Beviljande av bygglov inom detaljplaneområden förutsätter att byggprojektet överensstämmer med planen, att byggandet uppfyller de allmänna krav som i lagstiftningen ställs på byggande, att kommunalteknik kan ordnas till byggplatsen med mera. Byggplatsernas storlek och lämplighet avgörs i allmänhet redan i detaljplanen genom tomtindelningen.

För beviljande av bygglov utanför detaljplanområde krävs en byggplats om minst 2000 m<sup>2</sup>, att byggplatsen är lämplig för avsedd bebyggelse samt att det inte finns risk för översvämning, ras eller jordskred på platsen. Ytterligare förutsätts att kommunalteknik och tillfartsväg kan ordnas samt att eventuella begränsningar som anges i general- och/eller landskapsplan samt byggnadsordning beaktas.

### **Strandområden samt områden i behov av planering**

I Finland finns inget generellt strandskydd, men särskilda regler gäller för byggande i strandzonen. I strandzon som hör till strandområde vid hav eller annat vatten får byggnader inte uppföras utan att detaljplan eller sådan generalplan med rättsverkningar där det särskilt bestämts att generalplanen eller en del av den kan användas som grund för beviljande av bygglov upprättats. Undantag från detta utgörs av bland annat byggande för jord- och skogsbruk, fiskeri, sjöfart, försvar och gränsbevakning med mera. Kommunen kan i sin byggnadsordning definiera ett område där dessa specialregler för bebyggande av strandområde inte är i kraft.

Ett område i behov av planering definieras i markanvändnings- och bygglagen som ett område där det för att tillgodose behov i anslutning till användningen är skäl att vidta särskilda åtgärder, såsom att bygga kommunalteknik eller ordna friområden. Beviljande av bygglov inom ett område i behov av planering förutsätter förutom vad som annars bestäms om bygglov bland annat att byggandet inte förorsakar olägenheter med tanke på planläggning eller annan reglering, att byggandet är lämpligt med tanke på landskapet samt inte försvårar bevarandet av särskilda natur- eller kulturmiljövärden eller tillgodoseendet av rekreatjonsbehov.

### **Inblandade myndigheter**

Kommunen är planläggnings- och byggnadstillsynsmyndighet. Planläggnings- och byggnadsärendena är inte en del av fastighetsbildningen, men kan inverka på den. Byggnadsordningar, detaljplaner och generalplaner utarbetas och godkänns av kommunen. Kommunen beviljar också byggnadslov. Landskapsplaner utarbetas och godkänns av förbundet på landskapsnivå och fastställs av Miljöministeriet.

Vid utarbetandet av planer används ofta privata konsulter. Det är dock kommunen som har ansvaret för planläggningsprocessen.

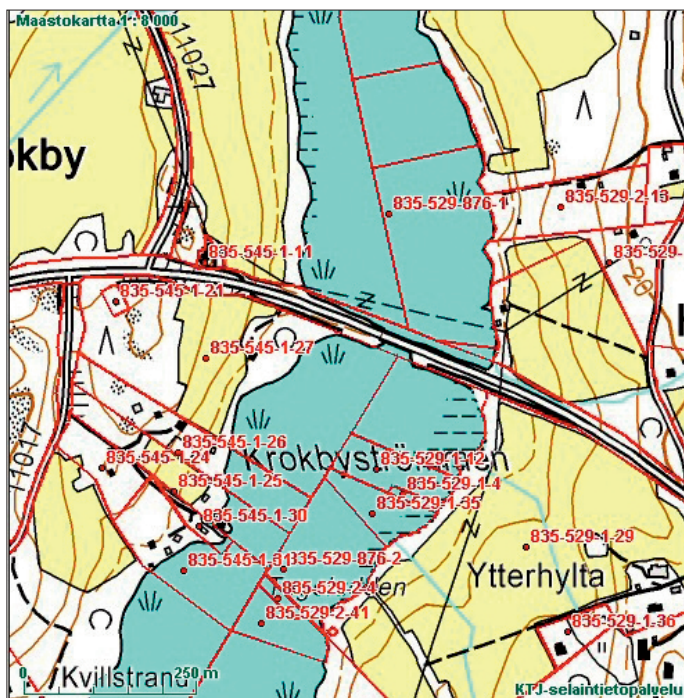
Ändring i kommunens beslut i planläggnings- och byggnadsärenden kan sökas hos förvaltningsdomstolen och vidare hos högsta förvaltningsdomstolen. Ändringssökande i

landskapsförbundets beslut om godkännande av landskapsplan behandlas av Miljöministeriet i samband med fastställandet av planen.

## 2.3 Fastigheten

Begreppen fastighet och annan registerenhet är definierade i fastighetsbildningslagen: ”Med *fastighet* avses en sådan självständig enhet för jordägarätt som med stöd av fastighetsregisterlagen skall införas som fastighet i fastighetsregistret, och med *annan registerenhet* avses en annan fristående enhet som med stöd av nämnda lag skall införas i fastighetsregistret. En fastighet inbegriper det område som hör till den, andelar i samfällda områden och i gemensamma särskilda förmåner samt de servitutsrättigheter och enskilda särskilda förmåner som hör till fastigheten (fastighetens utsträckning)”.<sup>18</sup>

Fastighetsregistret innehåller också en fastighetsregisterkarta som visar fastigheternas geografiska utsträckning. Nedan i figur FIN-7 finns ett exempel på en fastighetsregisterkarta.



Figur FIN-7: Ett exempel på en finsk fastighetsregisterkarta.

<sup>18</sup> Fastighetsbildningslag (FBL) 12.4.1995/554 2 §.

Av de olika fastighetstyperna som beskrivs i figur FIN-5 ovan är lägenhet och tomt de allra vanligaste. Lägenheterna har sitt ursprung i de jordebokshemman som bildades vid storskiftet. De flesta hemman har genom fastighetsbildningsförrättningar delats i lägenheter.

En tomt är en fastighet som sammanfaller med en detaljplans bindande tomtindelning och som införts i fastighetsregistret som tomt.

Ett allmänt område är en fastighet som ägs av kommunen och som har bildats till gatuområde, torg, rekreationsområde eller liknande enligt detaljplanen.

Statens skogsmarker är statens egendom och består av tidigare kronoegendomar.

Skyddsområden utgörs av olika typer av naturskyddsområden, såsom nationalparker, naturreservat och övriga naturskyddsområden.

Inlösningsenheter utgörs främst av landsvägar, järnvägar och liknande områden som exproprierats för något allmänt samhälligt behov.

Områden som har avskiljts för allmänna behov är områden för till exempel kyrkor, begravningsplatser och liknande som lämnats oskiftade eller avskilts från byns ägor vid storskifte.

Fristående tillandning är ett landområde som uppstått då ett vattendrag sänkts med tillstånd. Denna fastighetstyp har inte kunnat uppkomma efter den 13.11.1911.

Allmänna vattenområden är det vatten i havet eller större insjöar som inte tillhör någon by. Staten äger allmänna vattenområden enligt lagen. Mindre holmar kan höra till allmänt vattenområde.

Systemet med många olika slag av registerenheter är i många fall förvirrande. Det borde räcka med två slag av enheter, nämligen fastighet och samfällt område. Om det behövs kan dessa förses med attributdata i fastighetsregistret som talar om vad det bestående ändamålet med enheten är, till exempel allmänt vattenområde.

Grunden för nuvarande fastighetsindelning lades vid storskiftet, som i största delen av Finland verkställdes under tidsperioden 1750 till början av 1900-talet. Från det att

storskiftet påbörjades fram till dagsläget har det bildats cirka 3,7 miljoner fastigheter, varav cirka 57 % är idag existerande fastigheter. Av figur FIN-8 framgår antalet nu existerande registerenheter av olika slag.

Typ av registerenhet	Antal	Areal, km <sup>2</sup>
<b>Fastigheter</b>		
Lägenheter	2 143 084	
Tomter	375 243	
Allmänna områden	14 286	
Statens skogsmark	539	73 000
Skyddsområden på statens mark	415	13 000
Inlösningsenheter	40 036	
Kronofisken <sup>20</sup>	7	
Områden som avskiljts för allmänna behov	317	
Fristående tillandningar	473	
Allmänna vattenområden	98	35 000
av vilka i insjöar	26	1 080
<b>Andra registerenheter</b>		
Samfällda områden	46 523	41 700
av vilka samfällda skogar	233	10 530
Allmänna vägar och deras biområden på Åland samt biområden till landsvägar i övriga Finland	2 093	
<b>Sammanlagt fastigheter och andra registerenheter</b>	<b>2 623 107</b>	
Outbrutna områden och andelar i samfällda som överlåtits skilt	57 905	

Figur FIN-8: Antal levande registerenheter.<sup>21</sup>

För närmare beskrivning av de olika fastighetstyperna, se rapporten ”Ejendomsregistrering i de nordiske lande”.

En fastighet som inte har något eget mark- eller vattenområde utan enbart består av en andel i samfällt område kallas *spökfastighet*. Dessa lyder under typen lägenheter och kan uppstå då en fastighetsägare säljer alla till fastigheten hörande mark- och vattenågor, men förbehåller sig fastighetens andel i samfällda.

Varje enhet som antecknas i fastighetsregistret har en unik registerbeteckning. Beteckningen är indelad i fyra delar, kommun (tresiffrigt tal), lokaliseringsområde (by

<sup>20</sup> Gammal fastighetstyp som gällande lag inte känner.

<sup>21</sup> Uppgifter från fastighetsdatasystemet per den 16.2.2006.



eller stadsdel, tresiffrigt tal), grupp (hemman eller kvarter, fyrsiffrigt tal) och enhet (fyrsiffrigt tal). Ett exempel på en fastighetsbeteckning är 091-005-0015-0234. I praktiken lämnar man bort de nollor som föregår respektive nummerserie.

## 2.4 Andra registerenheter

Som andra registerenheter införs i fastighetsregistret samfällda områden samt biområden som enligt lagen om allmänna vägar<sup>22</sup> har tagits i besittning med vägrätt före år 2006. Numera tas vägområdet för allmänna vägar med äganderätt och bildas enligt landsvägslagen<sup>23</sup> till inlösningsenheter.

Biområden till allmänna vägar är sådana områden som enligt den gamla lagen om allmänna vägar togs med vägrätt. Biområden utgörs av områden utanför själva vägområdet där väghållningsämnen för byggande och underhåll av landsvägar tas samt tekniska underhållsområden som behövs för landsvägen och väghållningen.

Samfällda områden är enligt fastighetsbildningslagens definition ingen fastighet. Ett samfällt område är ett land- eller vattenområde som tillhör flera fastigheter gemensamt och är således föremål för indirekt ägande. Varje delägarfastighet har en viss andel i det samfällda området. Ett samfällt område är i allmänhet avskilt för ett visst behov, till exempel båtplats eller sandtag. Dessutom är en stor del av vattenområdena samfällda. Ett samfällt område är inte samma sak som en fastighet som ägs av flera personer gemensamt.

Ett samfällt områdes förvaltning sköts med stöd av samfällighetslagen<sup>24</sup> av delägarlaget för det samfällda området. Delägarlaget utgörs av ägarna till de fastigheter som har andel i det samfällda området. Delägarlaget kan vara ställt under ordnad förvaltning (konstituerat) och då ha en styrelse eller en syssloman som verkställer de majoritetsbeslut<sup>25</sup> delägarfastigheternas ägare fattar på den årliga delägarstämman. På delägarstämman har delägarfastigheternas ägare rösträtt enligt sin andel i det samfällda området.<sup>26</sup>

<sup>22</sup> Ersattes den 1.1.2006 av landsvägslagen (LVL) 23.6.2005/503, enligt vilken biområdena inrättas med vägrätt i stället för att avskiljas till en skild registerenhet, Landsvägslagen (LVL) 23.6.2005/503 58 §.

<sup>23</sup> Landsvägslagen (LVL) 23.6.2005/503.

<sup>24</sup> Lag om samfälligheter (Samfällighetslagen) 18.8.1989/758.

<sup>25</sup> I samfällighetslagen 15 § framgår vilka frågor som kräver kvalificerad majoritet. I alla övriga frågor räcker det med enkel majoritet.

<sup>26</sup> Ingen får dock rösta med ett röstetal som överstiger 30 % av det antal röster som är representerade på delägarstämman (samfällighetslagen 14 §). Delägarlaget kan fatta beslut om att höja procentsatsen för detta så kallade minoritetsskydd.

Ett delägarlag som inte är ställt under ordnad förvaltning kan fatta beslut i ett ärende genom att samtliga delägare uttryckligen godkänner ärendet. Om detta inte är möjligt kan en eller flera delägare sammankalla en delägarstämma för att separat fatta majoritetsbeslut om ärendet samt hur stämmans beslut skall verkställas.

## 2.5 Fastighetsgränser

Då en ny fastighet uppstår skall dess gränser bestämmas exakt och utmärkas på ett varaktigt sätt i terrängen med råmärken. Gränserna behöver inte utmärkas i terrängen inom detaljplanlagt område samt av särskilda skäl också annanstans om inte klarheten i fastighetsindelningen kräver att gränsen skall utmärkas. Också en tydlig naturlig gräns kan lämnas outmärkt i terrängen. En gräns i vatten antecknas bara på kartan om den inte lämpligen kan utmärkas med råmärken.<sup>27</sup> En ny gräns mellan registerenheter skall i förrättningen utanför detaljplaneområden upphuggas till en sådan bredd<sup>28</sup> att gränsens sträckning tydligt kan urskiljas i terrängen.<sup>29</sup>

Gränserna utmärks i terrängen med råmärken. Det finns standardiserade typer av råmärken och lantmäteriverket har antagit en föreskrift över vilka typer av råmärken som får användas.<sup>30</sup>

Mellan sådant land- och vattenområde som tillhör samma registerenhet finns ingen fastighetsgräns. Mellan land- och vattenområde som tillhör olika registerenheter finns en normal fastighetsgräns. Dessa gränser är i allmänhet naturliga gränser som inte utmärks med råmärken.

Fastslagen gräns i vatten eller gräns mellan land- och vattenägor ändrar sig inte, även om vattendragets sträckning eller strandlinjens läge skulle ändra, till exempel på grund av landhöjning.

<sup>27</sup> Fastighetsbildningslag (FBL) 12.4.1995/554 185 §.

<sup>28</sup> I den gamla jordabalken som var i kraft mellan 1734 och 1997 fanns stadgat (12:7) att rågrannarna minst vart tredje år skulle rensa upp gränserna. Enligt 123 § skiftesförordningen (407/1952) som var i kraft till och med 1996 sades att nya gränser i skogsmark skulle upphuggas till en bredd av 1,5 meter mellan stammarna. Detta gällde dock inte gränser kortare än 400 meter och inte inom detaljplanlagt område. Dessa regler har delvis återinförts år 2005 genom en ändring av 15 § i lagen om vissa grannelagsförhållanden 13.2.1920/26. Enligt paragrafen har fastighetsägare rätt (inte skyldighet) att efter förrättningen hålla fastighetsgränserna öppna eller att hugga upp en fastvuxen gräns, dock till maximalt 1,5 m bredd mellan trädstammarna.

<sup>29</sup> Fastighetsbildningsförordning (1189/1996) 55 §.

<sup>30</sup> Lantmäteriverket (2004a), 8-12.

Gränshävd har normalt ingen verkan i Finland. Om en markägare har hävdad en gräns på ett visst sätt kan gränsen ändå vid en fastighetsbestämningsförrättning fastställas på det sätt som förrättningshandlingar och -kartor utvisar, även om dessa avviker från den hävdade gränsen.

Rågrannars inbördes avtal om flyttande av en fastighetsgräns har ingen giltighet mot tredje man. Om en fastighetsgräns är oklar kan dess rätta plats klarläggas vid en fastighetsbestämningsförrättning. Där har parterna en begränsad möjlighet att avtala om gränsens sträckning, förutsatt att gränsen inte på annat sätt tillförlitligt kan bestämmas och att avtalet inte strider mot de upplysningar man kunnat få fram i ärendet.<sup>31</sup> Rågrannars inbördes avtal om ägobyte kan verkställas genom en ägobytesförrättning och på så sätt få offentlighet och giltighet mot tredje man. Ett avtal om ägobyte som inte uppföljs av en ägobytesförrättning är således ogiltigt mot tredje man.

Byarnas vatten sträcker sig 500 meter ut från land från det ställe där vattendjupet vid normalt vattenstånd är två meter.<sup>32</sup> Detta kallas för landgrunds rätt och innefattar såväl vattenområdet som den därunder liggande grunden.<sup>33</sup> Byns vatten kan vara samfällt område eller utgöra enskilda fastigheter. Om det utanför området för landgrunds rätt finns en av holmar obruten fjärd om 8 x 8 km eller mera vidtar allmänt vatten som inklusive botten ägs av staten.<sup>34</sup> Om ingen sådan stor fjärd finns där landgrunds rätten upphör sträcker sig byns vatten utöver landgrunds rätten vidare tills en sådan fjärd, alternativt en annan bys vatten, kommer emot.

Gränsen för allmänna vattenområden är i allmänhet fastslagna enligt ovanstående principer vid rågångsförrättningar, vilka har gjorts på statens initiativ och bekostnad.

## 2.6 Fastighetens beståndsdelar och tillbehör

Till fastigheten hör i sakrättslig mening beståndsdelar och tillbehör. Till fastighetens beståndsdelar hör dess land- och vattenägor jämte därtill hörande trädbestånd och annan växtlighet, marksubstanser<sup>35</sup>, på fastigheten befintliga - fastighetsägaren tillhöriga - byggnader, konstruktioner och ledningar. Fastighetens land- och vattenägor kan bestå av flera separata delområden – så kallade skiften.

<sup>31</sup> Fastighetsbildningslag (FBL) 12.4.1995/554 104.3 §.

<sup>32</sup> Lag innefattande bestämmingar om räskilnad i vatten (LRV 1902) 2 §.

<sup>33</sup> Lag innefattande bestämmingar om räskilnad i vatten (LRV 1902) 1 §.

<sup>34</sup> Lag om rätt till allmänna vattenområden 1.4.1966/204 1 §.

<sup>35</sup> Detta gäller inte gruvmineraler, vilka enligt gruvlagen 17.9.1965/503 kan inmutas också av andra än fastighetens ägare.

Fastighetens tillbehör utgörs av sådana anläggningar och verktyg som stadigvarande befinner sig på fastigheten och som betjänar dess användningsändamål. Exempel på tillbehör är nycklar, brandstegar och så vidare. Andelar i samfällda områden, servitut och vägrätter samt särskilda rättigheter har i rättslitteraturen behandlats som ett mellanting mellan beståndsdelar och tillbehör.

Det väsentliga vid avgörande av vad som är fastighetens beståndsdelar och tillbehör är den faktiska fysiska kopplingen och anknytningen till användningsändamålet mellan huvudföremålet och sidoföremålet. Sidoföremålet följer huvudföremålet om inte annat har avtalats.<sup>36</sup>

Jakt- och fiskerätten tillkommer i allmänhet fastighetens ägare. Var och en har dock rätt att på annans vatten bedriva mete, pillfiske, spöfiske med handredskap och liknande för husbehov eller fritidsfiskeändamål. Ovan avsett fiske får dock inte bedrivas så att möjligheterna för vattenområdets ägare, en arrendator eller någon som fiskar yrkesmässigt inom området att nyttja sin fiskerätt oskäligt försvåras. Rätten till spöfiske med handredskap förutsätter erläggande av en årlig spöfiskeavgift till staten.<sup>37</sup>

Fiske på allmänt vatten samt inom Finlands fiskezon är tillåtet för alla i Finland bosatta personer som är medborgare i en stat som hör till Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Dessutom har medborgare i Finland, Danmark, Island, Norge och Sverige oberoende av hemort rätt till husbehovs- och fritidsfiske inom allmänt vattenområde och fiskezonen.<sup>38</sup>

## 2.7 Rättigheter i fastigheter

### 2.7.1 Inledning

Fastigheter kan belastas av en rad olika rättigheter. Rättigheterna kan antingen ingås genom att parterna avtalar om det eller genom att det hålls en lantmåteriförrättning där det fattas beslut om rättigheterna. Också den sistnämnda typen av rättigheter kan grunda sig på ett avtal mellan parterna, men det är först genom beslutet i förrättningen som rättigheten gäller mot tredje man.

<sup>36</sup> Hyvönen 1998, 7.

<sup>37</sup> Lag om fiske 16.4.1982/286 8, 10, 88 §§.

<sup>38</sup> Lag om fiske 16.4.1982/286 6 §.

Rättigheter kan gälla till förmån för personer (fysiska eller juridiska) eller för fastigheter.

	Rättighet genom avtal	Rättighet genom myndighetsbeslut
<b>Personliga rättigheter</b>	Särskilda rättigheter Panträtt	
<b>Rättigheter till förmån för fastighet</b>		Servitut Vägrätt

Figur FIN-9: Schematiskt bild över rättigheter i Finland.

### 2.7.2 Rättigheter till förmån för fastigheter

Rättigheter i fastigheter till förmån för andra fastigheter utgörs av dels servitut och dels vägrätter enligt lagen om enskilda vägar<sup>39</sup>. Ett servitut eller en vägrätt uppkommer, ändras och slopas genom beslut i en lantmäteriförrättning. Huvudregeln är att ett servitut grundar sig på avtal mellan fastighetsägarna, men under vissa förutsättningar kan servitut grundas mot någon fastighetsägares vilja. Då det gäller vägrätter har fastighetsbildningsmyndigheten större utrymme att pröva frågan på basis av ändamålsenlighet, även om någon sakägare motsätter sig grundande av vägrätt. Det finns naturligtvis dock inget som hindrar att också en vägrätt grundar sig på avtal mellan fastighetsägarna.

Servitut kan grundas endast för vissa i fastighetsbildningslagen uppräknade ändamål<sup>40</sup>, såsom båtplats, vattenledning eller liknande. Det är inte tillåtet att grunda servitut för något annat ändamål än vad som uppräknas i fastighetsbildningslagen. Vägrätt kan grundas för vägändamål, men också för parkeringsplats, båt- och bryggplats för färdsel till fastighet på holme, virkesupplag vid skogsväg och liknande.<sup>41</sup>

En rättighet som avtalats mellan berörda fastighetsägare är inget servitut eller vägrätt innan avtalet fastställs vid en lantmäteriförrättning och antecknats i fastighetsregistret. Först därefter blir rättigheten gällande mot tredje man.

Servitut och vägrätter är rättigheter av positiv natur, det vill säga de medför rätt att nyttja området för det ändamålet, vilket inte vore möjligt direkt med stöd i lag. Den belastade fastighetsägarens rättigheter är dock inte helt utsläckta på området. Denne

<sup>39</sup> Lag om enskilda vägar (EVL) 15.61962/358.

<sup>40</sup> Fastighetsbildningslag (FBL) 12.4.1995/554 154 §, se vidare avsnitt 6, Bildande, ändring och upphävande av rättigheter i fast egendom.

<sup>41</sup> Lag om enskilda vägar (EVL) 15.61962/358 5, 8, 12, 13 §§.

får använda sin mark på ett sätt som inte förhindrar eller försvårar den berättigade fastighetens ägare att nyttja servitutet eller vägrätten.

Servitut och vägrätter ligger fast även som fastigheterna byter ägare. Servitut och vägrätter kan ändras eller upphävas endast vid en ny lantmäteriförrättning, antingen på basis av avtal mellan fastighetsägarna eller också tvångsvis om förhållandena väsentligt har ändrats, till exempel att nyttjandet av ett servitut ökat så pass mycket att belastningen på den belastade fastigheten blivit oskäligt stor.

En enskild väg förvaltas av vägintressenterna, det vill säga ägarna till de fastigheter som har vägrätt för den aktuella vägen. Om vägintressenterna inte kan ordna vägens förvaltning i sämja kan en eller flera vägintressenter anhålla om en vägförrättning där det grundas ett väglag med en styrelse eller syssloman som verkställande organ. Vägförrättning för grundande av väglag kan verkställas antingen av lantmäterimyndigheten eller av kommunens vägnämnd. Då ett väglag har grundats skall uppgifter om detta antecknas i det register över enskilda vägar som lantmäteribyrån för. Detta behandlas närmare i avsnitt 6.4.4 Gemensam enskild väg.

För förvaltning av servitut finns ingen liknande konstruktion som för enskilda vägar.<sup>42</sup> Ett servitut är ofta en rättighet mellan bara två fastigheter medan det ofta är många fastigheter som är berättigade till och belastade av en enskild väg. Däremot kan det i förrättningen där servitutet grundas fastställas villkor för nyttjande av servitutet och en kostnadsfördelning för anläggning och underhåll av servitutet.

### 2.7.3 Rättigheter till förmån för personer

Personanknutna rättigheter regleras i jordabalken<sup>43</sup> och jordlegolagen<sup>44</sup> med flera lagar. De kallas *särskilda rättigheter* och gäller enbart om de är tidsbundna, grundar sig på avtal och gäller till förmån för personer (fysiska eller juridiska personer). Särskilda rättigheter erhåller skydd mot tredje man genom att de kan inskrivas i lagfarts- och inteckningregistret. Inskrivningen sker hos tingsrätten.

<sup>42</sup> Ett undantag från detta utgörs dock av ett servitut för ett samnyttjoområde i en stranddetaljplan. För ett sådant område kan grundas ett strandlag på samma sätt som ett väglag kan grundas för en enskild väg (Markanvändnings- och bygglag (MBL) 5.2.1999/132 75 §).

<sup>43</sup> Jordabalk (JB) 12.4.1995/540).

<sup>44</sup> Jordlegolag 29.4.1966/258.

Särskilda rättigheter är bland annat jordlega (arrende) eller annan nyttjanderätt, sytning (pensionsrätt) och så vidare. Dessa behandlas närmare i avsnitt 6.3 Rättigheter genom avtal.

#### 2.7.4 Fastighetspanträtter

Fastigheter kan användas som säkerhet för fastighetsägarens lån. Det sker genom att ägaren vid inskrivningsmyndigheten låter fastställa en inteckning i fastigheten till ett visst penningbelopp. Som bevis över inteckningen får ägaren ett pantbrev. Då ägaren tar ett lån i en bank, överlåter han pantbrevet till banken varvid banken får en panträtt i ägarens fastighet.

Om ägaren inte kan återbetala sitt lån har banken möjlighet att utmäta ägarens fastighet och få den såld på exekutiv auktion och få lånet återbetalt på det sättet.

Panträtterna beskrivs närmare i avsnitt 4.3 Inteckning och fastighetspanträtt.

#### 2.7.5 Potentiella rättigheter

Potentiella rättigheter är rättigheter som slagits fast i exempelvis domstol eller annan myndighet, men som ännu inte verkställts. Det kan vara fråga om vägplan för en planerad allmän väg eller inlösningsstillstånd för att inlösa område för en kraftledning, naturskyddsområde eller liknande. Då ett inlösningsstillstånd meddelats antecknas detta i lagfarts- och inteckningsregistret på de fastigheter som berörs av tillståndet.

Kommunens förköpsrätt är en typ av potentiell rättighet som baserar sig direkt på lag. Förköpsrätten innebär att kommunen under vissa förutsättningar vid ett fastighetsköp har rätt att träda in i köparens ställe och överta köpeobjektet på samma villkor som säljaren och köparen avtalat i köpbrevet. Detta förklaras närmare i avsnitt 4.2 Överlåtelse genom köp.

Även markanvändningsplaner kan i vissa fall medföra potentiella rättigheter, bland annat har kommunen automatiskt rätt att för egen räkning låta avskilja gatuområden direkt på basis av en fastställd detaljplan. Även byggnadsrätt, inskränkningar av olika slag och samnyttjo-områden kan sägas utgöra potentiella rättigheter till följd av en markanvändningsplan. Generalplaner med rättsverkan och detaljplaner antecknas i fastighetsregistret på de registerenheter som berörs av planen.

## 2.8 Överlåtelse av fastighet

Nedan kommer olika slag av fastighetsöverlåtelse samt vilka åtgärder som är nödvändiga att utföra efter själva överlåtelsen att behandlas. I avsnitt 4 Överlåtelse och pantsättning av fastighet behandlas sedan överlåtelse genom köp detaljerat inklusive processdiagram.

### Olika typer av överlåtelse

Överlåtelse av äganderätt till fast egendom kan ske genom köp, byte, gåva eller upplösande av samäganderätt gällande fastigheter som ägs i kvotdelar. Dessa typer av överlåtelse skall ske i enlighet med de formkrav jordabalken uppställer.

Fastigheter kan också byta ägare genom arv, testamente, avvittring<sup>45</sup>, inlösning (expropriation) och tvångsförsäljning. Dessa regleras i olika speciallagar såsom ärvdabalken<sup>46</sup>, äktenskapslagen<sup>47</sup> med flera. Formkraven för dessa förvärv framgår av respektive lag. Vissa mindre vanliga typer av överlåtelse förekommer också. Nedan behandlas fastighetsköp, om inte annat nämns.

Fastigheter kan således byta ägare genom ett antal olika slag av överlåtelser. Överlägset vanligast är köp och gåva. Figur FIN-10 är en sammanställning av hur många fastighetsöverlåtelser enligt överlåtelseform som gjordes år 2005.

Typ av överlåtelse	2005	%
Fastighetsköp	77 571	86,0
Byten	1 333	1,5
Gåvor	8 218	9,1
Skiftesavtal och liknande	2 363	2,6
Kombinerade överlåtelser och övriga	529	0,6
Exekutiva auktioner	216	0,2
Summa	90 230	100,0

Figur FIN-10: Antal fastighetsöverlåtelser 2005.<sup>48</sup>

<sup>45</sup> Avtal om fördelning av egendom vid upplösande av äktenskap.

<sup>46</sup> Ärvdabalk 5.2.1965/40.

<sup>47</sup> Äktenskapslag 13.6.1929/234.

<sup>48</sup> Köpeskillingsstatistik över fastigheter 2005, 14.



Utöver fastighetsköpen görs också ett stort antal köp av aktielägenheter. År 2004 gjordes cirka 79000 sådana köp.<sup>49</sup> Dessa är inte fastigheter och utgörs främst av bostadslägenheter i flervåningshus, radhus och småhus.

### Objekt

Föremål för köp av fastighet kan vara en eller flera hela fastigheter, avgränsade områden (outbrutna områden) eller en kvotdel (till exempel 1/3) av fastighet. Ytterligare kan flera fastigheters samfällda område (eller en del av det) säljas, liksom även en fastighets andel (eller en del av andelen) i ett samfällt område. Ägare till en kvotdel av en fastighet har rätt att sälja sin kvotdel utan att höra de andra delägarna. Om en hel fastighet eller ett outbrutet område säljs måste dock alla delägare såsom säljare överlåta objektet.

### Formkrav

Såsom nämndes ovan regleras fastighetsköp i jordabalken. Fastighetsköp skall ske i enlighet med de formkrav jordabalken uppställer, vilket innebär att ett köpebrev alltid skall uppgöras skriftligen och tecknas under av avtalsparterna eller deras befullmäktigade ombud. Av köpebrevet skall framgå säljare och köpare, avsikten med överlåtelsen, vilken fastighet (eller del därav) köpet gäller samt vederlaget. Äkta make/maka skall ge skriftligt samtycke till försäljning av fastighet som är avsedd att användas som makarnas gemensamma hem<sup>50</sup>, även om maken/makan inte är delägare i fastigheten.

Ett offentligt köpvittne<sup>51</sup> skall i närvaro av alla undertecknare kontrollera att överlåtelsehandlingen uppgjorts i enlighet med jordabalkens formkrav och sedan bestyrka överlåtelsehandlingen med sin namnteckning. Köpvittnet skall kontrollera undertecknarnas identitet. Ett fastighetsköp som inte bevitnats av ett offentligt köpvittne är ogiltigt. Ett köpvittne får inte bestyrka en överlåtelsehandling om det finns grundad anledning att tvivla på överlåtelsens giltighet. Köpvittnets arvode är stadgat i förordning och uppgår till 77 euro.<sup>52</sup>

<sup>49</sup> Statistikcentralen. 2004a.

<sup>50</sup> Äktenskapslag 13.6.1929/23.38 §.

<sup>51</sup> Det finns i dagsläget cirka 3300 köpvittnen i Finland. Som offentligt köpvittne kan fungera (Köpvittnesförordning 5.12.1996/958 1 §):

- i utlandet sådana tjänstemän eller arbetstagare vid beskickningen som avses i 33 § lagen om konsulära tjänster 22.4.1999/498.

<sup>52</sup> Köpvittnesförordning 5.12.1996/958 12 §.

Ett köpebrev undertecknas i allmänhet i tre likalydande exemplar, ett för köparen, ett för säljaren och ett för det offentliga köpvittnet. Det offentliga köpvittnet har skyldighet att föra en köpvittnesjournal över de överlåtelse denne bevittnat. I köpvittnesjournalen skall köpvittnets exemplar av överlåtelsehandlingen förvaras varaktigt.

Förutom dessa formkrav och nedan förklarade ogiltiga villkor gäller avtalsfrihet mellan köpare och säljare. Det står också parterna fritt att välja om de vill upprätta överlåtelsehandlingen själva eller anlita någon sakkunnig för det ändamålet.

Enligt ett kommittébetänkande<sup>53</sup> skall det år 2010 finnas ett elektroniskt system för överlåtelse av fastighet som alternativ till nuvarande system. Kommittén föreslår att justitieministeriet skall upprätthålla ett datasystem i vilket de elektroniska fastighetsöverlåtelse ska ske. Undertecknandet skulle ske med hjälp av certifierad elektronisk signatur. I det elektroniska systemet skulle det inte behövas något offentligt köpvittne. Dessutom skulle lagfartsansökan ske automatiskt och köpesumman samt överlåtelseskatten skulle betalas elektroniskt samtidigt som köpet sker.

### **Tidpunkt för äganderättens övergång**

Ett fastighetsköp ingår i allmänhet i ett enda steg. Ett köpebrev upprättas där alla villkor avtalas. Praxis är att tiden för äganderättens övergång avtalas i köpebrevet, ofta så att äganderätten övergår på köparen då hela köpesumman är betald. Om inget avtalats i köpebrevet anses äganderätten övergå på köparen då köpebrevet undertecknats. I allmänhet avtalas också när besittningsrätten, det vill säga rätten till tillträde övergår på köparen.

Ett köpebrev kan också innehålla upplösande eller uppskjutande villkor om övergång av äganderätten. Sådana villkor kan vara i kraft högst fem år. Upplösande och uppskjutande villkor är inte giltiga om de inte tagits in i köpebrevet.

Ett upplösande villkor kan till exempel användas då en del av en fastighet säljs avsedd som byggnadsplats, men det är osäkert om byggnadslov kommer att beviljas. Villkoret kan då formuleras så att köpet upplöses om köparen inte erhåller byggnadslov inom en i villkoret avtalad tid.

<sup>53</sup> KB 2006:1.

Villkor om hembud eller andra villkor som begränsar köparens rätt att överlåta, pantsätta eller annars förfoga över fastigheten är ogiltiga. Undantag från detta utgörs dock av att parterna kan avtala om att säljarens samtycke behövs om köparen vill överlåta fastigheten vidare till tredje person i obebyggt skick eller till en köpesumma som överstiger en av köpare och säljare överenskommen summa. Detta villkor kan vara i kraft högst fem år. Detta undantag är främst avsett för de fall då kommuner säljer planenliga tomter som skall bebyggas och kommunen vill undvika att köpet görs i spekulationssyfte.

Det är inte möjligt att i köpebrevet ställa villkor som begränsar säljarens eller hans föregångares ansvar vid ett eventuellt klandrande av dennes äganderätt.

I Finland krävs inget särskilt tillstånd att överlåta eller förvärva fastigheter.<sup>54</sup> Det ställs inga krav på förvärvare av fastigheter avsedda för olika ändamål, till exempel jord- och skogsbruksfastigheter. Fastigheter får säljas var för sig eller flera tillsammans, utan att någon ändamålsenlighetsprövning utförs.

Kommunen har dock under vissa förutsättningar förköpsrätt, det vill säga kommunen kan på samma villkor som köparen träda in i dennes ställe. Detta behandlas närmare i avsnitt 4.2 Överlåtelse genom köp.

### Fel vid fastighetsköp

Vid ett fastighetsköp råder ett ömsesidigt ansvar för att upptäcka eventuella fel i fastigheten. Om ett fel i fastigheten i efterhand konstaterats kan köparen ha rätt till prisavdrag, hävning av köpet om felet är väsentligt samt skadestånd.

Fel i fastigheten kan vara:<sup>55</sup>

- Kvalitetsfel (till exempel om säljaren före köpslutet har givit köparen oriktiga eller vilseledande uppgifter om fastighetens areal, byggnadernas skick eller konstruktion eller fastighetens övriga kvalitativa egenskaper, och uppgifterna kan antas ha inverkat på köpet),

<sup>54</sup> Undantag utgörs av det självstyrda landskapet Åland, där förvärvaren måste ha så kallad åländsk hembygdsrätt för att förvärva fastighet. Barn som föds på Åland får automatiskt hembygdsrätt om minst en av föräldrarna har hembygdsrätt. Hembygdsrätt kan också på ansökan beviljas åt personer som stadigvarande bott på Åland fem år utan avbrott. Endast finska medborgare kan ha åländsk hembygdsrätt. (Självstyrelselag för Åland 16.8.1991/1144). Se vidare Luoma (1993).

<sup>55</sup> Jordabalk (JB) 12.4.1995/540) 2:17-19 §§.

- Rådighetsfel (till exempel om säljaren före köpslutet har lämnat oriktiga eller vilseledande uppgifter om en myndighets tillstånd eller beslut som gäller nyttjandet av en grannfastighet, förutsatt att uppgifterna kan anses ha inverkat på köpet),
- Rättsligt fel (till exempel om säljaren före köpslutet har lämnat köparen oriktiga eller vilseledande uppgifter om vem som har lagfart på fastigheten, om panträtt, legorätt eller någon annan sådan rätt i fastigheten som upplåtits till tredje man eller om äganderätten till en byggnad eller anläggning på fastigheten eller något annat där befintligt föremål som sedvanligt hör till fastigheten, förutsatt att uppgifterna kan antas ha inverkat på köpet).

Säljaren är skyldig att upplysa om alla sådana omständigheter som kan antas inverka på köpet (säljarens upplysningsplikt).

Köparen får inte som ett fel åberopa en omständighet som han måste antas ha känt till vid köpslutet eller en omständighet som skulle ha kunnat konstateras vid en granskning av fastigheten före köpslutet (köparens undersökningsplikt). Köparen är dock inte skyldig att utan särskild orsak kontrollera riktigheten i de uppgifter som säljaren har lämnat och inte heller att utsträcka granskningen till sådana omständigheter som förutsätter tekniska åtgärder eller andra åtgärder som avviker från det sedvanliga.<sup>56</sup>

### **Åtgärder efter köpet**

Det offentliga köpvittne som bestyrkt överlåtelsehandlingen skall inom sju dagar efter köpslut meddela om köpet till den kommun samt till den lantmäteribyrå inom vars ansvarsområde objektet är beläget.

Lantmäteribyrån för in uppgifterna om överlåtelsen i köpeskillingsregistret, där uppgifter om alla överlåtelser lagras. Om det är fråga om ett outbrutet område som överlåtits registreras området på den överlåtande fastigheten i fastighetsregistret och på fastighetsregisterkartan och området ges en egen, unik beteckning. Denna beteckning är tillfällig och ersätts med den slutliga fastighetsbeteckningen då området avstyckas till en självständig fastighet.

<sup>56</sup> Jordabalk (JB) 12.4.1995/540) 2:22 §.

Köparen är skyldig att ansöka om lagfart hos tingsrätten inom sex månader från det att överlåtelsehandlingen undertecknats.<sup>57</sup> Också i de fall där det finns ett upplösande eller uppskjutande villkor är lagfartstiden densamma, då lämnas lagfarten vilande i väntan på information huruvida villkoret uppfylls eller inte.

Lagfart kan beviljas först då äganderätten övergått på köparen. Om köpet omfattas av kommunens förköpsrätt kan lagfart inte beviljas förrän tiden för utnyttjandet av förköpsrätten löpt ut såvida kommunen inte särskilt meddelat att den inte avser utnyttja sin förköpsrätt. Tingsrätten fattar beslut om beviljande av lagfart. Över beslutet skrivs ett lagfartsbevis ut och ges till sökande.

Lagfart skall sökas oberoende om föremålet för överlåtelsen är hela fastigheter, kvotdelar av fastigheter, outbrutna områden eller separat överlättna andelar i samfälliga områden. Lagfart på ett outbrutet område söks och beviljas på områdets tillfälliga beteckning.<sup>58</sup>

Om köparen underlåter att ansöka om lagfart kan inskrivningsmyndigheten vid vite ålägga köparen att göra det inom en bestämd tid. Om köparen inte ansöker om lagfart inom den tiden kan inskrivningsmyndigheten utdöma vitet. Inskrivningsmyndigheten använder sig av denna möjlighet ytterst sparsamt, i allmänhet endast då någon tredje parts rättsställning är beroende av att lagfartsansökan avgörs.<sup>59</sup>

Även om köparen underlåter att ansöka om lagfart inom utsatt tid blir han inte av med sin äganderätt. Lagfartsansökan och beviljad lagfart medför dock att köparens rättsställning mot tredje part stärks. Lagfarten för med sig rättsverkningar<sup>60</sup> såsom till exempel rätt att låta inteckna fastigheten.

Enligt en undersökning som gjordes år 2005 var cirka 1,5 % av de ungefär 85 000 outbrutna områden som överläts under perioden 1.1.2000 – 31.12.2003 fortfarande inte lagfarna vintern 2005.<sup>61</sup> Detta system är ohållbart på sikt och en bättre uppföljning av skyldigheten att söka lagfart måste utvecklas. I diskussionen har

<sup>57</sup> Köpare av outbrutet område behöver bara ansöka om lagfart så sker allt därefter automatiskt tills köparen har en färdigtbildad fastighet, vilket måste anses vara en styrka i det finska systemet.

<sup>58</sup> Då området avstyckats till en självständig fastighet omvandlas lagfarten automatiskt att motsvara den fastighet som bildas av det outbrutna området, se avsnitt 5.3 Styckning.

<sup>59</sup> Niemi 2004, 147, Mähönen 2003, 821.

<sup>60</sup> Jordabalk (JB) 12.4.1995/540) kapitel 13, se vidare följande underavsnitt "Lagfartens rättsverkningar".

<sup>61</sup> Ahokas 2005, 31.

framförts förslag om att lagfartsansökan skulle anhängiggöras automatiskt, till exempel genom att det offentliga köpvittnet skulle skicka ett meddelande också till tingsrätten vid överlåtelse av fastighet.

Tingsrätten uppbar en avgift på 60 euro för beviljande av lagfart.

### Lagfartens rättsverkningar

Beviljade lagfarter antecknas i lagfarts- och inteckningsregistret, som förs av tingsrätten. Uppgifterna i registret är offentliga och åtnjuter dessutom offentlig tillförlitlighet, det vill säga att var och en skall kunna lita på att de uppgifter som framgår av registret är sanna. Detta innebär att exempelvis fastighetsköpare, legotagare, panträttsinnehavare åtnjuter skydd mot andras påståenden, förutsatt att denne handlat i enlighet med uppgifterna i registret och själv aktivt sökt inskrivning för sin egen rätt. Dessutom förutsätts att denne handlat i grundad god tro, det vill säga att denne inte visste och inte heller borde ha vetat sakens rätta ordning. Skydd genom god tro ges inte åt en part som underlåtit att ta reda på en uppgift som erhålls från det offentliga lagfarts- och inteckningsregistret.<sup>62</sup>

Den offentliga tillförlitligheten är både positiv och negativ. Positiv offentlig tillförlitlighet innebär att en utomstående har rätt att anta att ett fång för vilket beviljats lagfart är giltigt. Negativ offentlig tillförlitlighet innebär å sin sida att en utomstående har rätt att anta att fastigheten inte belastas av några andra ägande- eller särskilda rättigheter än de som inskrivits i lagfarts- och inskrivningsregistret.<sup>63</sup> Servitut och vägrätter framgår av fastighetsregistret, vars innehåll inte åtnjuter offentlig tillförlitlighet i samma bemärkelse.

Den offentliga tillförlitligheten innebär att ett kollisionstillfälle mellan två parter, vilka var för sig har handlat i god tro avgörs på basis av inskrivningarna.<sup>64</sup> Ett exempel på detta är en så kallad dubbelöverlåtelse (tvesalu), det vill säga då en säljare sålt samma område åt två olika köpare vid olika tillfällen. Grundregeln är att den som först köpt fastigheten får behålla den. Den som köpt fastigheten senare kan dock få behålla den om han varit i god tro och ansökt om lagfart tidigare än den som köpt området först.

<sup>62</sup> Jokela, Kartio, Ojanen (2004), 232, 239.

<sup>63</sup> Jokela, Kartio, Ojanen (2004), 237-238.

<sup>64</sup> Jokela, Kartio, Ojanen (2004), 237.

Om bägge köpare ansökt om lagfart samma dag ges bästa skyddet till den som köpt området först.<sup>65</sup> Vid dubbelöverlåtelse ges alltså det bästa skyddet till den som aktivt söker rättsskydd, i detta fall lagfart.

Den offentliga tillförlitligheten åtföljs av statens stränga skadeståndsansvar. Staten ansvarar för att inskrivningsbesluten är riktiga. Den som har lidit skada av en felaktig inskrivning kan få ersättning av staten.

Lagfartens rättsverkningar kan indelas i fyra delar<sup>66</sup>, nämligen rättsverkningar:

1. i avtalsförhållande
2. vid dubbelöverlåtelse
3. mot fastighetens rätte ägare
4. gentemot gäldenär

Rättsverkningar i avtalsförhållande innebär att ett fel i *formkraven* vid en överlåtelse omedelbart korrigeras då lagfart beviljas för överlåtelsen. Om exempelvis det offentliga köpvittnet varit jävigt förblir fångat ändå giltigt om det beviljas lagfart på det. Däremot kan en överlåtelse återbrytas om den är behäftad med något materiellt fel, såsom att ett ombud för säljaren inte har haft kompetens att för säljarens räkning ingå affären. Tvister om detta avgörs i tingsrätten.

Som framgick ovan innebär rättsverkningar vid dubbelöverlåtelse att den som först söker lagfart får behålla fastigheten, oavsett vem som först köpte den. Samma sak gäller för särskilda rättigheter, till exempel legorätter. Om samma område utarrenderats till två olika personer förblir den legotagares rätt i kraft som först låter inskriva sin legorätt.

Rättsverkningar mot fastighetens rätte ägare låter kanske lite märkligt. Fastighetens rätte ägare borde i allmänhet ha det bästa skyddet för att behålla sin fastighet vid tvister om äganderätt. Så är dock inte alltid fallet. Ett fastighetsköp som gjorts i god tro förblir i kraft även om det senare visar sig att säljaren inte var fastighetens rätta ägare, förutsatt att denna säljare hade lagfart på fastigheten. Skyddet mot den rätte ägaren gäller således till förmån för den senare köparen. Skyddet gäller enbart vid överlåtelse enligt jordabalken, det vill säga köp, byte gåva och annan i jordabalken 4:3 § avsedd överlåtelse.<sup>67</sup>

<sup>65</sup> Jokela, Kartio, Ojanen (2004), 306.

<sup>66</sup> Jokela, Kartio, Ojanen (2004), 301.

<sup>67</sup> Jokela, Kartio, Ojanen 2004, 313-315.

Skyddet mot den rätte ägaren gäller inte då säljarens lagfart grundar sig på en förfalskad överlåtelsehandling eller fullmakt eller om den rätte ägarens ombud annars inte hade kompetens att överlåta fastigheten för den rätte ägarens räkning. Skyddet gäller inte heller då den rätte ägaren till exempel under hot tvingas att ingå affären eller då säljarens lagfart grundar sig på något annat än inskrivningsmyndighetens avgörande, till exempel ett tekniskt fel i lagfarts- och in-teckningsregistret.<sup>68</sup>

Fastighetsköparens rättsverkningar gentemot gäldenär är ganska stark. Det har ansetts orättvist att gäldenären skall ha bättre rätt till både fastigheten och köpesumman. Därför får köparen behålla fastigheten, om köpet skett innan säljaren blivit föremål för konkurs eller utmätning. En fastighet som sålts innan konkursförandet inletts hör alltså inte till konkursboet. Ansökan om lagfart har ingen inverkan i detta fall, utan det är tidpunkten för överlåtelsen som är avgörande. Inledning av konkursförande eller utmätning antecknas i lagfarts- och in-teckningsregistret på fastigheten, så köparen har skyldighet att innan köpet kontrollera också eventuella sådana belastningar. Fastigheten kan dock återvinnas till konkursboet om köpet gjorts i uttryckligt syfte att skada gäldenären.

### **Kungörelselagfart<sup>69</sup>**

Ifall överlåtelsehandling eller annat väsentligt dokument av någon orsak saknas (till exempel har förstörts i en brand) kan fastighetsägaren få lagfart ändå genom en så kallad kungörelselagfart, men det förfarandet är mera omfattande. Sökanden skall beviljas kungörelse för erhållande av lagfart om han inte kan förete någon åtkomsthandling eller en av ett köpvittne eller inskrivningsmyndigheten bestyrkt kopia av den, men gör sannolikt att förvärvet är lagligt eller om köparen kan visa att han eller hans föregångare under de tio senaste åren har besuttit fastigheten som ägare och det inte finns skäl att anta att någon annan har bättre rätt till den.

Inskrivningsmyndigheten skall genom kungörelse uppmana dem som anser sig ha bättre rätt till fastigheten än sökanden att framföra sina yrkanden till inskrivningsmyndigheten inom sex månader efter att kungörelsen har publicerats i den officiella tidningen. Kungörelsen skall dessutom delges sådana kända personer vilkas rätt lagfarten kan beröra.

<sup>68</sup> Jordabalk (JB) 12.4.1995/540) 13: 5 §.

<sup>69</sup> Jordabalk (JB) 12.4.1995/540) 12:3 §.



Om yrkandet inte har framförts eller talan väckts inom utsatt tid, kan sökande beviljas lagfart.

### Äganderättshävd

I Finland finns en slags form av skydd mot fastighetens rätte ägare som träder i kraft efter en viss tid. Den som har fått lagfart på en fastighet och därefter i tio års tid innehaft den såsom ägare får behålla fastigheten, om han när förvärvet skedde varken kände eller borde ha känt till att fastigheten kommit ur rätte ägarens hand.<sup>70</sup> Tiden på tio år börjar räknas från det att man både haft lagfart och hävdat fastigheten såsom ägare. Fastighetens rätte ägare kan inte återfå sin fastighet om han inte väcker talan om detta inom tiden på tio år. Detta gäller även om fastighetens rätta ägare förlorat sin fastighet på grund av förfalskning eller annan grov ogiltighet.<sup>71</sup>

### Statens ersättningsskyldighet

Ovan relaterade situationer där fastighetens rätte ägare eller någon som handlat i god tro blir av med sin fastighet har i Finland kombinerats med att staten har ett strängt skadeståndsansvar, då förlusten av fastigheten grundar sig på lagfartsanteckningar som gjorts på felaktiga grunder.<sup>72</sup> Skadeståndsansvar föreligger inte vid dubbelöverlåtelse, eftersom de inte grundar sig på felaktiga lagfartsanteckningar.

Staten kan sedan i sin tur kräva ersättning av den som är ansvarig för den uppkomna situationen.<sup>73</sup>

### Överlåtelse av utmätt fastighet

Då en pantsatt fastighet är föremål för utmätning för fastighetsägarens skuld överläts den vid en exekutiv auktion eller - om det är möjligt - på frivillig väg. Om också outbrutna områden som överlåtits från fastigheten är föremål för samma panträtt får dessa dock inte utmätas tillsammans med fastigheten, utan i andra hand skilt för sig. Ett anbud får dock inte godkännas om auktionsförrättaren bedömer att det klart understiger fastighetens gängse auktionsvärde på orten och att det är uppenbart att ett högre pris kan fås vid en ny auktion. Bud vid den nya auktionen får förkastas bara om de understiger gängse värdet så väsentligt att köpet skulle vara oskäligt.<sup>74</sup>

<sup>70</sup> Jordabalk (JB) 12.4.1995/540) 13:10 §.

<sup>71</sup> Jokela, Kartio, Ojanen 2004, 326.

<sup>72</sup> Jordabalk (JB) 12.4.1995/540) 13:6 §.

<sup>73</sup> Jordabalk (JB) 12.4.1995/540) 13:7.1 §.

<sup>74</sup> Kasso 1997, 61.

Om ett bud godkänns skall köpebrev upprättas i enlighet med jordabalkens formkrav. Det är dock bara utmättningsmannen som undertecknar köpebrevet och något offentligt köpvittne behövs inte. Köparen erhåller besittningsrätt till fastigheten då hela köpesumman är betald. Köparen skall ansöka om lagfart på fastigheten.

### **Inlösning (expropriation)**

Tvångsmässigt förvärvande av äganderätt till fastighet genom inlösning kan ske då egendomen behövs för allmänt behov. Inlösningen sker genom en lantmäteriförrättning enligt inlösningslagen på basis av ett särskilt inlösningstillstånd. Ersättningen eller ”köpesumman” bestäms på tjänstens vägnar inom ramen för förrättningen. För inlösningsenheter kan inte ansökas om lagfart, utan äganderätten fastställs och ges offentlighet genom förrättningen.

Här kan påpekas att inlösningsförrättningar också kan göras enligt fastighetsbildningslagen. Då är det fråga om inlösningar som sker för annat än allmänt behov. Se vidare avsnitt 2.9 Fastighetsbildning och 5.5 Ägobyte och överföring av område.

## **2.9 Fastighetsbildning**

I Finland regleras det mesta som har med fastighetsindelningen att göra i fastighetsbildningslagen. Dessutom finns några andra centrala lagar som berör fastighetsindelningen. Ordet fastighetsbildning syftar på bildande av nya fastigheter. Fastighetsbildningslagen innehåller dock en rad åtgärder vars syfte är att på något sätt ombilda fastighetsindelningen. I dagligt tal ingår också dessa åtgärder i begreppet fastighetsbildning – även om inga nya fastigheter bildas. Eftersom förfarandet i stort sett är det samma för åtgärder enligt andra lagar är det också naturligt att inräkna också dessa åtgärder i fastighetsbildningsbegreppet.

Däremot ingår inte markplanläggning, bebyggande eller annat förverkligande av ett område i begreppet fastighetsbildning, även om det kunde tänkas vara en del av bildandet av den slutliga fastigheten. Inte heller överlåtelse eller pantsättning av fastigheten anses ingå i fastighetsbildningsbegreppet.

All fastighetsbildning sker vid lantmäteriförrättningar och beslut av fastighetsregisterföraren. I fastighetsbildningslagen indelas förrättningslagen i fastighetsbildningsförrättningar, fastighetsregleringsförrättningar, fastighetsbestämningsförrättningar samt övriga fastighetsbildningsåtgärder, se figur FIN-11. Dessutom finns det förrättningslag som utgår från andra lagar.

Processen och aktörerna är i stort sett desamma i alla förrättningslag som uppräknas i figur FIN-11.

Förrättningslag enligt fastighetsbildningslagen
<p><b>Fastighetsbildningsförrättningar</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Styckning</li> <li>• Bildande till lägenhet av fristående område</li> <li>• Klyvning</li> </ul> <p><b>Fastighetsregleringsförrättningar</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ägobyte</li> <li>• Överföring av område till fastighet</li> <li>• Nyskifte</li> <li>• Bildande av samfällad skog</li> <li>• Reglering av byggnadsmark</li> <li>• Skifte av samfällt område</li> <li>• Servitutsförrättning</li> </ul> <p><b>Fastighetsbestämningsförrättningar</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fastighetsbestämning</li> </ul> <p><b>Övriga fastighetsbildningsåtgärder</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sammanslagning av fastigheter eller samfällda områden</li> </ul>
Förrättningslag enligt andra lagar
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vägförrättning enligt lagen om enskilda vägar</li> <li>• Vägförrättning enligt landsvägslagen</li> <li>• Inlösningsförrättning enligt inlösningslagen</li> </ul>

Figur FIN-11: Förrättningslag<sup>75</sup> enligt fastighetsbildningslagen med flera lagar.

Vid lantmäteriförrättningar fattas alla beslut av förrättningsingenjören (lantmätaren). Förrättningsförfarandet och inblandade myndigheter förklaras närmare i avsnitt 3.2 Myndigheter och andra inblandade vid fastighetsbildning och 5.2 Förrättningsförfarandet.

Samtliga nedan uppräknade procedurer<sup>76</sup> är lantmäteriförrättningar eller myndighetsbeslut som utförs av fastighetsbildningsmyndigheten och vars resultat

<sup>75</sup> Sammantaget kan sägas att antalet förrättningslag är för stort i Finland. Alla nödvändiga åtgärder enligt fastighetsbildningslagen borde rymmas under förrättningslagen styckning, klyvning, fastighetsreglering och fastighetsbestämning. Förrättningslagen enligt de övriga lagarna kan kvarstå.

<sup>76</sup> Av procedurerna beskrivs styckning, sammanslagning, ägobyte, inlösnig av område, fastighetsbestämning samt grundande och reglering av servitut- och vägrätter mera ingående i avsnitt 5 Åtgärder som förändrar fastighetsindelningen och 6 Bildande, ändring och upphävande av rättigheter i fast egendom.

antecknas i fastighetsregistret. En fastighets geografiska omfattning samt rättigheter som blivit fastslagna vid en förrättning och antecknade i fastighetsregistret ligger fast oberoende av ägarbyte.

### **Styckning**

Styckning innebär att ett område avskiljs från en fastighet och bildas till en självständig fastighet med egen registerbeteckning och vid behov eget namn. Till grund för en styckning ligger antingen fastighetsägarens önskemål om att dela upp sin egen fastighet i flera delar eller en överlåtelsehandling med vilken fastighetens ägare överlät ett område av den till någon annan. Genom tillämpande av samma förfarande som vid styckning kan också andelar i samfällda områden bildas till en lägenhet eller överförs mellan två fastigheter.

Styckning kan också ske så att ett område överförs från en fastighet till en annan (styckning genom överföring), eller så att områden från flera fastigheter tillsammans styckas ut till en styckningsfastighet (samstyckning).

Vid styckning kvarstår stomfastigheten med de återstående ägorna och behåller sin registerbeteckning och sitt eventuella namn.

### **Bildande av samfällt område**

De flesta samfällda områden är bildade eller lämnade som samfällda vid storskifte, nyskifte eller andra skiftesförrättningar. Nya samfällda områden kan dock bildas i samband med till exempel klyvning eller styckning eller vid en skild förrättning för bildande av samfällt område. De fastigheter som överlåter mark att avskiljas eller fogas till samfällt kvarstår med sina återstående ägor<sup>77</sup> samt erhåller andel i det samfällda området.

### **Klyvning**

Klyvning innebär att en lägenhet som ägs av två eller flera personer i kvotdelar delas i självständiga lägenheter vars värde motsvarar kvotdelarnas ideella andelar av den ursprungliga lägenhetens värde. Det är alltså en form av upplösande av samägoförhållandet som kan ske även om någon delägare skulle motsätta sig uppdelningen. Vid klyvning värderas fastigheten, antingen relativt genom gradering eller

<sup>77</sup> En fastighet som överlåter alla sina ägor att avskiljas eller fogas till samfällt ombildas till en så kallad spökfastighet, som enbart består av andel i det samfällda området.

absolut i pengar och förrättningsingenjörens uppgift är att se till att vardera delägare får en fastighet vars värde motsvarar dennes andel av den ursprungliga fastighetens värde.

Vid klyvning upphör ursprungsfastigheten och det bildas nya lägenheter åt varje delägare.

Förrättningslag eller beslut	Antal nybildade fastigheter år 2005, bildade i förrättningar som verkställts antingen av lantmäte-riverket eller kommunerna.	
	Lantmäteriverket	Kommuner
Styckning	25 000	4 600
Klyvning	660	0
Inlösningsförrättning	870	0
Sammanslagning	2 000	Ca. 150

Figur FIN-12: Antalet nybildade fastigheter år 2005.<sup>78</sup>

## Ägobyte

Ägobyte sker så att ägor byts mellan fastigheter. Bytet kan också ske så, att en fastighet som vederlag för det överlåtna området i utbyte får andel i samfällt område av den andra fastigheten.

Det genomgripande syftet med förrättningslaget ägobyte är att rätta brister i fastighetsindelningen. Ägobyte kan företas antingen om ägarna till fastigheterna avtalar om saken eller genom så kallat tvångsågobyte under vissa förutsättningar. Värdet på objekten som byts skall ungefärligen motsvara varandra. Om värdena inte helt motsvarar varandra bestäms mellanskillnaden att ersättas i pengar.

Utan avtal mellan ägarna kan ägobyte företas som tvångsbyte av ägor om det gäller ett område som är obetydligt och man genom ägobytet kan åstadkomma en mer ändamålsenlig fastighetsindelning.

Tvångsågobyte kan också under vissa förutsättningar ske för att bilda en fastighet av en tomt eller av en byggplats som passar in i en detaljplan.

<sup>78</sup> Lantmäteriverkets datasystem.

Vid ägobyte behåller de inblandade fastigheterna sina registerbeteckningar och eventuella namn.

### **Överföring av område**

Överföring av område innebär att ett område genom en lantmäteriförrättning överförs från en registerenhet till en annan befintlig registerenhet. Överföring av område förekommer oftast i form av inlösnings mot ersättning, antingen i mark- eller vattenområde eller i pengar.

Fastighet som gränsar till samfällad eller enskild tillandning<sup>79</sup> eller samfällt landområde har rätt att vid en fastighetsförrättning under vissa förutsättningar lösa in området.

Ägaren till en del av en detaljplaneenlig tomt eller byggplats har under vissa förutsättningar rätt att lösa in ett i tomten eller byggplatsen ingående område som tillhör någon annan i syfte att samla hela tomtens/byggplatsens ägor i en ägares hand. Om flera önskar lösa in en del av en tomt eller av en byggplats som passar in i en detaljplan, har den företrädare vars del inklusive byggnader och anordningar är mest värd. Är de olika delarna lika värda, skall den som först yrkat på inlösnings ha rätt att lösa in området.

Ett utskifte (enkav) är ett område som tillhör en fastighet i en by men som omsluts av ägor tillhörande fastigheter i en annan by. Om en fastighet har ett huvudsakligen av jordägor bestående utskifte inom en annan bys rår, får skiftet under vissa förutsättningar inlösas till en angränsande fastighet.

Ovan uppräknade inlösningar förverkligas i förrättningen i första hand genom att i utbyte mot det inlösta området ge ett markområde som till sitt värde motsvarar det inlösta området. Om detta inte är möjligt bestäms i stället ersättning i pengar för det inlösta området. Oftast är det så att den inlösande fastigheten inte har något lämpligt markområde att ge i byte, varvid ersättningen bestäms i pengar.

### **Nyskifte (omarrondering)**

Nyskifte är en förrättning som syftar till att förbättra fastighetsindelningen inom ett större sammanhängande område. Nyskifte kan utföras antingen för omreglering av ägorna i en hel by där skiftesläggningen inte är ändamålsenlig eller för att förverkliga

<sup>79</sup> Tillandning är landområde som uppstår ur vattenområde på grund av landhöjning, sänkning av vattenytan eller att ett vattendrag försumpas och växer igen. I det finska fastighetssystemet ägs tillandningen av ägaren till det vattenområde som tillandningen uppstår från.

ett samhälleligt projekt (projektnyskifte). Inom ramen för nyskifte utförs ofta omfattande förbättringar av väg- och torrlägningsnätet. Staten kan delta i kostnaderna för nyskiftet.

De grundläggande förutsättningarna för nyskifte är att nyttan med det skall överstiga de kostnader och olägenheter som nyskiftet medför och att fastighetsindelningen förbättras och användningen av fastigheterna främjas, vägförhållandena och torrläggningen avsevärt förbättras samt att användningen av ett område som förvärvats för syften som anges i lagen om gårdsbrukets utvecklingsfond<sup>80</sup> främjas.<sup>81</sup>

Projektnyskifte får utföras om man därigenom kan undanröja eller minska en sådan betydande olägenhet som byggandet av en allmän väg, en järnväg, en kraftledningslinje eller ett flygfält eller genomförandet av något annat dylikt projekt medför för dem som använder fastigheterna.<sup>82</sup>

### **Bildande av samfäll skog**

Samfäll skog<sup>83</sup> utgör en särskild typ av samfällda områden. En samfäll skog bildas av flera fastigheters ägor, och de fastigheter som överlåter ägor till den samfällda skogen erhåller en andel i området i utbyte. Andelens värde skall motsvara värdet på det område fastigheten överlätit. En samfäll skog kan inte skiftas mellan delägarna, men däremot delas upp i två eller flera nya samfällda skogar. Syftet med samfällda skogar är att ordna skogsbruket på ett mera ändamålsenligt sätt genom att bilda större enheter som kan förvaltas rationellt. Samfällda skogar omfattar ofta områden på flera hundra hektar, i vissa fall flera tusen hektar.

### **Reglering av byggnadsmark**

Reglering av byggnadsmark är ett relativt nytt förrättningslag som veterligen inte förekommit i praktiken ännu. Avsikten med förrättningslaget är att förverkliga genomförandet av detaljplaner eller utjämna byggnadsrätten för en detaljplan där omedelbart byggnadsbehov är att vänta. I förrättningen avskiljs gator och andra allmänna områden, och återstående ägor regleras till att utgöra planenliga fastigheter. Markägarna erhåller planenliga fastigheter i förhållande till värdet på deras markområde inom regleringsområdet före regleringen. Vid regleringen behandlas vid behov också ersättningar.

<sup>80</sup> Lag om gårdsbrukets utvecklingsfond 16.12.1966/657.

<sup>81</sup> Fastighetsbildningslag (FBL) 12.4.1995/554 67 §.

<sup>82</sup> Fastighetsbildningslag (FBL) 12.4.1995/554 68.2 §.

<sup>83</sup> Regleras i Lag om samfällda skogar 14.2.2003/109.

### **Skifte av samfällt område**

Ett samfällt område kan under vissa förutsättningar skiftas mellan delägarna. Utgångspunkten är att en delägare har rätt att få sin andel avskiljd till en egen fastighet om skiftet inte förorsakar nämnvärd olägenhet för någon delägare. För skifte av samfällt vattenområde krävs dessutom att sökande skall ha ett särskilt ändamål eller andra vägande skäl för att få sin andel utskiftad. Sådana särskilda ändamål kan vara till exempel fiskodling i fiskodlingskassar. Om förutsättningar för skifte inte föreligger, är de övriga delägarna skyldiga att på yrkande av sökande lösa in dennes andel i det samfällda området.

### **Servitutsförrättning**

Till förmån för en fastighet kan på en annan registerenhets område som ständigt servitut stiftas rätt till exempelvis båtplats, brygga, brunn, vattenledning mm. Ett servitut får stiftas om ägarna till den belastade och berättigade fastigheten avtalar om detta. Ett servitut kan under vissa förutsättningar utvidgas, flyttas eller upphävas vid en ny förrättning, varvid krävs ett nytt avtal mellan parterna.

Om servitutet är nödvändigt för att genomföra en annan fastighetsförrättning får det stiftas utan parternas avtal. Om slopande eller ändring av servitutet påkallats av ändrade förhållanden kan förrättningen verkställas också utan avtal mellan sakägarna.

Området som belastas av servitutet kvarstår i markägarens ägo, men de berättigade fastigheterna har rätt att använda området för det i förrättningen fastslagna ändamålet.

Vägrättigheter för enskilda vägar grundas enligt lagen om enskilda vägar och behandlas separat nedan.

Utöver ovannämnda förrättningslag innehåller fastighetsbildningslagen också förrättningslaget bildande till lägenhet av fristående tillandning. Ytterligare finns det några förrättningslag som regleras i andra lagar.<sup>84</sup> Dessa förrättningslag är så pass sällsynta att de inte redogörs för i detta sammanhang.

### **Vägförrättning enligt lagen om enskilda vägar**

Om en fastighet inte gränsar till någon allmän väg kan det grundas vägrätt enligt lagen om enskilda vägar så att fastighetsägaren kan ta sig till och från sin fastighet. Om det

<sup>84</sup> Till exempel Lag om vissa regleringar av vattenägor 11.1.1980/31.



för ett ändamålsenligt nyttjande av en fastighet är viktigt att få vägförbindelse över en annan fastighets område, och detta inte åsamkar någon fastighet betydande olägenhet, skall den fastighet som behöver vägförbindelsen ges bestående vägrätt.

Saken prövas vid en vägförrättning enligt lagen om enskilda vägar. Vid förrättningen skall då bestämmas bland annat vägens läge och bredd, vilka fastigheter som skall ha rätt att nyttja vägen, fördelning av väghållningskostnader, eventuella ersättningar för upplåtelse av mark samt för skada, men eller kostnader som uppstår av att vägrätten fastställs. Området för vägen kvarstår i markägarens ägo, men de berättigade fastigheterna har rätt att använda området för vägändamål.

### **Vägförrättning enligt landsvägslagen**

Område för vägar som underhålls och förvaltas av samhället och är upplåtna för allmän trafik kan fås i väghållarens besittning genom att vägförvaltningen fastställer en vägplan.

Vägförrättning enligt landsvägslagen hålls sedan för att exakt bestämma vägområdets utsträckning, besluta om ersättningar till de markägare över vilkas mark vägen går och så vidare. Vägområdet inlöses från markägarna med äganderätt och avskiljs vid förrättningen till en inlösningsenhet. Om området upphör att vara landsväg återgår vägområdet i angränsande fastigheters – eller i vissa fall i kommunens – besittning.

### **Inlösnings av område för allmänt behov (expropriation)**

Inlösnings kan ske för till exempel naturskyddsändamål, kraft- eller gasledning, järnväg och så vidare. Inlösnings sker då statsrådet eller lantmäteribyrån beviljar inlösningsstillstånd eller på basis av fastställd plan eller annat tillstånd för en åtgärd eller verksamhet som förutsätter inlösnings.

Vid inlösnings kan äganderätten till området förvärvas eller markägarens rätt att nyttja eller råda över fast egendom eller särskild rättighet varaktigt eller för viss tid begränsas. Vid inlösningsförrättningen skall området som är föremål för inlösnings fastställas i enlighet med inlösningsstillståndet och bildas till en separat fastighet (inlösningsenhet eller skyddsområde för staten). Markägarna har rätt till full ersättning för de förluster som inlösnings förorsakar, denna ersättning skall fastställas vid förrättningen om inte inlösaren och markägarna avtalat separat om ersättningen.

När inlösningsstillstånd beviljats eller förordnande om inlösningsförrättning utfärdats skall detta antecknas i lagfarts- och inteckningsregistret på alla fastigheter som inlösningsberör. Inteckningar som fastställts efter att anteckningen gjorts belastar enbart det område som kvarstår efter att inlösningsavslutats.

### **Fastighetsbestämning**

Fastighetsbestämningsförrättning kan verkställas för behandling av en tvist eller oklarhet som gäller utsträckningen av en fastighet. Fastighetsbestämningen ändrar inte fastighetsindelningen, utan syftar till att utreda och avgöra den i kraft varande fastighetsindelningen som för tillfället kan vara oklar. Vid fastighetsbestämning kan avgöras bland annat oklara rålinjers sträckning, till vilken fastighet ett område hör, oklarheter i fastigheters inbördes rättigheter och så vidare.

### **Sammanlagning av fastigheter**

Två eller flera fastigheter belägna i samma kommun kan sammanslås till en ny fastighet. Det är inte fråga om en lantmäteriförrättning utan ett myndighetsbeslut som fattas av fastighetsregisterföraren. Sammanslagning kan ske om samma ägare, en eller flera, äger fastigheterna med exakt lika rättigheter. Ytterligare skall eventuella in-teckningar vara enhetliga i alla fastigheter.

Vid sammanslagning upphör de ursprungsfastigheter som slås samman, och en helt ny fastighet bildas av dem. Eftersom sammanslagning är ett myndighetsbeslut sker ingen ny kartläggning av ägora.

### **Biförrättningar**

I samband med en förrättning kan man verkställa andra lantmäteriåtgärder som krävs för att genomföra den ansökta förrättningen. Det kan till exempel vara fastställande av äganderätt<sup>85</sup> till ett område, fastställande av en oklar rålinje eller liknande.

### **Förrättningsverksamheten i siffror**

Fastigheterna bildas vid lantmäteriförrättningar, främst vid styckningar och klyvningar. Figur FIN-12 ovan är en sammanställning av hur många nya fastigheter som uppstod genom stycknings- och klyvningsförrättningar som infördes i fastighetsregistret år 2005.

<sup>85</sup> Tvist om äganderätt avgörs i förrättningen om den upptäcks sedan förrättningen inletts. Tvisten kan också avgöras separat i domstol om det inte finns någon förrättning anhängiggjord då den upptäcks. Tvisten kan dock inte avgöras i både förrättning och domstol parallellt.

Lantmäteriförrättningar utförs antingen av Lantmäteriverket eller av de kommuner som för eget fastighetsregister. Av figur FIN-13 och figur FIN-14 nedan framgår hur många förrättningar enligt olika förrättningslag som slutfördes vid lantmäteriverket respektive kommunerna år 2005.

Förrättningslag	2005	%
Styckning	15 772	74,8
Klyvning	202	1,0
Allmän vägförrättning	426	2,0
Enskild vägförrättning	1 480	7,0
Ägoreglering	11	0,1
Ägobyte	235	1,1
Rågång	797	3,8
Inlösningsförrättning	152	0,7
Inlösnings av tilländning eller samfällt område	645	3,1
Övriga	1 367	6,4
<b>Totalt</b>	<b>21 087</b>	<b>100,0</b>

Figur FIN-13: Av lantmäteriverket verkställda förrättningar 2005.<sup>86</sup>

Förrättningslag	2005
Styckning av tomt	2 500
Styckning av allmänt område	850
Servitutförrättning	200
Övriga	110
<b>Totalt</b>	<b>3 660</b>

Figur FIN-14: Av registerförande kommuner verkställda förrättningar 2005.<sup>87</sup>

De registerförande kommunerna gör också ett antal övriga förrättningar inom sina detaljplaneområden. Dessa är till exempel rågångar, ägobyten och servitutsförrättningar. Statistik över dessa förrättningar finns inte tillgängligt.

<sup>86</sup> Lantmäteriverkets datasystem.

<sup>87</sup> Kommunförbundets statistik med kompletteringar.

### 3 Samhällets ansvar för fastighetsbildning och rättighetsupplåtelser i fast egendom

#### 3.1 Myndigheter och andra inblandade vid fastighetsöverlåtelser

Frivillig<sup>88</sup> överlåtelse av äganderätt till fastighet övervakas i viss mån av myndigheter, medan själva överlåtelsehandlingen kan upprättas av parterna själva eller av en sakkunnig. Då det är fråga om tvångsmässig överlåtelse har myndigheterna en större del i förfarandet.

Myndigheter som är inblandade i olika skeden av en överlåtelse är offentligt köpvittne<sup>89</sup> för att bevittna överlåtelsehandlingen, kommunen för att eventuellt utnyttja sin förköpsrätt, lantmäteribrån för att registrera överlåtelsen i köpeskillingsregistret och - då det är fråga om ett outbrutet område - också i fastighetsregistret. Tingsrätten är den myndighet som granskar överlåtelsens laglighet genom att pröva och bevilja lagfart. Överlåtelseskatt skall erläggas till skatteverket som också uppbär skatt på överlåtelsevinst samt fastighetsskatt.

Processen vid överlåtelse av fastighet går i korthet ut på följande: parterna förhandlar om överlåtelsen samt de villkor som skall ingå i den. Då alla villkor är avtalade upprättas överlåtelsehandlingen. Överlåtelse av fastighet kan ske nästan utan inblandning av utomstående. Oftast bistår dock en fastighetsmäklare eller annan sakkunnig parterna vid förhandlingarna och upprättandet av dokumenten. Den enda utomstående part man dock är tvungen att ta med i processen är offentligt köpvittne.

Huvudregeln är att endast en överlåtelsehandling upprättas. Det finns dock möjlighet att i ett första steg ingå ett så kallat föravtal i vilket det finns vissa villkor som måste uppfyllas förrän den slutliga överlåtelsehandlingen kan undertecknas.

Följande steg är att underteckna överlåtelsehandlingen. Ett offentligt köpvittne skall bevittna överlåtelsehandlingen i närvaro av samtliga undertecknare. Köpvittnet meddelar lantmäteribrån samt kommunen om att överlåtelsen ägt rum.

Genom köpvittnets meddelande får kommunen kännedom om överlåtelsen och kan ta ställning till utnyttjande av sin förköpsrätt. Lantmäteribrån registrerar överlåtelsen i

<sup>88</sup> Myndigheter inblandade vid tvångsmässig överlåtelse, se nedan i detta avsnitt.

<sup>89</sup> Se avsnitt 4 Överlåtelse och pantsättning av fastighet.

köpeskillingsregistret samt, om det överlättna objektet är ett outbrutet område, registrerar detta under en tillfällig beteckning i fastighetsregistret.

Förvärvaren är skyldig att ansöka om lagfart hos tingsrätten inom sex månader från det att överlåtelsen undertecknades. Lagfartsskyldigheten gäller inte bara hela fastigheter utan också outbrutna områden och kvotdelar av fastigheter. Om det är fråga om ett köp skall köparen innan lagfart beviljas betala överlåtelseskatt till skatteverket.

Om köparen underlåter att ansöka om lagfart kan inskrivningsmyndigheten vid vite ålägga köparen att göra det inom en bestämd tid. Köparen blir dock inte av med äganderätten till området även om han underlåter att ansöka om lagfart. Köparen får dock inte det rättskydd som är förknippat med lagfarten.

Tingsrätten antecknar beviljade lagfarter i lagfarts- och inteckningsregistret. För hela fastigheter och kvotdelar av fastigheter slutar processen då lagfarten är beviljad. Om det däremot är ett outbrutet område som överlåtits, meddelar tingsrätten om lagfarten till fastighetsbildningsmyndigheten. Styckningsförrättningen, där det outbrutna området skall bildas till en självständig fastighet anhängiggörs på detta sätt automatiskt.

Då lagfart är beviljad kan inteckning fastställas i fastigheten, kvotdelen eller det outbrutna området. Inteckning fastställs av tingsrätten som antecknar uppgift om inteckningen i lagfarts- och inteckningsregistret.

Ändringssökande i inskrivningsärenden såsom lagfart sker genom anförande av besvär till hovrätten. Sökande av ändring i hovrättens dom kan ske genom att anföra besvär till högsta domstolen, om högsta domstolen ger besvärstillstånd.

Det förs diskussioner om att inskrivningsärendena skall överföras till någon annan myndighet. De myndigheter som har nämnts är lantmäteriverket och magistratsmyndigheten.

Ovan har uppräknats de myndigheter som kan vara inblandade då fastigheter byter ägare. Utöver myndigheter kan också olika slags sakkunniga anlitas under överlåtelseprocessens gång. Det kan vara fråga om fastighetsmäklare för att sammanföra köpare och säljare samt upprätta överlåtelsehandling, lantmätare eller advokater för att upprätta överlåtelsehandling, banktjänstemän för att upprätta överlåtelsehandling samt ordna med lån och säkerhet, besiktningsmän för granskning av objektets skick etcetera.

Överlåtelse av aktier i ett bolag som äger fast egendom behandlas i Finland som överlåtelse av lös egendom. Överlåtelse av ett bolags hela aktiestock är således överlåtelse av lös egendom, även om bolagets egendom består enbart av en fastighet. Därmed krävs ingen inblandning av ovan nämnda myndigheter i ett sådant fall, däremot är vanligtvis privata aktörer såsom jurister, banker och så vidare är inblandade.

Intressenter och myndigheter	Funktion	Centrala lagar
Köpare/säljare	Initiativtagare och pådrivare	
Offentligt köpvittne	Bestyrker köpet, meddelar kommunen och lantmäteri byrån	Jordabalk, Köpvittnesförordning
Kommun	Förköpsrätt	Förköpslag
Inskrivningsmyndighet	Beviljar lagfart och granskar att överlåtelseskatten är erlagd, fastställer inteckning	Jordabalk
Lantmäteriverket	Registrerar köpet i köpeskillingsregistret	Lag om köpeskillingsregister över fastigheter (552/1980)
Finansiär (vanligtvis bank)	Beviljar lån	
Fastighetsmäklare	Förmedlar fastigheten	Lag om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter (1074/2000)
Advokat	Bistår med sakkunskap	
Besiktningssman eller annan sakkunnig	Bistår med sakkunskap	

Figur FIN-15: Intressenter och myndigheter vid köp av en hel fastighet.

### Myndigheter vid tvångsmässigt förvärv av fastighet

Tvångsmässigt förvärv av fastighet eller delar av fastighet kan förekomma vid exekutiv auktion eller inlösning av ett område för något allmänt ändamål.

Då det är fråga om exekutiv auktion är statliga kronofogdeämbetet utövande myndighet. En överlåtelsehandling upprättas som en del av auktionsprocessen. Förvärvaren är lagfartsskyldig på samma sätt som vid frivilliga köp.

Statsrådet och lantmäteribrån är inblandade då det är fråga om inlösningsområde för allmänt ändamål (expropriation). Statsrådet beviljar ett inlösningsstillstånd och lantmäteribrån verkställer inlösningsförrättningen. I vissa fall kan lantmäteribrån själv bevilja inlösningsstillstånd. På basis av fastställd detaljplan kan inlösningsområde som i planen reserverats för allmänna ändamål ske för kommunens, statens eller en samkommuns räkning utan inlösningsstillstånd.

Vid vägförrättningar enligt landsväglagen är det statliga vägförvaltningen som fastställer den vägplan som sedan ligger till grund för förrättningen. Lantmäteribrån verkar alltid som fastighetsbildningsmyndighet vid inlösnings- och landsvägförrättningar.

Kommunen kan i vissa fall direkt med stöd i lag få äganderätt till gatuområde som avsatts i en fastställd detaljplan. Kommunen söker då lagfart på området med planen som fångeshandling. Gatuområdet styckas sedan ut åt kommunen genom en lantmäteriförrättning.

### 3.2 Myndigheter och andra inblandade vid fastighetsbildning

All fastighetsbildning i Finland sker genom lantmäteriförrättningar och myndighetsbeslut. Såsom *fastighetsbildningsmyndighet* fungerar antingen en eller tre personer. Såsom fastighetsbildningsmyndighet med en person fungerar vid statliga lantmäteriverkets lantmäteribråer anställda lantmäteringenjörer med uppgift att utföra lantmäteriförrättningar. Dessa kallas förrättningsingenjörer. Såsom förrättningsingenjör vid vissa förrättningslag (och således fastighetsbildningsmyndighet) fungerar kommunens fastighetsingenjör inom fastighetsregisterförande kommuners detalplaneområde. De utbildningskrav som ställs på en förrättnings- eller fastighetsingenjör är fastslagna i fastighetsbildningslagen.<sup>90</sup>

Ibland består fastighetsbildningsmyndigheten av tre personer, förrättningsingenjören tillsammans med två godemän.<sup>91</sup> Detta sker i komplicerade förrättningar och vid svåra ärenden. Det är förrättningsingenjören som vid behov<sup>92</sup> kallar godemännen till en enskild förrättning genom att välja två stycken av de minst sex godemän som blivit utsedda av kommunen.

<sup>90</sup> Fastighetsbildningslag (FBL) 12.4.1995/554 5 §.

<sup>91</sup> Kommunfullmäktige skall för varje fullmäktigeperiod välja minst sex personer till godemän (Fastighetsbildningslag (FBL) 12.4.1995/554 6 §).

<sup>92</sup> Godemän skall enligt lag användas i följande förrättningslag: skifte av samfällt område, nyskifte, reglering av byggnadsmark, bildande av samfällad skog, inlösningsförrättning (expropriation), allmän vägförrättning. Godemän kan användas också i andra förrättningslag då förrättnings- eller fastighetsingenjören anser det nödvändigt eller då någon sakägare yrkar på det (Fastighetsbildningslag (FBL) 12.4.1995/554 4 §).

Det finns inga krav på att godemännen skall ha någon särskild utbildning, däremot skall godemännen ha god kännedom om fastighetsärenden samt om lokala förhållanden. Den som är vald till godeman skall innan sitt första uppdrag avlägga en godemannaförsäkran inför tingsrätten eller jorrdomstolen. Liksom förrättningsingenjören utför godemännen sina uppdrag under tjänstemannaansvar.

Om förrättningen berör område både inom och utom detaljplanen är det lantmäteribyrån som är fastighetsbildningsmyndighet. Då det gäller klyvning, inlösning, vägförrättning enligt lagen om allmänna vägar, nyskifte med flera förrättningslag är lantmäteribyrån fastighetsbildningsmyndighet också inom en kommuns detaljplaneområde, även om kommunen för eget fastighetsregister.

Såsom *fastighetsregisterförare* fungerar statliga lantmäteriverkets lantmäteribyråer. Inom detaljplanlagt område är dock kommunens fastighetsingenjör fastighetsregisterförare, om kommunen fattat beslut om att föra eget fastighetsregister.<sup>93</sup> På så sätt kan fastighetsbildningsansvaret inom en och samma kommun vara uppdelat mellan kommunen (detaljplaneområden) och staten (övriga områden).

Vid en lantmäteriförrättning är det fastighetsbildningsmyndigheten som fattar beslut, efter att ha hört sakägarna. Då fastighetsbildningsmyndigheten består av tre medlemmar sker beslutsfattandet vid behov genom omröstning, där alla tre medlemmar har varsin likvärdig röst.

Privata aktörer kan fungera som konsulter vid det mättningsarbete som behövs för en lantmäteriförrättning, men ledning av förrättningsprocessen och beslutsfattandet i handhas av förrättningsingenjören. Det är också förrättningsingenjören som har ansvaret för kvaliteten i förrättningen, även för mättningsarbete som utförts av en privat aktör. Det finns inga fastställda kompetenskrav på en privat aktör som utför mättningsarbete, utan det är upp till förrättningsingenjören att i varje enskilt fall godkänna arbetet.

Då fastighetsindelningen ändras genom att fastighetsbildningsåtgärder vinner laga kraft uppdaterar fastighetsregisterföraren fastighetsregistret. Eftersom detta är en del av fastighetsdatasystemet får inskrivningsmyndigheten (tingsrätten) del av ändringarna automatiskt varvid lagfarts- och inteckningsregistret uppdateras.

<sup>93</sup> År 2006 för 85 st. av Finlands 431 (1.1.2006) kommuner eget fastighetsregister.



Intressenter och myndigheter	Funktion	Centrala lagar
Fastighetsägare	Initiativtagare	Fastighetsbildningslagen
Rågranne (om oklar gräns), servituts/vägrättshavare (vid förändring av rättigheten), panträttshavare, (om hans rätt berörs), arrendator, (om hans rätt berörs)	Bevakande av intressen	Fastighetsbildningslagen
Fastighetsbildningsmyndighet (förrättningsingenjör)	Genomförande, registrering i fastighetsregistret	Fastighetsbildningslagen
Kommun	Utlåtande, samtycke	Markanvändnings- och bygglag (132/1999)
Lokal miljöcentral, Vägförvaltningen, Museimyndigheter osv.	Bevakande av allmänna intressen	Naturvårdslag (1096/1996), Landsvägslag (503/2005), Fornminneslag (295/1963)

Figur FIN-16: Intressenter och myndigheter vid fastighetsbildning.

Sakägare har rätt att söka ändring (överklaga) genom att anföra besvär i de flesta beslut som fattas vid lantmäteriförrättningar. Besvärsinstans är jorddomstolen<sup>94</sup> och besvärstiden är 30 dagar från det att beslutet gavs eller förrättningen avslutades. Sökande av ändring i jorddomstolens dom kan ske genom att anföra besvär till högsta domstolen, om högsta domstolen ger besvärstillstånd. Högsta domstolen prövar endast ärenden av prejudicerande natur eller frågor som är av vikt för en enhetlig rättstillämpning.

Av de förrättningar som slutfördes år 2004 hade cirka 1,4 % genomgått prövning i jorddomstolen och/eller högsta domstolen.<sup>95</sup>

### 3.3 Myndigheter och andra inblandade vid upplåtelse av rättigheter i fast egendom

Upplåtelse av rättigheter i fastigheter är i Finland strikt indelade i *inteckningar*, *särskilda rättigheter* och *servitut eller vägrätter*.

<sup>94</sup> En skild avdelning vid tingsrätterna i Tavastehus, Kuopio, St. Michel, Uleåborg, Rovaniemi, Åbo, Vasa och Vanda.

<sup>95</sup> Lantmäteriverkets basförrättningsprocess' intranät, processens sammanträdesprotokoll 29.8.2005.

### **Inteckningar**

Den enda myndighet som är inblandad vid fastställande av inteckningar i fastighet är tingsrätten, som på ansökan av fastighetens ägare antecknar uppgift om inteckningen i lagfarts- och inteckningsregistret. Inteckningen används i allmänhet som säkerhet för en skuld, till exempel ett banklån. Det är kreditgivaren (banken) som själv avgör om fastigheten räcker som säkerhet för lånet.

### **Servitut och vägrätter**

Servitut och vägrätter är i huvudsak ständiga, baserar sig alltid på beslut i lantmäteriförrättning enligt fastighetsbildningslagen eller lagen om enskilda vägar eller vissa andra speciallagar samt gäller alltid till förmån för fastigheter eller för kommunen.

### **Särskilda rättigheter**

Jordabalken stadgar om inskrivning av särskilda rättigheter. Särskilda rättigheter är legorätt<sup>96</sup> (arrende) eller annan nyttjanderätt, sytning (pensionsrätt), skogsavverkningsrätt samt rätt till marktäkt eller rätt att ta gruvmineraler och annan därmed jämförbar lösgörningsrätt.<sup>97</sup> Avtal om rättigheten kan antingen upprättas av parterna själva eller av någon i avsnitt 3.1 Myndigheter och andra inblandade vid fastighetsöverlåtelse nämnd sakkunnig. Avtalet behöver inte bevitnas av offentligt köpvittne. Någondera part kan föra avtalet till tingsrätten för inskrivning i lagfarts- och inteckningsregistret som en särskild rättighet.

<sup>96</sup> Innehållsmässigt regleras legorätter i Jordlegolag 29.4.1966/258.

<sup>97</sup> Jordabalk (JB) 12.4.1995/540) 14:1 §.

## 4 Överlåtelse och pantsättning av fastighet

### 4.1 Inledning

I avsnitt 2.8 Överlåtelse av fastighet har systemet med överlåtelse av fastigheter behandlats på ett allmänt plan. I avsnitt 4.2 Överlåtelse genom köp nedan behandlas överlåtelse genom köp noggrannare.

Fastighetsöverlåtelse skall ske enligt jordabalkens formkrav. Överlåtelsen sker i allmänhet i ett enda steg, det vill säga att endast ett köpebrev undertecknas och i det avtalas om alla villkor som gäller för köpet. Den enda utomstående part som man är tvungen att ta med i processen är ett offentligt köpvittne, som är en myndighet med huvudsaklig uppgift att övervaka att de personer som undertecknar köpebrevet är de personer de uppger sig vara.

Ofta är dock andra aktörer inblandade på uppdrag av säljare eller köpare. Det kan vara fastighetsmäklare, advokater, besiktningsmän och så vidare.

### 4.2 Överlåtelse genom köp

I detta avsnitt beskrivs processen vid fastighetsköp närmare, dels genom en mera ingående teoretisk beskrivning och dels genom figurer som visar processen vid olika typer av köp.

#### Föravtal - optionsrätt

Som tidigare nämnts finns det krav på att bara en överlåtelsehandling upprättas. I vissa fall kan det dock finnas behov av att genomföra köpet i två steg. Då finns möjligheten att först att upprätta ett föravtal om fastighetsköp för att senare upprätta ett slutligt köpebrev. Genom föravtalet förbinder sig parterna att slutligen genomföra affären under förutsättning att ett visst villkor uppfylls. Detta villkor måste finnas angivet i föravtalet. Både föravtal och slutligt köpebrev skall uppfylla jordabalkens formkrav.

I föravtalet skall nämnas den dag då köpet senast slutligt skall genomföras. Om ingen tidpunkt angivits i föravtalet, anses tidpunkten vara fem år från det att föravtalet upprättades. Om det avtalade villkoret inte uppfylls inom stadgad tid, förfaller föravtalet och inget slutligt köp verkställs.

Föravtal kan vara aktuellt då området som skall överlåtas i ett förslag till markanvändningsplan planlagts för ett visst ändamål, till exempel tomt för

affärsverksamhet med en viss byggnadsrätt. I ett sådant fall kan villkoret som skall uppfyllas vara att förslaget till plan vinner laga kraft så att tomten verkligen reserveras för det ändamålet.

Systemet med föravtal måste anses vara ett undantag.<sup>98</sup> Om en part i strid med föravtalet vägrar fullfölja köpet trots att det avtalade villkoret uppfylls, kan den andra parten väcka talan mot den vägrande parten för avtalsbrott och på så sätt genom ett domstolsbeslut antingen få köpet fullbordat i enlighet med föravtalet eller skadestånd av motparten.

### **Tillståndsskyldighet - förköp**

Det är i Finland fritt att överlåta och förvärva fastigheter. Inget särskilt tillstånd krävs vare sig för överlåtelse eller förvärv av fastighet.

Kommunen har dock under vissa förutsättningar förköpsrätt, det vill säga kommunen kan på samma villkor som köparen träda in i dennes ställe. Detta gäller köp av mark omfattande minst 5000 m<sup>2</sup> som kan användas för samhällsbyggnad samt för rekreations- och skyddsändamål.<sup>99</sup> För städerna Helsingfors, Esbo, Grankulla och Vanda är arealgränsen 3000 m<sup>2</sup>. Förköpsrätten gäller såväl hela fastigheter som kvotdelar och outbrutna områden.

Kommunens förköpsrätt gäller inte då köparen är säljarens make eller person, som enligt stadgandena i ärvdabalkens kapitel 2 och 4 skulle kunna arva säljaren, eller sådan persons make. Förköpsrätten gäller inte heller då fastigheten säljs till staten eller statlig inrättning eller då försäljningen sker genom exekutiv auktion. Förköpsrätten gäller inte heller om dess nyttjande, med beaktande av förhållandet mellan köparen och säljaren, överlåtelsevillkoren eller andra omständigheter, bör anses uppenbart oskäligt. Tvist om sistnämnda fall avgörs av förvaltningsdomstolen och högsta förvaltningsdomstolen.

Kommunen får kännedom om köpet på basis av köpvittnets meddelande.<sup>100</sup> För att utnyttja sin förköpsrätt skall kommunen inom tre månader från det att köpebrevet bestyrktes meddela detta till säljare, köpare samt den tingsrätt där fastigheten är belägen, annars förfaller kommunens förköpsrätt. Kommunen kan på begäran av

<sup>98</sup> År 2000 gjordes sammanlagt ca 79 000 överlåtelser totalt i Finland och av dessa var ca. 1 200 st föravtal.

<sup>99</sup> Förköpslag 5.8.1977/608.

<sup>100</sup> Se nedan underavsnitt "Åtgärder efter köpet".

säljaren avge ett förhandsbesked huruvida den kommer att utnyttja sin förköpsrätt eller inte för en planerad fastighetsaffär. Kommunerna utnyttjar sin förköpsrätt ytterst sparsamt.<sup>101, 102</sup>

Kommunens beslut att utnyttja sin förköpsrätt skall antecknas i lagfarts- och inteckningsregistret. Anteckningen avförs då förköpet slutförts, vilket sker då kommunens beslut om utnyttjande av förköpsrätten vunnit laga kraft. Då förköp slutförts skall köparen överlåta sitt exemplar av köpebrevet jämte övriga handlingar till kommunen. Kommunen skall ersätta köparen för de utgifter denne haft i samband med köpet.

Kommunen skall söka lagfart på förvärvet inom sex månader efter att förköpet blivit slutfört. Inget nytt köpebrev behöver upprättas, utan det ursprungliga köpebrevet tillsammans med kommunens beslut att nyttja sin förköpsrätt gäller som fångeshandling.

### Skattemässiga följder

Vid fastighetsköp, byte och överlåtelse till bolag mot vederlag i form av aktier skall förvärvaren erlægga 4 % av köpeskillingen eller annat vederlag i så kallad överlåtelseskatt<sup>103</sup> innan lagfart kan beviljas på fånet. Förvärvaren är skyldig att på eget initiativ och med en särskild bankgiroblankett betala skatten till skatteverket, men det är tingsrätten som kontrollerar att skatten blivit betald innan lagfart beviljas. Skatten beräknas på köpeskillingen för den fasta egendomen. Om det med samma köpebrev sålts också lös egendom, lönar det sig att anteckna köpesumman i köpebrevet skilt för fast och lös egendom, annars räknas skatten ut på hela summan.

Då det är fråga om byte beräknas skatten såsom 4 % av gängse värde på den fastighet man ger i byte. Vid byte skall överlåtelseskatt betalas på bägge överlåtelser var för sig. Förvärv av en andel i ett dödsbo vari ingår fastighet är överlåtelseskattepliktigt, trots att dödsboandelen formellt sett inte utgör fast egendom. Likaså om någon av

<sup>101</sup> Enligt kommunförbundets enkät till de 130 största kommunerna (53 st. svarade) uppfylldes år 2004 villkoren för kommunernas förköpsrätt i 2 592 st. köp. Dessa kommuner utnyttjade sin förköpsrätt i 14 st. fall omfattande sammanlagt 100 ha. Antalet förköp har enligt kommunförbundets uppgifter varierat mellan 10 och 20 st. per år under 2000-talet.

<sup>102</sup> Den kommunala förköpsrätten är en bromsande faktor i processen vid fastighetsöverlåtelse. Med tanke på hur lite kommunerna utnyttjar sin förköpsrätt är det oskäligt att flera myndigheter är tvungna att göra ett antal arbetsmoment innan det står klart om rätten skall utnyttjas eller inte. Dessutom får den enskilda fastighetsköparen vänta på att kunna slutföra processen. Därför borde systemet slopas eller så borde arealgränsen för förköpsrätt höjas väsentligt så att det skulle gälla enbart sådana områden som har verklig samhälls- eller betydelse.

<sup>103</sup> Personer mellan 18 och 40 år är befriade från överlåtelseskatt vid förvärv av äganderätt till sin första stadigvarande bostad (Lag om överlåtelseskatt 29.11.1996/931 11 §).

dödsbodelägarna vid ett arvskifte av ett dödsbo vari ingår fastighet, får fast egendom ur dödsboet till ett värde som överstiger delägarens ideella andel av boet och är tvungen att lösa ut övriga dödsbodelägares andel med egna pengar.

Om lagfart inte söks inom utsatt tid förhöjs överlåtelseskatten med 20 % för varje påbörjad sexmånadersperiod från den dag då lagfart senast borde ha sökts. Förhöjningen är dock högst 100 procent.<sup>104</sup> Överlåtelseskatten kan alltså som högst uppgå till 8 % av vederlaget.

På förvärv genom arv, testamente och gåva tillämpas skilda skatteregler.<sup>105</sup> Förvärvaren betalar skatt som uträknas enligt tre olika skatteklasser beroende på släktskap mellan överlåtaren och förvärvaren. Gåvans eller arvets värde påverkar också skattens storlek, det vill säga en viss progressivitet tillämpas. I korthet är systemet sådant att ju närmare släkt parterna är och ju lägre gåvans eller arvets värde är, desto lägre är skatten och vice versa. Skatten räknas på gåvans eller arvets hela värde, oberoende av om det är fast eller lös egendom. Gåva eller arv vars värde understiger 3400 euro för varje enskild förvärvare är dock inte skattepliktigt.

På vinst som har uppkommit vid försäljning av en fastighet skall säljaren betala inkomstskatt om 28 %<sup>106</sup> på kapitalinkomst. Vinst som erhållits vid överlåtelse av egendom är dock inte skattepliktig inkomst, om den skattskyldige överlåter bland annat aktier eller andelar som han har ägt i minst två år och som berättigar till besittning av en lägenhet eller byggnad helt eller delvis, och om han under ägartiden utan avbrott i minst två år före överlåtelsen har använt lägenheten eller byggnaden som stadigvarande bostad för sig eller sin familj (överlåtelsevinst av egen bostad). Då överlåtelsevinst av egen bostad räknas ut jämföras den med byggnaden även platsen för den till den del dess areal inte överstiger 10 000 m<sup>2</sup> eller, på planlagt område, inte är större än en i planen angiven tomt eller plats för byggnad.<sup>107</sup>

Vid uträkning av försäljningsvinsten på skattepliktiga överlåtelser får säljaren från köpeskillingen dra av antingen de verkliga anskaffningskostnaderna eller göra ett schablonavdrag på minst 20 %.<sup>108</sup> Schablonavdragets storlek är minst 40 % om säljaren ägt fastigheten i minst 10 år före försäljningen.<sup>109</sup>

<sup>104</sup> Lag om överlåtelseskatt 29.11.1996/931 8 §.

<sup>105</sup> Lag om skatt på arv och gåva 12.7.1940/378.

<sup>106</sup> Skatteåret 2006 (Inkomstskattelag 30.12.1992/1535 6:124 §).

<sup>107</sup> Inkomstskattelag 30.12.1992/1535 2:48 §.

<sup>108</sup> Säljaren får välja det för honom förmånligare alternativet.

<sup>109</sup> Inkomstskattelag 30.12.1992/1535 2:46 §.

Om säljaren överlåter fast egendom till staten, ett landskap, en kommun eller en samkommun är storleken på ovan nämnda schablonavdraget dock minst 80 % (partiellt skattefri överlåtelsevinst), förutom vid överlåtelse av fast egendom till ett statligt affärsverk för annat ändamål än naturskyddsändamål, försvarsmaktens behov, forskningsändamål eller något annat liknande samhälleligt ändamål.<sup>110</sup>

Ovan beskrivna skatteregler på försäljningsvinst tillämpas då säljaren är annan skattskyldig än ett samfund, ett öppet bolag eller ett kommanditbolag.

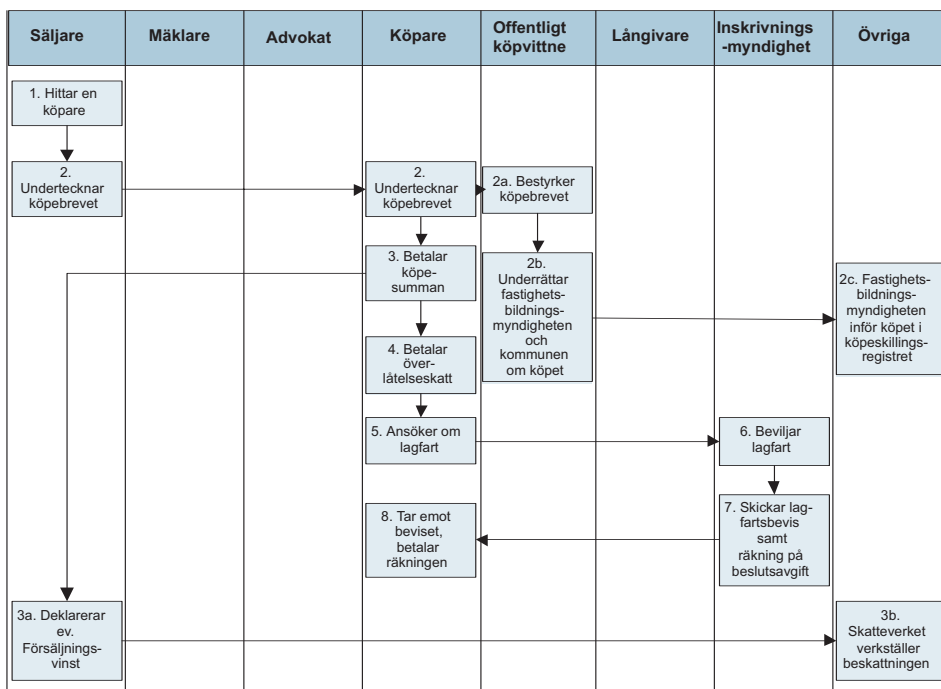
Som exempel används det allra enklaste köpet, det vill säga ett köp där inga utomstående är inblandade, förutom till den del det är obligatoriskt att ha utomstående parter med i processen. Det andra exemplet är ett köp av en bostadsfastighet som säljs via en fastighetsförmedlare och där köparen tar lån med fastigheten som säkerhet. Detta är en av de vanligaste situationerna vid fastighetsköp.

### **Enklast möjliga köp**

Köpare och säljare kan sinsemellan komma överens om köp av fastighet samt alla villkor. De kan också upprätta köpebrevet själva. Parterna tar sedan kontakt med ett offentligt köpvittne som i närvaro av parterna bestyrker köpet, förutsatt att det uppfyller jordabalkens formkrav.

Alternativt kan köpare och säljare preliminärt komma överens om köpet och låta en sakkunnig upprätta ett förslag till köpebrev som kan ligga till grund för vidare diskussioner. Då parterna slutligt kommit överens kontaktar de köpvittnet för att fullfölja köpet. Köparen kan ansöka om lagfart själv eller anlita någon sakkunnig för det ändamålet.

<sup>110</sup> Inkomstskattelag 30.12.1992/1535 2:49 §.



Figur FIN-17: Processbeskrivning över enklast möjliga fastighetsköp.

- 1-2a. Säljaren hittar en köpare för fastigheten. De kommer överens om alla villkor och upprättar ett köpebrev. Säljaren och köparen avtalar med ett offentligt köpvittne om en tid för att underteckna köpebrevet. Vanligtvis undertecknas köpebrevet av alla parter samtidigt, men det är inget krav på det. Däremot måste alla undertecknare vara samtidigt närvarande då köpvittnet bestyrker köpebrevet. Om säljaren och köparen har undertecknat köpebrevet på förhand så frågar köpvittnet om det är de som har undertecknat det.
- 2b-2c. Köpvittnet skickar meddelande om köpet till kommunen (som avgör om de skall använda sin förköpsrätt) och till fastighetsbildningsmyndigheten som registrerar köpet och uppgifter om det i köpeskillingsregistret.
3. Köparen betalar köpesumman på det sätt som avtalats i köpebrevet. Det vanligaste är att köpesumman betalas inom en viss tid efter köpet eventuellt kombinerat med en handpenning som erläggs direkt vid köpet.
- 3a-3b. Säljaren är tvungen att deklarerar för försäljningen. Om säljaren gjort vinst på försäljningen efter de tillåtna avdragen beskattas denna vinst med 28 %. Om säljaren gjort förlust får förlusten avdras vid säljarens övriga inkomstbeskattning. I praktiken



sker denna deklaration i samband med säljarens normala skattedeklaration, dvs. detta sker i allmänhet en ganska lång tid efter försäljningen.

4. Köparen betalar 4 % överlåtelseskatt på köpesumman. Betalningen skall ske självmant, utan att skatteverket skickar ut någon faktura på skatten. Skatten skall betalas före lagfart kan beviljas.
5. Köparen ansöker om lagfart hos inskrivningsmyndigheten (tingsrätten) inom sex månader efter köpet. Till ansökan skall bifogas köpebrevet i original och en kopia av det, samt intyg över betald överlåtelseskatt.
6. Om köpet är giltigt fattar tingsrätten beslut om att bevilja lagfart. Anteckning om den beviljade lagfarten inskrivs av tingsrätten i lagfarts- och inteckningsregistret.
7. Tingsrätten skickar ett lagfartsbevis åt köparen samt räkning på beslutsavgiften.
8. Köparen erhåller lagfartsbeviset och betalar avgiften.

### **Köp med medhjälpare och belåning**

Det kanske vanligaste förfarandet är att säljaren tar hjälp av en fastighetsförmedlare för att få fastigheten såld. I allmänhet behöver köparen ta lån och använda den köpta fastigheten som säkerhet.

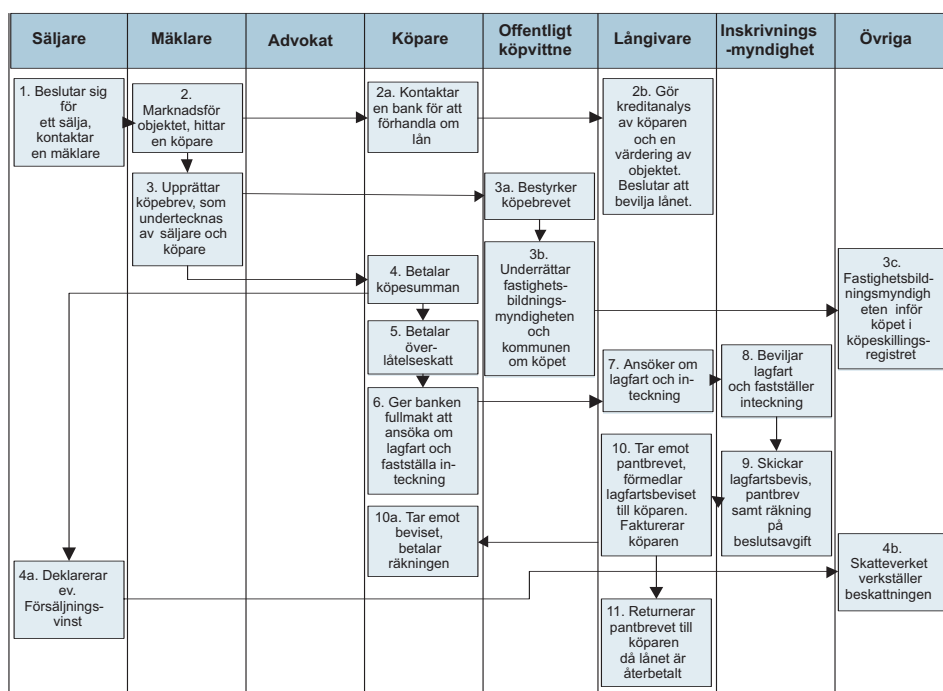
Förmedlaren låter ofta en besiktning av objektet göras och marknadsför sedan fastigheten genom sina normala marknadsföringskanaler. Objektets utgångspris sätts i allmänhet något över marknadsvärdet. Sedan får intresserade köpare ge egna anbud, som då vanligen ligger något under det begärda priset. I anbudet sätter köparen en tidsgräns hur länge budet är i kraft. Tidsfristen är ofta ganska kort, 12 - 24 timmar. Regelrätta auktioner mellan olika köparkandidater för att trissa upp priset förekommer i allmänhet inte i Finland.

Då säljaren accepterat en köpars anbud fullföljs affären genom att säljare, köpare och köpvittne träffas för att teckna under köpebrevet. Detta sker ofta hos köparens bank, så att köparen och banken samtidigt kan teckna under lånehandlingarna.

Köparens bank betalar köpesumman med lånebeloppet antingen direkt till säljaren eller till förmedlarens klientmedelskonto. I det förstnämnda fallet betalar säljaren förmedlingsarvodet direkt till förmedlaren. I det senare fallet innehåller förmedlaren arvodet och betalar återstoden till säljaren. Ofta betalas en handpenning vid undertecknandet av köpebrevet och återstoden inom en i köpebrevet avtalad tid.

Köparen betalar i allmänhet kostnaderna för upprättande av köpebrevet, köpvittnets arvode samt lagfartskostnaderna. Köparens bank får ofta i uppdrag att ansöka om lagfart på fånet samt inteckning för köparens räkning.

Fastighetsförmedlarens uppdrag kan också vara omvänt, det vill säga en köpare ger uppdraget att söka efter en viss typ av fastighet. Förfarandet är annars detsamma som då en säljare ger uppdraget till en förmedlare. Fastighetsförmedlaren är alltid skyldig att tillvarata både uppdragsgivarens och dennes motparts intressen.<sup>111</sup>



Figur FIN-18: Processbeskrivning över normalköp av bostadshus.

1. Säljaren beslutar sig för att sälja fastigheten och kontaktar en mäklare. De skriver ett uppdragsavtal, där olika villkor såsom till exempel minimipris avtalas.
2. Mäklaren marknadsför fastigheten via sina normala marknadsföringskanaler. Detta inbegriper i allmänhet hållande av visningar, ev. anlåtande av besiktningssman, förmedling av inkomna anbud till säljaren och så vidare. Säljaren meddelar till mäklaren om han eller hon godkänner ett bud eller inte.

<sup>111</sup> Lag om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter 15.12.2000/1074 7 §.

- 2a. En intresserad köpare kontaktar sin bank för att förhandla om lån.
- 2b. Efter att ha gjort en kreditanalys av köparen samt värderat köpeobjektet fattar banken beslut att bevilja lånet och godkänna fastigheten som säkerhet.
3. I mäklarens uppdrag ingår i allmänhet att upprätta ett köpebrev, som undertecknas av parterna.
- 3a. Ett offentligt köpvittne bestyrker köpebrevet i närvaro av alla undertecknare. I praktiken sker detta oftast på köparens bank, eftersom banken och köparen samtidigt undertecknar lånehandlingarna.
- 3b-3c. Se föregående processbeskrivning, texterna till punkt 2b-2c.
- 4-4a-4b-5. Se föregående processbeskrivning, texterna till punkt 3-3a-3b-4.
6. Köparen ger banken fullmakt att ansöka om lagfart på fastigheten samt att ansöka om inteckning och att ta emot pantbrevet.
7. Banken ansöker om lagfart samt om fastställande av inteckning i fastigheten.
8. Om köpet gjorts enligt jordabalkens formkrav fattar tingsrätten beslut om att bevilja lagfart samt fastställer inteckning i fastigheten. Anteckning om den beviljade lagfarten och den fastställda inteckningen inskrivs av tingsrätten i lagfarts- och inteckningsregistret.
9. Tingsrätten skickar lagfartsbevis, pantbrev samt räkning på beslutsavgifterna åt banken.
10. Banken tar emot handlingarna och betalar avgifterna till tingsrätten. Banken behåller pantbrevet men vidarebefordrar lagfartsbeviset till köparen. Banken fakturerar de förskottade avgifterna och avgifterna för sina egna tjänster av köparen.
- 10a. Köparen erhåller lagfartsbeviset och betalar avgifterna.
11. Då köparen i sinom tid återbetalt hela lånet returnerar banken pantbrevet till köparen. Inteckningen kvarstår och köparen kan använda pantbrevet som säkerhet för nya lån. Om köparen vill kan han också returnera pantbrevet till tingsrätten och ansöka om att inteckningen skall dödas.

### **Köp där existerande pant som byts mot ny pant**

Om säljaren redan har inteckning fastställd i fastigheten är det ibland ändamålsenligt att låta köparen överta den inteckningen, förutsatt att dess penningbelopp räcker till för köparens behov. På det sättet kan man undvika onödiga kostnader för att låta döda säljarens inteckning och fastställa helt ny inteckning för köparens behov.<sup>112</sup>

<sup>112</sup> De extra kostnaderna är dock inte så stora, eftersom ingen stämpelskatt uppstår på inteckningssumman numera, se avsnitt 4.3 Inteckning och fastighetspanträtt.

Också i dessa fall undertecknas köpebrevet i allmänhet på köparens bank. Om säljaren har skuld till någon annan bank sköter oftast bankerna sinsemellan om de åtgärder som behövs för att reglera skulderna. I praktiken går det till så att köparens bank med köpesumman betalar säljarens återstående skuld till dennes bank. Köparens bank får då pantbrevet av säljarens bank. Eventuell återstående del av köpesumman betalas direkt till säljaren.

### **Köp innehållande förbehållen särskild rättighet som skall inskrivas**

Ett fastighetsköp kan ibland innehålla ett förbehåll om en särskild rättighet. Det kan till exempel vara fråga om att säljaren exklusivt förbehåller sig jakträtten på fastigheten under sin återstående livstid. Detta antecknas då i köpebrevet som en särskild rättighet.

Säljaren (eller köparen) har rätt att hos tingsrätten låta inskriva denna särskilda rättighet i lagfarts- och in-teckningsregistret. Inskrivningen kan ske sedan köparen erhållit lagfart på fastigheten.

## **4.3 In-teckning och fastighetspanträtt**

### **In-teckning av fastighet**

In-teckning i fastighet ligger till grund för fastställande av fastighetspanträtt. In-teckning får fastställas i en fastighet, i en kvotdel av en kvotägd fastighet och i ett outbrutet område som tillhör någon annan än fastighetsägaren. In-teckning kan inte fastställas i en separat överlåten andel i samfällt område. En förutsättning för att fastställa in-teckning är att lagfart kan beviljas på objektet.<sup>113</sup> Gemensam in-teckning<sup>114</sup> kan fastställas i flera objekt.

Gemensam in-teckning får fastställas i två eller flera objekt endast om:

- de tillhör en och samma ägare eller flera ägare gemensamt i lika stora andelar,
- de är belägna inom en och samma inskrivningsmyndighets domkrets, samt om
- de inte belastas av några in-teckningar eller endast av in-teckningar med samma belopp och företräde.

Flera in-teckningar kan fastställas i samma objekt varvid de erhåller en så kallad företrädesordning. En tidigare fastställd in-teckning har bättre prioritet än en senare fastställd in-teckning. Om skulden går till indrivning genom att fastigheten säljs på

<sup>113</sup> Jordabalk (JB) 12.4.1995/540) 16:1 §.

<sup>114</sup> Jordabalk (JB) 12.4.1995/540) 16:2 §.

exekutiv auktion erhåller borgenärerna medel enligt företrädesordningen. Företrädesordningen kan ändras på basis av samtycke från de borgenärer, vars ställning försvagas i och med ändringen.

Den ägare som senast har sökt lagfart på fastigheten får ansöka om inteckning. En ansökan om inteckning skall göras skriftligen och undertecknas av sökanden. Ansökan skall innehålla uppgift om inteckningsobjekt (fastighetsbeteckning) samt beloppet av den sökta inteckningen i finskt mynt. Inskrivningsmyndighet är tingsrätten.

Då inteckning fastställs ges ett pantbrev till sökande som bevis på inteckningen. Inteckningar kan sammanslås och delas upp. En inteckning är i kraft till den dödas. Inteckningens belopp är detsamma under hela den tid inteckningen är i kraft.

I ansökan kan bestämmas till vem inskrivningsmyndigheten skall ge pantbrevet i stället för till sökanden.<sup>115</sup> Om pantbrevets mottagare anges i ansökan, får inteckningen inte ändras eller återtas utan samtycke av pantbrevets innehavare. I lagfarts- och inteckningsregistret skall efter anmälan antecknas vem som innehar ett pantbrev.

Numera uppbärs ingen stämpelskatt då inteckningen fastställs.<sup>116</sup> Tingsrätten uppbär en avgift på 60 euro för fastställande av inteckning och 25 euro för ändring av inteckning.

### **Inteckning av nyttjanderätt och byggnader**

Inteckning får också fastställas i jordlegorätt och annan tidsbestämd nyttjanderätt till någon annans mark, om rätten får överföras på tredje man utan att fastighetsägaren hörs samt om det på området finns eller enligt avtal får uppföras byggnader eller anläggningar som tillhör rättsinnehavaren. En förutsättning för fastställande av inteckning är att nyttjanderätten har inskrivits i lagfarts- och inteckningsregistret. Inteckning får fastställas också i en kvotdel av en rättighet, men en och samma inteckning får inte fastställas i två eller flera nyttjanderätter eller i både nyttjanderätt och fastighet.<sup>117</sup>

Inteckning i nyttjanderätt och byggnader fastställs på ansökan av den nyttjanderättshavare vars rätt senast har inskrivits.

<sup>115</sup> Det vanligaste exemplet på detta är då ägarens bank fått i uppdrag att ansöka om inteckningen. Då ber banken i ansökan att pantbrevet skall ges direkt till banken.

<sup>116</sup> Fram till 24.6.1998 uppbärs stämpelskatt om 1,5 % av inteckningsbeloppet (lag om stämpelskatt (50/1990) 45 §, upphävd genom lag 420/1998).

<sup>117</sup> Jordabalk (JB) 12.4.1995/540) 19:1 §.

## Fastighetspanträtt

Fastighetspanträtt kan upplåtas i en fastighet, en kvotdel och ett outbrutet område av en fastighet samt i inskriven jordlegorätt och annan nyttjanderätt till någon annans mark. Nedan beskrivs panträtt i fastighet<sup>118</sup>, reglerna är i tillämpliga delar i kraft också för panträtt i nyttjanderätter och byggnader.

Ovan har beskrivits inteckning av fastighet samt nyttjanderätt och byggnader. Enbart inteckning medför inte att panträtt uppstår i fastigheten. Panträten uppstår då fastighetens ägare ingår en skuldförbindelse och till borgenären överlämnar det pantbrev som ägaren fått av inskrivningsmyndigheten som bevis på att inteckning fastställts.<sup>119</sup>

Borgenären har på basis av panträten rätt till betalning för sin fordran när de medel som influtit ur fastigheten fördelas på grund av utsökning eller inlösnings eller annars genom en myndighets försorg. Panträten ger fordran företräde enligt inteckningen, högst till det belopp som pantbrevet anger.

Panträten upphävs då skulden betalats bort. Inteckningen i fastigheten kvarstår dock och kan pantsättas på nytt för andra skulder.<sup>120</sup> En inteckning är i kraft tills den dödas, vilket kan ske på ansökan av fastighetsägaren med samtycke av pantbrevets innehavare.<sup>121</sup> I Finland finns inget förfarande där en inteckning automatiskt avskrivs i takt med att fordran amorteras.

### *Lagstadgad panträtt*

Utöver ovan nämnda panträtt kan det i fastighet fastställas också lagstadgad panträtt.<sup>122</sup> En fastighet som enligt lag ansvarar för en offentligrättslig eller i offentligrättslig ordning påförd avgift eller någon annan därmed jämförbar fordran, utgör pant för betalningen av fordran. Fordran för en enskild fastighet måste uppgå till minst 840,94 euro<sup>123</sup> för att kunna inskrivas som en lagstadgad panträtt i den fastigheten. Den myndighet som fattar beslut om fordran skall meddela inskrivningsmyndigheten om detta inom ett år från det att fordran uppstod, annars förfaller möjligheten att få panträten fastställd. Tingsrätten avför panträten då fastighetens ägare påvisar att hela fordran är betald.

<sup>118</sup> Inbegriper i detta sammanhang också kvotdel och outbrutet område av en fastighet.

<sup>119</sup> Jordabalk (JB) 12.4.1995/540) kap 15.

<sup>120</sup> Kasso 1997, 124.

<sup>121</sup> I praktiken innebär detta att pantbrevets innehavare återlämnar pantbrevet då skulden är betald.

<sup>122</sup> Jordabalk (JB) 12.4.1995/540) 20 kap.

<sup>123</sup> 5000 finska mark (FIM), förordning om lagfarts- och intektningsregister 5.12.1996/960 21 §.

Ett exempel på lagstadgad panträtt är då det vid en lantmäteriförrättning till en fastighet löses in en del av en planelig tomt eller byggnadsplats. Då kan förrättningsingenjören meddela tingsrätten om fordran (= inlösningssumman) för att få denna inskriven som en lagstadgad panträtt. Också avgiften för en lantmäteriförrättning är en sådan fordran som kan utgöra grund för lagstadgad panträtt.

### **Överlåtelse av intecknad och pantsatt fastighet – ändring av pant**

Panträtt i fastighet kvarstår om fastigheten byter ägare. Därför är det vanligt att köpare och säljare i köpebrevet avtalar om betalningsansvaret för den fordran för vilken panträtten är fastställd. Säljaren kan betala bort fordran och får då tillbaka pantbrevet som han sedan överlåter till köparen vid undertecknandet av köpebrevet. Köparen kan i sin tur pantsätta fastigheten för sina egna skulder med samma pantbrev.

Ett annat alternativ är att köparen övertar betalningsansvaret för återstående fordran och summan av denna beaktas i köpesumman. Detta innebär byte av gäldenär för skulden och kräver samtycke av panträttssinnehavaren.<sup>124</sup> Därför är det i praktiken vanligast att vid ägarbyte göra en omreglering av skulderna enligt den nya situationen, det vill säga att kreditgivaren ingår en ny skuldförbindelse med den nya ägaren.

Om en fastighet är intecknad men inte pantsatt kan säljaren antingen låta döda inteckningen före överlåtelsen eller överlämna pantbrevet till köparen vid undertecknandet av köpebrevet.

### **Pantsatt fastighet som föremål för en lantmäteriförrättning**

Om en pantsatt fastighet är föremål för en lantmäteriförrättning finns det vissa särbestämmelser som reglerar panträttssinnehavarens ställning. I vissa fall upphör panträtten att gälla direkt på basen av lag vid en förrättning (till exempel ägobyte), medan panträtten i andra fall kvarstår om den inte behandlas särskilt i förrättningen (till exempel styckning). Detta har beskrivits närmare under respektive förrättningslag.

<sup>124</sup> Panträttssinnehavaren har godkänt fastigheten som säkerhet för sin fordran utgående från fastighetens ägares betalningsförmåga. Den nya ägarens betalningsförmåga kan vara sådan att panträttssinnehavaren anser att fastigheten ensam inte räcker till som säkerhet.

## 5 Åtgärder som förändrar fastighetsindelningen

### 5.1 Inledande överblick

Såsom redan sagts i avsnitt 2.9 Fastighetsbildning är det vid lantmäteriförrättningar och genom fastighetsregisterförarens beslut som fastighetsindelningen ändras. I detta avsnitt beskrivs dels förrättningsförfarandet som i stort sett är detsamma i alla slag av förrättningar och dels behandlas åtgärderna styckning, sammanslagning av fastigheter, ägobyte och överföring av områden samt fastighetsbestämning i detalj. I avsnitt 6 behandlas bildande, ändring och upphävande av rättigheter i fast egendom. Dessa ärenden handläggs ofta i samband med den egentliga fastighetsbildningen, till exempel vid styckning, men kan också göras som separata åtgärder.

Markägare kan inte privat ändra fastighetsindelningen, utan det måste alltid ske vid en förrättning. Däremot kan markägarnas avtal ligga till grund för förrättningen, till exempel ett avtal om ägobyte.

### 5.2 Förrättningsförfarandet

De viktigaste lagarna som styr fastighetsbildningen jämte närliggande åtgärder är Fastighetsbildningslag (FBL), Lag om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter (InlösningsL), Laandsvägslag (LVL), Lag om enskilda vägar (EVL).

Vid alla lantmäteriförrättningar är det obligatoriskt att hålla minst ett förrättningssammanträde. Berörda sakägare skall kallas till sammanträdet med kallelsebrev. Om det är okänt vem som är sakägare eller om sakägares adress saknas, skall sammanträdet tillkännages genom kungörelse i en eller två på orten allmänt spridda tidningar.

Kallelsen och/eller kungörelsen skall tillkännages minst tio dagar på förhand. Sammanträdet kan också sammankallas minst sju dagar på förhand genom brev med mottagningsbevis. Det är inte obligatoriskt att närvara vid sammanträdet, förrättningen kan verkställas även om ingen sakägare är närvarande.

Om det på grund av förrättningens omfattning krävs att flera sammanträden hålls, kan följande sammanträden kungöras på det första sammanträdet, varvid ingen skild kallelse behöver utgå.



Sakägare vid en lantmäteriförrättning är sökande och andra personer vilkas rätt direkt berörs av förrättningen. Också kommunen är i vissa fall sakägare i förrättningar som genomförs inom kommunens område.

Förrättningsingenjören skall på tjänstens vägnar reda ut vilka rättigheter, till exempel servitut, vägrätter, arrenden, in-teckningar, särskilda rättigheter och liknande omständigheter som berör de inblandade fastigheterna och kan inverka på förrättningen.

Sakägarna har rätt att yttra sig om de ärenden som behandlas vid förrättningen. Det är dock fastighetsbildningsmyndigheten (förrättningsingenjören) som fattar besluten. Sakägarna kan också avtala om vissa saker inom ramen för förrättningen, varvid sakägarnas avtal fastställs av fastighetsbildningsmyndigheten och anteckning om detta görs i förrättningsprotokollet.

Vid de flesta förrättningar utförs mättningsarbete och terrängsyner. Beroende på mättningsarbetets omfattning kan det utföras antingen på förhand eller i samband med att sammanträdet hålls. Terrängsynerna utförs i allmänhet i samband med sammanträdet.

Om nya fastighetsgränser uppstår skall dessa mätas och märkas ut i terrängen med råmärken.<sup>125</sup> Inom detaljplaneområde kan gränserna fastställas också utan råmärken, om utmärkning inte är nödvändig med tanke på fastighetsindelningens klarhet. Av särskilda skäl kan gränser lämnas utmärkta också annorstädes. Inte heller en tydlig naturlig rå, till exempel en väg eller ett större utfallsdike, behöver utmärkas med råmärken.

Vid fastighetsförrättning där nya fastigheter bildas skall förrättningsingenjören, genom stiftande av servitut eller vägrätt enligt lagen om enskilda vägar, för de bildade fastigheterna ordna rätt till vägförbindelse fram till gata, allmän väg eller sådan enskild väg för vilken det grundats väglag.<sup>126</sup> Detta skall behandlas på tjänstens vägnar. Om grundande av vägrätt påverkar andra fastigheter är ägarna till dessa fastigheter sakägare i förrättningen.

Vid en förrättning där nya fastigheter bildas, områden byts eller områden fogas till en fastighet, och ursprungsfastigheterna har rätt till ett tidigare stiftat servitut eller en

<sup>125</sup> Till exempel rörrösen av metall, kilade stenar, naturstenar, bult som borras fast i berg. Alla råmärken skall vara nummerade.

<sup>126</sup> Se vidare avsnitt 6 Bildande, ändring och upphävande av rättigheter i fast egendom.

vägrätt, skall den eller de fastigheter bestämmas till förmån för vilka rättigheterna förblir gällande. Om rätten skall gälla för flera av de bildade fastigheterna betyder detta att belastningen utökas och då är den belastade fastighetens ägare också sakägare i förrättningen.

Då förrättningen avslutats skall förrättningsingenjören upprätta förrättningsprotokoll och -karta samt övriga handlingar. Förrättningshandlingarna skickas inte automatiskt till sakägarna under besvärstidens gång, utan en sakägare som vill ta del av förrättningshandlingarna skall begära detta och då skall handlingarna finnas klara senast 14 dagar efter att han begärt det.

Då förrättningen vunnit laga kraft registreras den varvid den nya fastighetsindelningen införs i fastighetsregistret. Sakägarna erhåller ett meddelande om att förrättningen registrerats jämte utdrag ur förrättningshandlingarna. Förrättningen kan också registreras innan besvärstiden löpt ut om samtliga sakägare samtycker till det.<sup>127</sup>

Om förrättningen medför ändring i fastighetsindelningen får tingsrätten del av ändringen genom fastighetsdatasystemet och kan uppdatera lagfarts- och inteckningsregistret.

Avgiften för förrättningen betalas enligt den nytta varje sakägare har av åtgärden. Fastighetsförrättningsavgiften faktureras efter att förrättningen registrerats. Förrättningskostnaderna för stora förrättningar som kan pågå flera år kan dock delfaktureras.

## 5.3 Styckning<sup>128</sup>

### Allmänt

Styckning innebär att ett område avskiljs från en fastighet och bildas till en ny självständig fastighet. Till grund för en styckning ligger antingen fastighetsägarens önskemål om att dela upp sin egen fastighet i flera delar (styckning på eget förordnande) eller en överlåtelsehandling med vilken fastighetens ägare överlätit ett område av den till någon annan.<sup>129</sup>

<sup>127</sup> Fastighetsbildningslag (FBL) 12.4.1995/554 192 §.

<sup>128</sup> Fastighetsbildningslag (FBL) 12.4.1995/554 4 kap.

<sup>129</sup> Det allra vanligaste är att styckningen grundar sig på ett fullbordat köp av ett outbrutet område. Exempelvis år 2003 anhängiggjordes endast 675 av totalt 16200 styckningsförrättningar på basis av ägarens ansökan (styckning på eget förordnande). Återstoden anhängiggjordes på basis av en beviljad lagfart på ett överlätet outbrutet område.

I detta avsnitt behandlas först styckning på eget förordnande och därefter styckning som blir anhängig på basis av en överlåtelsehandling.

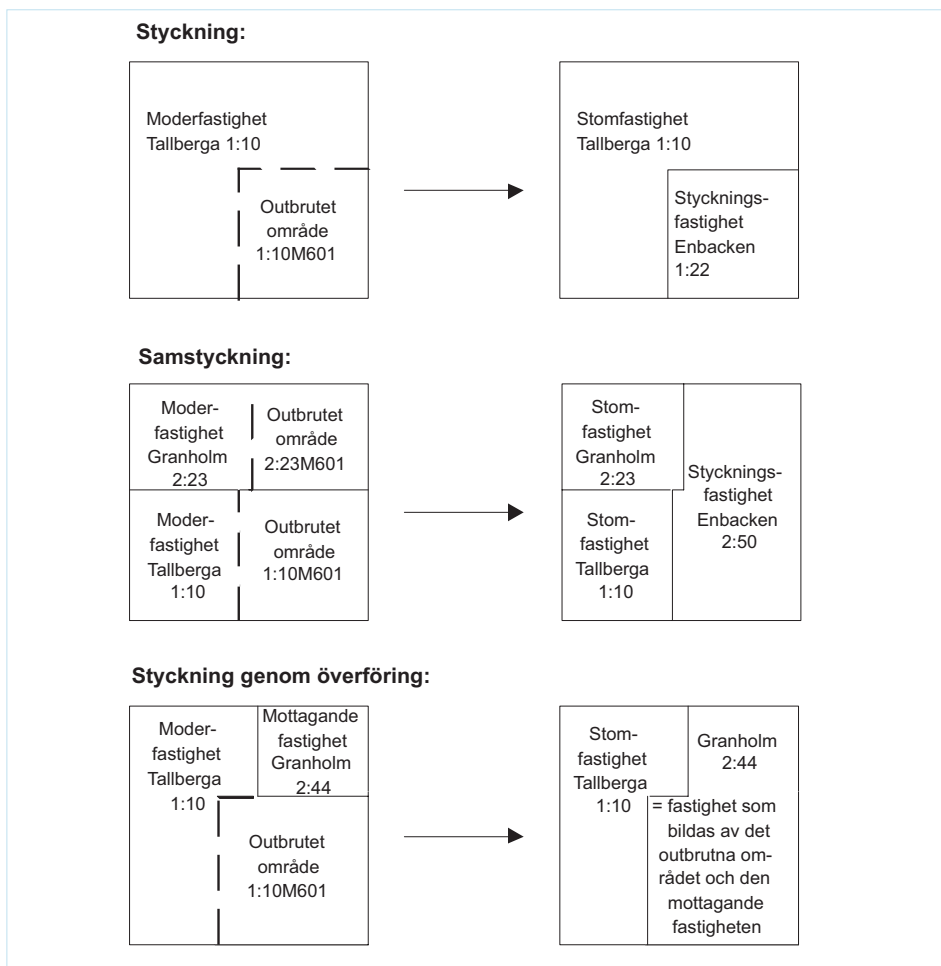
Gränserna för en styckningsfastighet skall vid styckningsförrättningen bestämmas i enlighet med ägarens önskemål. Med ett område som avstyckas kan följa en del av eller hela moderfastighetens andel i samfällda områden, i enlighet med ägarens önskemål.

Mätningen av gränserna ligger till grund för beräkning av styckningsfastighetens areal. Moderfastighetens övriga ägor och gränser kartläggs normalt endast till den del detta behövs för mätning och utmärkning av styckningsfastighetens gränser.

Vid styckningen behåller stomfastigheten moderfastighetens registerbeteckning och eventuella namn, medan styckningsfastigheten får en egen registerbeteckning och vid behov ett eget namn.

En styckningsfastighet kan bildas av flera olika områden som härstammar från flera olika moderfastigheter (samstyckning). Dessutom kan ett område genom styckning överföras från en moderfastighet till en mottagande fastighet (styckning genom överföring). Vid samstyckning och styckning genom överföring har fastighetsbildningsmyndigheten ansvar att se till att eventuella inteckningshavares ställning inte äventyras.<sup>130</sup>

<sup>130</sup> Förutsättningarna för samstyckning och styckning och överföring är desamma som för sammanslagning, se avsnitt 5.4 Sammanslagning av fastigheter.



Figur FIN-19: Ändring i fastighetsindelningen vid styckning.

### Delningsbegränsningar<sup>131</sup>

Teoretiskt sett kan man genom styckning bilda hurudana fastigheter som helst och fastighetsbildningsmyndigheten har inte till uppgift att bedöma lämpligheten av de fastigheter som bildas. Då det gäller fastigheternas utformning är styckning närmast ett tekniskt genomförande av ägarens önskemål.

Om styckningsfastigheten är avsedd som byggnadsplats skall dock vissa planläggningsmässiga så kallade delningsbegränsningar beaktas. Förrättningsingenjören

<sup>131</sup> Fastighetsbildningslag (FBL) 12.4.1995/554 32-36 §§.

skall klarlägga och anteckna i förrättningsprotokollet huruvida styckningsfastigheten är avsedd som byggnadsplats.<sup>132</sup> Delningsbegränsningarna anger närmare vad en fastighet avsedd som byggnadsplats skall ha för egenskaper. Exempel på delningsbegränsningar:

- inom detaljplaneområde med bindande tomtindelning får styckning förrättas endast för bildande av en tomt enligt tomtindelningen, om inte kommunen av särskilda skäl ger sitt samtycke till styckningen. Annars får styckning inom ett detaljplaneområde inte förrättas på ett sätt som försvårar genomförandet av planen,
- inom ett område som i en generalplan med rättsverkningar har anvisats som rekreations- eller skyddsområde får en fastighet som är avsedd som byggplats inte bildas genom styckning, om det avsevärt försvårar användningen av området för det ändamål som anges i planen,
- inom ett område i behov av planering får ett outbrutet område som är avsett till byggplats bildas till en särskild fastighet genom styckning endast om ett bygglov för en annan än en tillfällig byggnad är i kraft för det outbrutna området när förrättningen inleds eller erhålls medan förrättningen pågår, eller om kommunen ger sitt samtycke till att fastigheten bildas,
- inom strandområde får ett outbrutet område som är avsett till byggplats inte avstyckas förrän en detaljplan eller en sådan generalplan med rättsverkningar i vilken särskilt bestäms om möjligheten att bygga har trätt i kraft.

Om styckning av fastighet avsedd som byggplats inte kan verkställas på grund av delningsbegränsningarna skall den inställas.<sup>133</sup>

### **Behandling av inteckningar vid styckning**

Om en moderfastighet är belastad av inteckning och det outbrutna området inte har befriats från nämnda inteckning, utvidgas inteckningen till att gälla också den styckningsfastighet som bildas av det outbrutna området. Moderfastighetens inteckningar behöver alltså inte nödvändigtvis dödas för att styckningen skall kunna genomföras.

Ovan nämnda situation är dock som regel inte tillfredsställande, eftersom det innebär att styckningsfastigheten utgör säkerhet också för moderfastighetens ägares eventuella skulder. Det outbrutna områdets ägare kan undvika denna situation genom att antingen:

<sup>132</sup> Fastighetsbildningsförordning (FBF) 21.12.1996/1189 17 §.

<sup>133</sup> En svaghet med det finska systemet är att ett outbrutet område som inte kan avstyckas pga. delningsbegränsningarna "hänger kvar" i köparens ägo om inte köpet återgår eller hävs. Detta medför att ägande och fastighetsindelning inte sammanfaller.

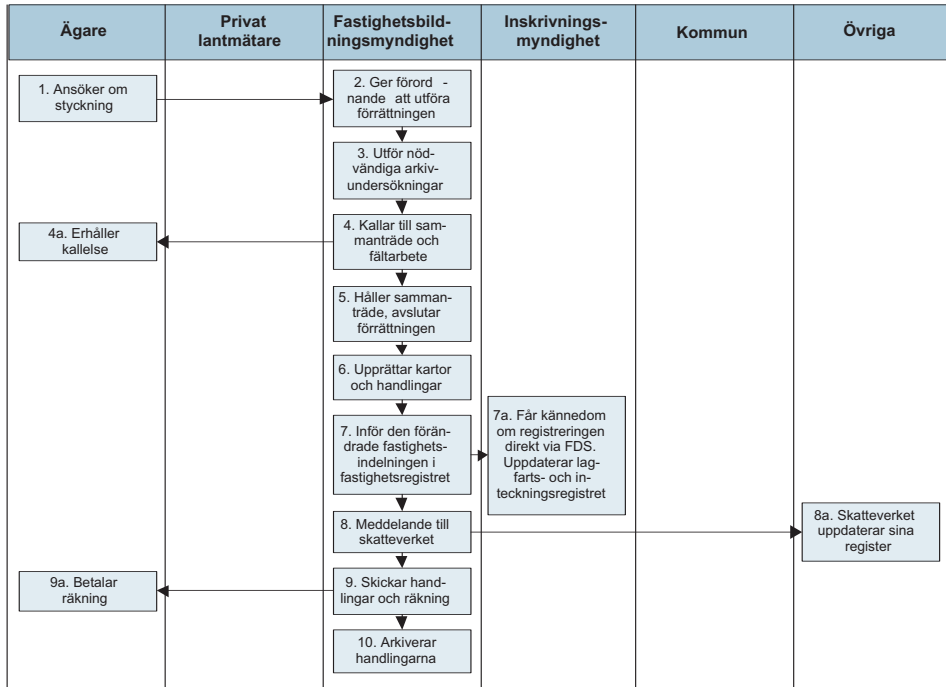
1. genast då lagfart beviljats på det outbrutna området vid tingsrätten låta döda moderfastighetens inteckningar till den del de belastar det outbrutna området; eller
2. anhålla om att förrättningsingenjören vid styckningen skall befria det outbrutna området från moderfastighetens inteckningar.

Att låta döda inteckningarna vid tingsrätten förutsätter inteckningshavarens samtycke. Om ägaren till det outbrutna området anhåller om att förrättningsingenjören vid styckningen skall befria det outbrutna området från moderfastighetens inteckningar, kan detta ske antingen med inteckningshavarens samtycke eller på basis av förrättningsingenjörens prövning.

I det senare fallet skall förrättningsingenjören befria det outbrutna området om stomfastigheten klart räcker till för att ansvara för moderfastighetens inteckningar. Utgångspunkten är att inteckningshavarens ställning inte får äventyras.

### **Förrättningskostnader**

Angående förrättningskostnaderna vid styckning tillämpas fasta avgifter vilkas storlek är beroende av styckningsfastighetens areal och hur många styckningsfastigheter som avstyckas i en och samma förrättning. Tilläggsåtgärder såsom rågång med mera är tidsdebiterade. Styckningsfastighetens ägare kan påverka styckningsavgiftens storlek genom att utföra fältarbetet själv på förhand. Då utförs en kontroll av arbetet inom ramen för förrättningen och om fältarbetet godkänns tillämpas en lägre styckningsavgift.



Figur FIN-20: Processbeskrivning över styckning på eget förordnande.<sup>134</sup>

1. En fastighetsägare beslutar sig för att dela upp sin egen fastighet i flera delar. Ägaren ansöker om styckning hos fastighetsbildningsmyndigheten.
2. Fastighetsbildningsmyndigheten granskar de formella förutsättningarna, till exempel att sökande har lagfart på fastigheten. Om de formella förutsättningarna är uppfyllda ger fastighetsbildningsmyndigheten förordnande till en förrättningsingenjör att utföra förrättningen. Den anhängiggjorda förrättningen ges ett unikt förrättningsnummer.
3. Förrättningsingenjören utför de arkivundersökningar som är nödvändiga för förrättningen. Det kan gälla tidigare kart- och mätningsuppgifter över området, tidigare stiftade servitut eller vägrätter som berör området, markanvändningsplaner och så vidare. I detta sammanhang kan förrättningsingenjören begära uppgifter eller utlåtande av till exempel kommunen över byggnadslov, markanvändningsplaner eller liknande.

<sup>134</sup> I figuren beskrivs styckning på eget förordnande, det vill säga att en fastighetsägare delar upp sin egen fastighet. Detta förfarande tillhör ovanligheterna i Finland, det vanliga är att man gör avstyckning till följd av överlåtelse av ett outbrutet område från en fastighet. Detta beskrivs i figur FIN-21.

- 4-4a. Förrättningsingenjören skickar kallelsebrev till förrättningsammansammanträdet och fältarbete till sökande och eventuella andra berörda. Fältarbetet kan också utföras på förhand och då överenskomms i allmänhet med fastighetsägaren separat.
5. Förrättningsingenjören leder sammanträdet och fältarbetena.  
Förrättningsammansammanträdet är den mest centrala delen av förrättningen och ofta den enda del som sakägarna aktivt medverkar i. Det är på sammanträdet alla beslut fattas, till exempel om förutsättningarna för fastighetsbildningen, grundande av nya servitut eller vägrätter, fastställande av befintliga och nya fastighetsgränser, förrättningskostnaderna och så vidare. Då alla ärenden behandlats avslutar förrättningsingenjören förrättningen. Ifall något ärende kräver fortsatt behandling avslutas inte förrättningen, utan förrättningsingenjören utlyser ett nytt sammanträde vid en senare tidpunkt. Det är förrättningsingenjören som fattar alla beslut. Då förrättningen avslutas börjar besvärstiden att löpa. Den är 30 dagar och den som vill söka ändring i (överklaga) förrättningen skall göra det till jorddomstolen inom denna tid.
6. Förrättningsingenjören upprättar och sammanställer kartor och andra handlingar. I en styckning upprättas i allmänhet endast förrättningskarta, koordinatförteckning och förrättningsprotokoll. Handlingarna skickas inte automatiskt till sakägarna under besvärstidens gång. En sakägare kan dock begära att få ta del av handlingarna och har rätt att få dem inom 14 dagar efter att ha framfört en sådan begäran.
7. Förrättningen vinner laga kraft då besvärstiden löpt ut. Om besvär anförs över förrättningen vinner den laga kraft då besvären slutligen avgjorts. Efter att förrättningen vunnit laga kraft registrerar förrättningsingenjören förrättningen, vilket innebär att den förändrade fastighetsindelningen samt de i förrättningen bildade servituten eller vägrätterna införs i fastighetsregistret och på fastighetsregisterkartan. Förrättningen kan också registreras innan besvärstiden löpt ut, om alla sakägare samtycker till detta.
- 7a. Eftersom fastighetsregistret är en del av fastighetsdatasystemet får inskrivningsmyndigheten del av den ändrade fastighetsindelningen automatiskt. Härvid uppdateras lagfarts- och inteckningsregistret.
- 8-8a. Fastighetsbildningsmyndigheten skickar ett meddelande inklusive vissa handlingar till skatteverket som uppdaterar sina register i enlighet med förändringarna i fastighetsindelningen.
- 9-9a. Fastighetsbildningsmyndigheten skickar förrättningshandlingarna till sakägarna. Räkningen skickas separat.
10. Fastighetsbildningsmyndigheten arkiverar handlingarna bestående i sitt arkiv. Handlingarna arkiveras i pappersformat och från och med år 2005 också i ett elektroniskt arkivsystem.



### Styckning till följd av överlåtelse

I processbeskrivningen ovan visas processen för styckning på eget förordnande, det vill säga då en fastighetsägare vill dela upp sin egen fastighet i flera delar. Nedan beskrivs styckning till följd av att fastighetsägaren sålt ett område som skall styckas ut åt den nya ägaren.

Då ett köp av en del av en fastighet (outbrutet område) blivit fullbordat skall köparen inom sex månader söka lagfart på sitt fång vid den tingsrätt inom vars domkrets fastigheten är belägen.

Då tingsrätten beviljar lagfart på det överlåtna outbrutna området underrättas förutom sökande också fastighetsbildningsmyndigheten om den beviljade lagfarten. I meddelandet till fastighetsbildningsmyndigheten ingår förutom själva lagfartsbeslutet också en kopia av överlåtelsehandlingen. Styckningsförrättningen blir automatiskt anhängiggjord då meddelandet inkommer till fastighetsbildningsmyndigheten och köparen behöver inte själv vidta några åtgärder för att få igång styckningsprocessen. Köparen kan på detta sätt inte heller förhindra att processen har sin gång.

Samma förfarande tillämpas då en hel fastighet säljs förutom ett område som säljaren för sin egen räkning undantar från försäljningen. Detta utgör inget fång för säljaren, men då köparen ansöker om lagfart på sitt fång beviljar tingsrätten på tjänstens vägnar en så kallad förtydligande lagfart på säljarens undantagna område. Det undantagna området blir då ett outbrutet område medan den överlåtna fastigheten blir moderfastighet. Fastighetsbildningsmyndigheten får meddelande om den förtydligande lagfarten och det undantagna området avskiljs till en självständig fastighet åt säljaren.

Det normala förrättningsförfarandet<sup>135</sup> följs med terrängarbeten, förrättningssammanträde och så vidare. Gränserna för en styckningsfastighet skall vid förrättningen bestämmas i enlighet med överlåtelsehandlingen och annan tillgänglig utredning. Förrättningsingenjören kan besluta om obetydliga ändringar av ett outbrutet områdes gränser om detta är av vikt för att åstadkomma en ändamålsenlig fastighetsindelning och ändringen inte påverkar värdet av området som avstyckas samt om ingen sakägare därigenom förorsakas nämnvärd olägenhet.

Styckning till följd av överlåtelse kan utgöra vanlig styckning, samtyckning eller styckning genom överföring.

<sup>135</sup> Se ovan avsnitt 5.2 Förrättningsförfarande.

Med ett överlåtet outbrutet område kan följa en del av eller hela moderfastighetens andel i samfällda områden, förutsatt att detta avtalats i köpebrevet. Om inget nämnts i köpebrevet kan andelar i samfällda inte medfölja det outbrutna området, utan kvarstår på moderfastigheten. Om avsikten varit att överlåta också andelar i samfällda men detta blivit bortglömt vid köpetillfället kan parterna naturligtvis göra ett tillägg till det ursprungliga köpebrevet. Tillägget skall då följa jordabalkens formkrav.

Delningsbegränsningarna är desamma som beskrivits ovan. Däremot är följderna av att en styckning inställs på grund av delningsbegränsningarna annorlunda.<sup>136</sup> Om denna situation uppstår återgår inte köpet automatiskt, men det överlåtna outbrutna området kan vara behäftat med ett så kallat rådhetsfel, under förutsättning att delningsbegränsningen var i kraft vid köpetillfället. Rådighetsfelet kan leda till att köparen har rätt till prisavdrag eller - om felet är väsentligt - att häva köpet.

Om köparen vid köpetillfället varit medveten om den omständighet som förorsakat inställandet av förrättningen eller om omständigheten uppstått först efter köpetillfället undanröjs rådighetsfelet och köparen har då inte rätt till prisavdrag eller hävning av köpet. Ansvaret för att undvika rådhetsfel vilar på både säljare och köpare. Säljaren är skyldig att före köpet meddela om alla planer, byggnadsförbud eller andra myndighetsbeslut som berör området som skall överlåtas. Köparen är inte skyldig att utan grundad anledning undersöka säljarens uppgifter. Köparen å sin sida är skyldig att känna till de begränsningar som följer direkt av gällande lag.<sup>137</sup>

Om köparen inte vill att köpet skall hävas eller om förutsättningarna för att häva köpet inte uppfylls förblir det outbrutna området fortfarande i köparens ägo, utan att fördenskull styckas ut. Området kan vara in-tecknat och det kan också bli föremål för indrivning, trots att det inte bildats till en självständig fastighet.<sup>138</sup>

Förrättningskostnaderna i en styckning betalas av ägaren till styckningsfastigheten.<sup>139</sup> Detta är stadgat direkt i lag och gäller oavsett om säljare och köpare i överlåtelsehandlingen avtalat om något annat. Orsaken är att styckningsfastigheten utgör pant för obetalda fastighetsförrättningskostnader.

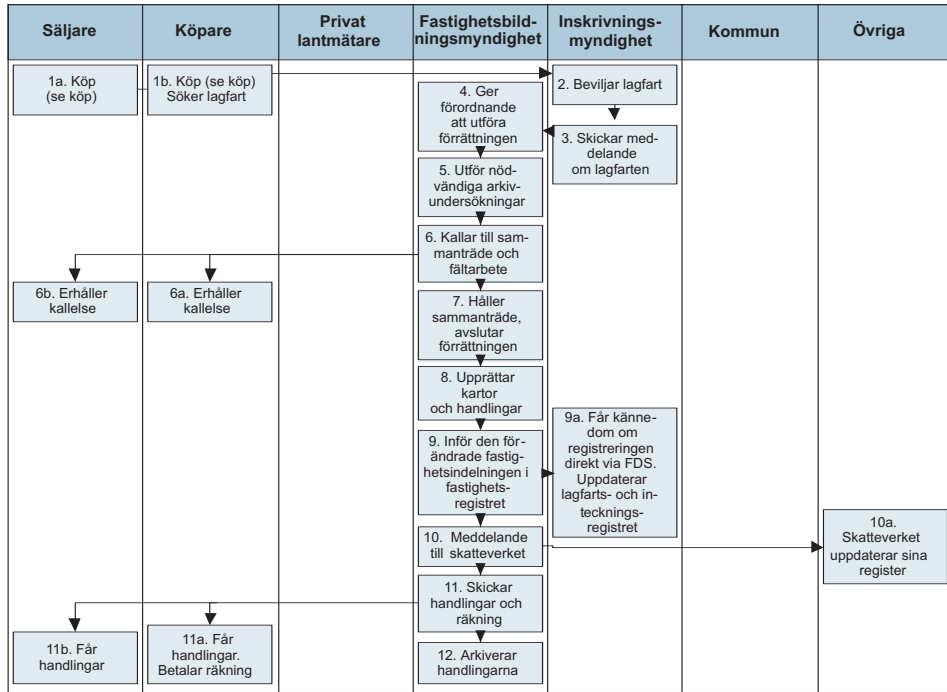
<sup>136</sup> Jordabalk (JB) 12.4.1995/540) 17-34 §§.

<sup>137</sup> Hyvönen 1998, 372-373.

<sup>138</sup> Hyvönen 1998, 373.

<sup>139</sup> Fastighetsbildningslag (FBL) 12.4.1995/554 209.2 §.

Då den ändrade fastighetsindelningen med den nya fastighetens registerbeteckning och namn införts i fastighetsregistret genereras automatiskt ett meddelande till tingsrätten, där lagfarten på köparens outbrutna område automatiskt ändras till att motsvara den nya fastighet som bildats av det outbrutna området.



Figur FIN-21: Processbeskrivning över styckning till följd av överlåtelse.

- 1a-1b. En fastighetsägare säljer en del av sin fastighet (angående fastighetsköp, se figur 17). Det sålda området kallas outbrutet område innan det har bildats till fastighet.
2. Köparen ansöker om lagfart hos tingsrätten på det outbrutna området.
3. Då tingsrätten beviljat lagfarten skickar den ett meddelande om den beviljade lagfarten och en kopia av köpbrevet till fastighetsbildningsmyndigheten.
4. Handlingarna från tingsrätten diarieförs och förrättningen anhängiggörs direkt på basis av tingsrättens meddelande.
- 5.-12. Se föregående figur, punkterna 3-10.

## 5.4 Sammanslagning av fastigheter

Sammanslagning av fastigheter är inte en lantmäteriförrättning, utan ett förvaltningsbeslut av fastighetsregisterföraren.<sup>140</sup> Inget särskilt sammanträde hålls och ingen kartläggning av ägorna sker i samband med sammanslagningen.

Förutsättningarna för sammanslagning av fastigheter är förutom ägarens ansökan, att fastigheterna tillhör samma ägare eller delägare så att varje delägares andel av varje fastighet är lika stor och den som begär sammanslagning har lagfart på de fastigheter som skall sammanslås.<sup>141</sup> Fastigheterna skall ägas med lika rättigheter. Det är inte möjligt för till exempel makar att sammanslå fastigheter som de äger var för sig.

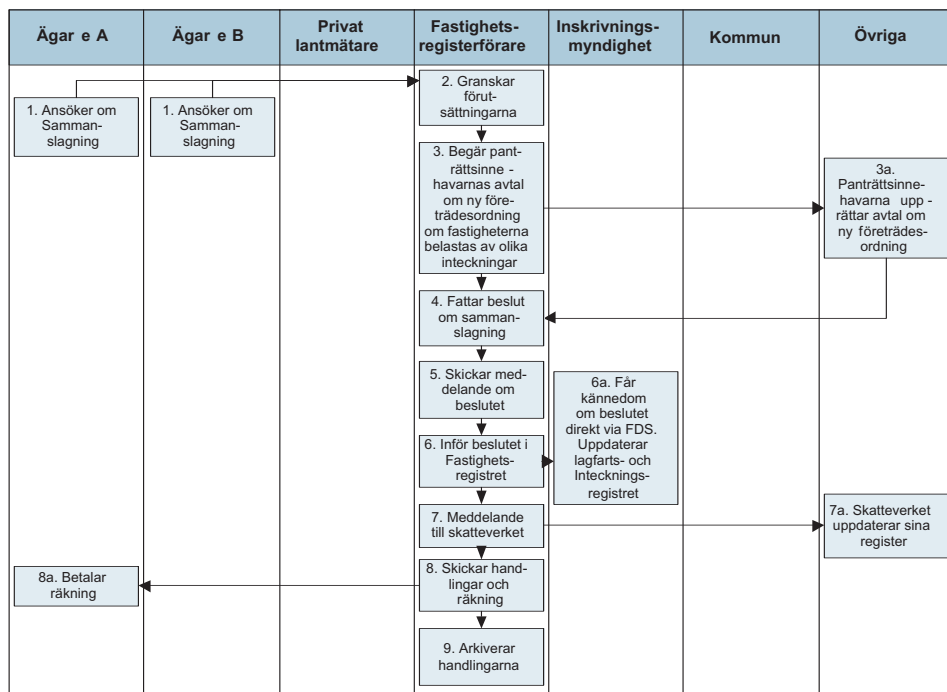
De fastigheter som sammanslås skall vara belägna i samma kommun och vara av samma slag och tillhöra eller vara avsedda att tillhöra samma driftsenhet. Sammanslagningen av fastigheterna får inte leda till en oändamålsenlig skiftesläggning och inte heller äventyra klarheten i fastighetssystemet. Ingen av de fastigheter som sammanslås får vara föremål för utmätning eller säkerhetsåtgärder och de får inte heller höra till ett konkursbo.

Sammanslagning får ske om fastigheterna inte belastas av inteckningar eller belastas bara av gemensamma inteckningar av samma antal och företrädesrätt eller om bara en fastighet är belastad av inteckningar med sämre företrädesrätt än de gemensamma inteckningarna.

Om fastigheterna ändå är belastade av olika inteckningar, kan sammanslagningen ske utan hinder av ovanstående. Detta är möjligt om värdet av den fastighet som bildas genom sammanslagningen klart överstiger penningbeloppet av alla inteckningar som har fastställts i fastigheterna eller om innehavarna av panträtt och av inskrivna särskilda rättigheter har ingått ett avtal om den företrädesordning enligt vilken inteckningar och andra inskrivningar skall belasta den fastighet som bildas genom sammanslagning.

<sup>140</sup> Se avsnitt 3.2 Myndigheter och andra inblandade vid fastighetsbildning.

<sup>141</sup> Fastighetsbildningslag (FBL) 12.4.1995/554 214 §.



Figur FIN-22: Processbeskrivning över sammanslagning av fastigheter.

1. En fastighetsägare beslutar sig för att sammanslå två eller flera fastigheter som han äger. Ägaren ansöker om sammanslagning hos fastighetsregisterföraren.
2. Fastighetsregisterföraren granskar de formella förutsättningarna, till exempel att sökande har lagfart på fastigheterna. Sammanslagningen kan endast ske om fastigheterna har exakt samma ägare. Två personer som äger var sin fastighet kan inte sammanslå sina fastigheter. Ytterligare skall panträttsinnehavares ställning inte försvagas, dvs. åtminstone en fastighet skall vara fri från in-teckningar. Om bägge fastigheter är in-tecknade kan sammanslagningen ändå göras om de belastas av exakt samma in-teckningar.
3. Om fastigheterna belastas av olika in-teckningar kan sökande bevilja fastighetsregisterföraren fullmakt att begära panträttsinnehavarnas samtycke till att omreglera in-teckningarnas prioritetsordning. En ytterligare möjlighet är att sökande anhåller om att fastighetsregisterföraren skall pröva förutsättningarna för sammanslagning, även om fastigheterna belastas av olika in-teckningar. I så fall kan sammanslagningen ske, om den sammanslagna fastighetens värde enligt

- fastighetsregisterförarens prövning klart överstiger det sammanlagda beloppet av alla de in-teckningar som är fastställda i utgångsfastigheterna.
4. Fastighetsregisterföraren fattar beslut om att godkänna eller förkasta sammanslagningen. Det hålls inget sammanträde och utförs ingen kartläggning eller andra terrängarbeten, utan sammanslagning av fastigheter ett renodlat förvaltningsbeslut. Då sammanslagningsbeslutet är fattat börjar besvärstiden att löpa. Den är 30 dagar och den som vill söka ändring i förrättningen skall göra det till jorrdomstolen inom denna tid.
  5. Över sammanslagningsbeslutet och eventuellt avtal om ändrad prioriteringsordning skickas ett meddelande till sökande och till tingsrätten.
  6. Beslutet registreras och införs i fastighetsregistret då besvärstiden löpt ut. Beslutet får också registreras innan besvärstidens utgång, om det är fattat i enlighet med ansökan eller om alla sakägare godkänt att beslutet registreras innan besvärstiden löpt ut. I de allra flesta fall registreras besluten på detta sätt innan besvärstiden löpt ut. Besvär över sammanslagningsbeslut är mycket sällsynta.
  - 6a. Eftersom fastighetsregistret är en del av fastighetsdatasystemet får inskrivningsmyndigheten del av den ändrade fastighetsindelningen automatiskt. Härvid uppdateras lagfarts- och in-teckningsregistret.
  - 7-7a. Fastighetsregisterföraren skickar ett meddelande inklusive vissa handlingar till skatteverket som uppdaterar sina register i enlighet med förändringarna i fastighetsindelningen.
  - 8-8a. Fastighetsregisterföraren skickar handlingarna till sakägarna. Räkningen skickas separat.
  9. Fastighetsregisterföraren arkiverar handlingarna bestående i sitt arkiv. Handlingarna arkiveras i pappersformat och från och med år 2005 också i ett elektroniskt arkivsystem.

Även samfällda områden kan sammanslås. Om de samfällda områden som skall sammanslås har exakt samma delägarfastigheter sker sammanslagningen genom fastighetsregisterförarens beslut.<sup>142</sup> Förutsättningarna är då i tillämpliga delar desamma som för sammanslagning av fastigheter.

Om de samfällda områden som skall sammanslås har helt eller delvis olika delägarfastigheter sker sammanslagningen i en lantmäteriförrättning. I förrättningen värderas de samfällda områdena. Delägarfastigheternas andelar i det sammanslagna samfällda området fastställs enligt delägarnas avtal. Om delägarna inte avtalat om

<sup>142</sup> Fastighetsregisterlag (FRL) 16.51985/392 2 b §.

andelarnas storlek eller om avtalet kränker någons rätt fastställer förrättningsingenjören andelarnas storlek så att de till sitt värde skall motsvara värdet av den andel i det samfällda område som fastigheten hade andel i före sammanslagningen.<sup>143</sup>

Sammanslagningen sker på basis av avtal mellan de samfällda områdenas delägarlag.<sup>144</sup> Delägarlagen fattar beslut om att ingå avtal om sammanslagning på en delägarstämma. För beslutet krävs i samfällighetslagen avsedd kvalificerad majoritet.<sup>145</sup>

## 5.5 Ägobyte och överföring av område<sup>146</sup>

### Allmänt

Vid fastighetsförrättning kan områden bytas eller inlösas och överföras mellan fastigheter. De förrättningslag som finns för att förverkliga detta är styckning genom överföring, ägobyte samt inlösning. Fastighetsregisterlag (FRL) 16.5.1985/392.

Ägobyte sker på basis av avtal mellan fastighetsägarna, medan inlösning kan ske på ansökan av en fastighetsägare även om ägaren till någon annan berörd fastighet skulle motsätta sig. Inlösningen kan gälla tillandning,<sup>147</sup> samfällt område, en del av en detaljplaneenlig tomt eller byggnadsplats eller ett utskifte.

Ägobyte eller inlösning och överföring medför ingen ändring i fastighetsbeteckningarna, utan de inblandade fastigheterna behåller sina registerbeteckningar och eventuella namn. Vid ägobyte eller inlösning och överföring av område befrias de överförda områdena från de in-teckningar som eventuellt belastar den överlåtande fastigheten direkt med stöd i lagen. Å andra sidan utökas de gravationer som belastar den mottagande fastigheten att gälla även det genom bytet eller överföringen erhållna området.

Om fastigheterna som berörs av ägobyte eller inlösning och överföring av område belastas av arrende, servitut eller andra rättigheter skall vid förrättningen avgöras till vilka delar dessa förblir i kraft eller regleras på något sätt.

<sup>143</sup> Fastighetsbildningslag (FBL) 12.4.1995/554 134 §.

<sup>144</sup> Fastighetsbildningslag (FBL) 12.4.1995/554 133 §.

<sup>145</sup> För kvalificerad majoritet krävs bifall av minst två tredjedelar av det i omröstningen deltagande antalet röster och minst en tredjedel av antalet röstande delägare (Lag om samfälligheter (Samfällighetslagen) 18.8.1989/758 15 §).

<sup>146</sup> Fastighetsbildningslag (FBL) 12.4.1995/554 8 kap.

<sup>147</sup> Tillandning är landområde som uppstår ur vattenområde på grund av landhöjning, sänkning av vattenytan eller att ett vattendrag försumpas och växer igen.

Ägobyte har alltid företräde framom inlösning. Om den ansökta åtgärden kan åstadkommas genom ägobyte i stället för inlösning mot ersättning i pengar så skall ägobytesförfarandet användas som förstahandsalternativ. Förrättningsingenjören skall ta ställning till detta på tjänstens vägnar.

Inlösning mot ersättning i pengar medför lagfartsskyldighet på det inlösta området. Inlösaren är skyldig att inom sex månader från det att inlösningsförrättningen vunnit laga kraft söka om en så kallad förtydligande lagfart på sin fastighet. Överlåtelseskatt omfattande 4 % av inlösningssumman skall betalas innan lagfart beviljas.

### **Ägobyte**

Syftet med förrättningslaget ägobyte är att rätta brister i fastighetsindelningen. Ägobyte kan företas om ägarna till fastigheterna avtalar om saken, dock inte så att det skadar klarheten i fastighetssystemet eller medför nämnvärd olägenhet för användningen av en fastighet som deltar i ägobytet. Graderingsvärdena, alternativt totalvärdet i pengar inklusive alla egendomsandelar, för de områden som byts skall ungefärligen motsvara varandra. Om värdena inte helt motsvarar varandra bestäms mellanskillnaden att ersättas i pengar.

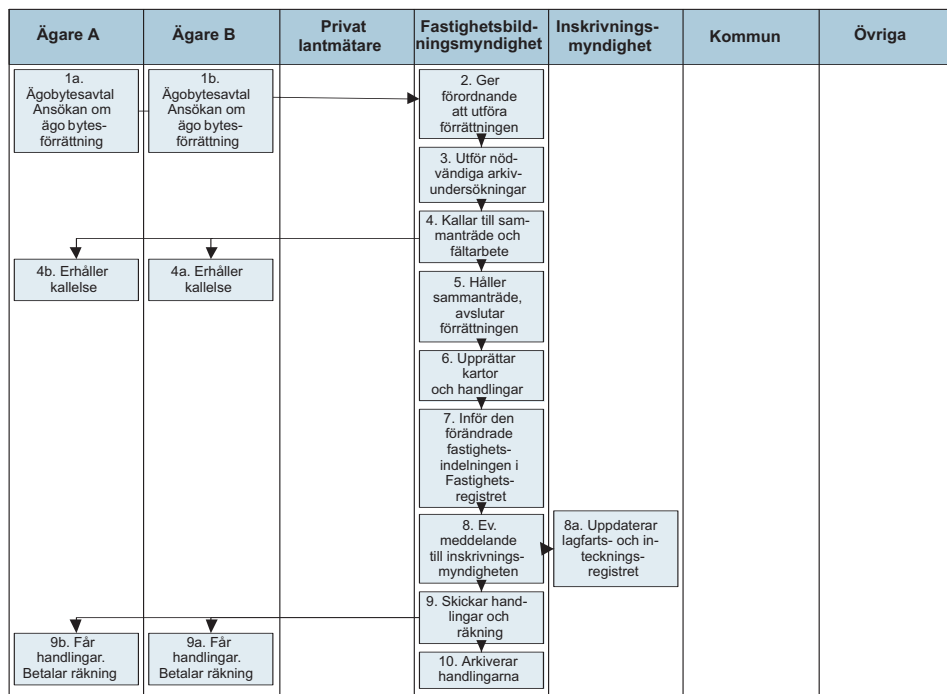
Det är inte tillåtet att kringgå bestämmelserna om överlåtelseskatt genom att i stället för överlåtelse av områden ansöka om ägobyte. Om förrättningsingenjören tolkar ägobytesavtalet som en överlåtelse där vederlaget utgörs av fast egendom skall ägobytesförrättningen inställas och parterna uppmanas att upprätta avtalet såsom ett bytesbrev i enlighet med jordabalkens formkrav. Då parterna sökt och erhållit lagfart på de i byte gående ägorna kommer ärendet till fastighetsbildningsmyndigheten direkt från tingsrätten och genomförs som styckning i stället för ägobyte.

Utan avtal mellan ägarna kan ägobyte företas som så kallat tvångsbyte av ägor om det gäller ett område som är obetydligt och medför betydande olägenhet för användningen av en angränsande fastighet. Likaså då ett område som genom en bäck eller väg eller ett annat hinder är avskilt från fastighetens övriga ägor eller annars är fristående så att ägaren inte kan använda det ändamålsenligt.

Tvångsägobyte kan också företas för att bilda en fastighet av en tomt eller av en byggplats som passar in i en detaljplan, men endast om de områden som byts skall användas för samma ändamål enligt detaljplanen.



Tvångsbyte av ovan nämnda områden kan ske om de kan användas betydligt mer ändamålsenligt i samband med angränsande fastighets ägor samt också när det behövs för att avlägsna en ofördelaktig bukt på rån. Tvångsbyte av ägor sker främst i samband med åtgärder som påverkar markanvändningen, till exempel vägbyggen, dikning eller liknande.



Figur FIN-23: Processbeskrivning över frivilligt ägobyte.

1a-1b. Två fastighetsägare avtalar om ägobyte sinsemellan. Avtalet kan ske skriftligt eller muntligt och är inte bundet av några formkrav. Om avtalet är muntligt skall bägge fastighetsägare ansöka om ägobyte hos fastighetsbildningsmyndigheten. Är det skriftligt räcker det om den ena fastighetsägaren ansöker.

2. Fastighetsbildningsmyndigheten granskar de formella förutsättningarna, till exempel att sökandena har lagfart på sina fastigheter. Om de formella förutsättningarna är uppfyllda ger fastighetsbildningsmyndigheten förordnande till en förrättningsingenjör att utföra förrättningen. Den anhängiggjorda förrättningen ges ett unikt förrättningsnummer.

3. Förrättningsingenjören utför de arkivundersökningar som är nödvändiga för förrättningen. Det kan gälla tidigare kart- och mätningssuppgifter över området, tidigare stiftade servitut eller vägrätter som berör området, markanvändningsplaner och så vidare. I detta sammanhang kan förrättningsingenjören begära uppgifter eller utlåtande av till exempel kommunen över byggnadslov, markanvändningsplaner och så vidare.
- 4-4a-4b. Förrättningsingenjören skickar kallelsebrev till förrättningsammansammanträdet och fältarbete till sökandena och eventuella andra berörda. Fältarbetet kan också utföras på förhand och då överenskomms i allmänhet med fastighetsägarna separat.
5. Förrättningsingenjören leder sammanträdet och fältarbetena. Förrättningsammansammanträdet är den mest centrala delen av förrättningen och ofta den enda del som sakägarna aktivt medverkar i. Det är på sammanträdet alla beslut fattas, till exempel om förutsättningarna för ägobytet, grundande av nya servitut eller vägrätter, fastställande av befintliga och nya fastighetsgränser, förrättningskostnaderna och så vidare. Om något av de i byte gående områdena berörs av till exempel en arrenderätt, konstateras i förrättningen vilka fastigheter som efter förrättningen berörs av arrenderätten. Då alla ärenden behandlats avslutar förrättningsingenjören förrättningen. I fall något ärende kräver fortsatt behandling avslutas inte förrättningen, utan förrättningsingenjören utlyser ett nytt sammanträde vid en senare tidpunkt. Det är förrättningsingenjören som fattar alla beslut. Då förrättningen avslutas börjar besvärstiden att löpa. Den är 30 dagar och den som vill söka ändring i förrättningen skall göra det till jorrdomstolen inom denna tid.
6. Förrättningsingenjören upprättar och sammanställer kartor och andra handlingar. I ett ägobyte upprättas i allmänhet endast förrättningskarta, koordinatförteckning, ägobytesinstrument och förrättningsprotokoll. Handlingarna skickas inte automatiskt till sakägarna under besvärstidens gång. En sakägare kan dock begära att få ta del av handlingarna och har rätt att få dem inom 14 dagar efter att ha framfört en sådan begäran.
7. Förrättningen vinner laga kraft då besvärstiden löpt ut. Om besvär anförs över förrättningen vinner den laga kraft då besvären slutligen avgjorts. Efter att förrättningen vunnit laga kraft registrerar förrättningsingenjören förrättningen, vilket innebär att den förändrade fastighetsindelningen samt de i förrättningen bildade servituten eller vägrätterna införs i fastighetsregistret och på fastighetsregisterkartan. Förrättningen kan också registreras innan besvärstiden löpt ut, om alla sakägare samtycker till detta.
- 8-8a. Om det i förrättningen har fattats beslut om ändring i någon inskriven särskild

rättighet, till exempel arrenderätt meddelar fastighetsbildningsmyndigheten detta till tingsrätten som uppdaterar lagfarts- och inteckningsregistret till denna del.

9-9a-9b. Fastighetsbildningsmyndigheten skickar förrättningshandlingarna till sakägarna.

Räkningen skickas separat.

10. Fastighetsbildningsmyndigheten arkiverar handlingarna bestående i sitt arkiv.

Handlingarna arkiveras i pappersformat och från och med år 2005 också i ett elektroniskt arkivsystem.

### **Inlösning och överföring av område - ersättning**

För det inlösta området skall bestämmas ersättning så att överlåtarens hela förlust täcks. Ersättningen skall bestämmas på tjänstens vägnar av fastighetsbildningsmyndigheten inom ramen för förrättningen. Huvudregeln är att ersättningen skall bestämmas enligt den så kallade saluvärdesmetoden, det vill säga genom att jämföra objektet som skall inlösas med motsvarande objekt som sålts på öppna fastighetsmarknaden.

### **Inlösning av tillandning/samfällt område**

Fastighetsgränsen mellan land- och vattenområde flyttar sig inte automatiskt i takt med landhöjningen eller då vattenytan sänks. Detta innebär att det nya landområde (tillandning) som uppstår ur vattnet kvarstår i vattenägarens ägo. Om vattenområdet är samfällt för flera fastigheter är också den uppstående tillandningen samfällad för samma fastigheter.

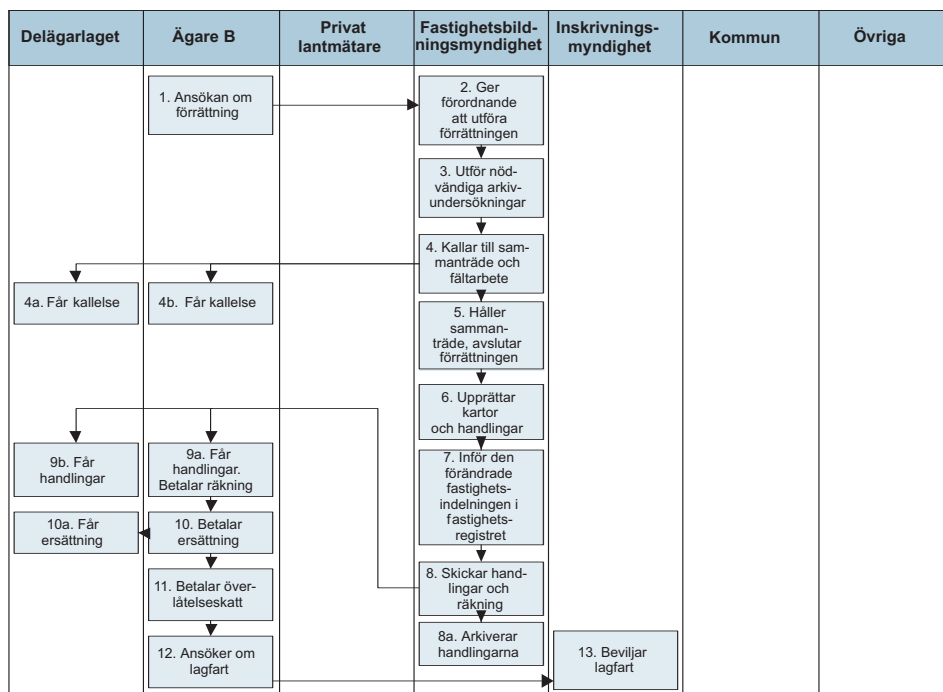
Angränsande markägare har ingen automatisk nyttjanderätt till tillandningen, men den som gränsar till tillandningen kan under vissa förutsättningar lösa in densamma med äganderätt. Fastighet som gränsar till samfällad eller enskild tillandning har rätt att lösa in tillandningen eller en del därav om den betydligt försvårar användningen av fastigheten eller om den kan utnyttjas ändamålsenligt bara i samband med fastigheten.

Fastighet som gränsar till annat samfällt område än tillandning, vattenområde, samfällad skog eller strömfallslägenhet har rätt att lösa in det samfällda området om det betydligt försvårar användningen av fastigheten eller om det kan utnyttjas ändamålsenligt bara i samband med fastigheten.

Inlösningen kan anhängiggöras på ansökan av fastighetens ägare eller av tillandningens/ det samfällda områdets ägare. I det senare fallet uppfylls förutsättningarna för inlösning om området kan utnyttjas ändamålsenligt bara i samband med den fastighet som

ansökan avser, det vill säga det prövas inte huruvida området försvårar nyttjandet av fastigheten eller inte.

Tillandning kan inlösas fram till medelvattenstånd vid tidpunkten för inlösningen. Vattenområde kan inte inlösas ”i förebyggande syfte”, även om det kan väntas att tillandning är på väg att uppstå, till exempel på grund av långgrund strandvatten i ett område där landhöjningen är snabb.<sup>148</sup>



Figur FIN-24: Processbeskrivning över inlösning av samfärd tillandning.

1. Ägare till fastighet som gränsar mot tillandning ansöker om inlösning. Det är fråga om en förrättning enligt fastighetsbildningslagen och inte enligt inlösningslagen. Sistnämnda lag ligger till grund för inlösningar av expropriativ natur.
2. Fastighetsbildningsmyndigheten granskar de formella förutsättningarna, till exempel att sökande har lagfart på sin fastighet. Om de formella förutsättningarna är uppfyllda ger fastighetsbildningsmyndigheten förordnande till en förrättningsingenjör att utföra förrättningen. Den anhängiggjorda förrättningen ges ett unikt förrättningsnummer.

<sup>148</sup> Landhöjningen i Finland är som snabbast vid Kvarken i Bottenviken, ca. 0,8 cm/år.

3. Förrättningsingenjören utför de arkivundersökningar som är nödvändiga för förrättningen. Det kan gälla tidigare kart- och mätningssuppgifter över området, tidigare stiftade servitut eller vägrätter som berör området, markanvändningsplaner och så vidare. I detta sammanhang kan förrättningsingenjören begära uppgifter eller utlåning av till exempel kommunen över byggnadslov, markanvändningsplaner och så vidare.
- 4-4a-4b. Förrättningsingenjören skickar kallelsebrev till förrättningsammansammanträdet och fältarbete till sökandena och eventuella andra berörda. Fältarbetet kan också utföras på förhand och då överenskomms i allmänhet med fastighetsägarna separat.
5. Förrättningsingenjören leder sammanträdet och fältarbetena.  
Förrättningsammansammanträdet är den mest centrala delen av förrättningen och ofta den enda del som sakägarna aktivt medverkar i. Det är på sammanträdet alla beslut fattas, till exempel om förutsättningarna för inlösen, ersättningen för den inlösta marken, fastställande av befintliga och nya fastighetsgränser, förrättningskostnaderna och så vidare. Då alla ärenden behandlats avslutar förrättningsingenjören förrättningen. I fall något ärende kräver fortsatt behandling avslutas inte förrättningen, utan förrättningsingenjören utlyser ett nytt sammanträde vid en senare tidpunkt. Det är förrättningsingenjören som fattar alla beslut. Då förrättningen avslutas börjar besvärstiden att löpa. Den är 30 dagar och den som vill söka ändring i förrättningen skall göra det till jorrdomstolen inom denna tid.
6. Förrättningsingenjören upprättar och sammanställer kartor och andra handlingar. Vid inlösen av tillandning upprättas i allmänhet endast förrättningskarta, koordinatförteckning, inlösningsinstrument och förrättningsprotokoll. Handlingarna skickas inte automatiskt till sakägarna under besvärstidens gång. En sakägare kan dock begära att få ta del av handlingarna och har rätt att få dem inom 14 dagar efter att ha framfört en sådan begäran.
7. Förrättningen vinner laga kraft då besvärstiden löpt ut. Om besvär anförs över förrättningen vinner den laga kraft då besvaren slutligen avgjorts. Efter att förrättningen vunnit laga kraft registrerar förrättningsingenjören förrättningen, vilket innebär att den förändrade fastighetsindelningen samt de i förrättningen eventuellt bildade servituten eller vägrätterna införs i fastighetsregistret och på fastighetsregisterkartan. Förrättningen kan också registreras innan besvärstiden löpt ut, om alla sakägare samtycker till detta.
- 8-9a-9b. Fastighetsbildningsmyndigheten skickar förrättningshandlingarna till sakägarna. Räkningen skickas separat
- 10-10a. Inlösande fastighetens ägare betalar den i förrättningen fastställda ersättningssumman för den inlösta tillandningen till delägarlaget. Betalningen skall

ske inom tre månader efter förrättningen om inget annat bestämts.

11. Inlösende fastighetens ägare är skyldig att betala överlåtelseskatt om 4 % på inlösesumman på samma sätt som för ett vanligt fastighetsköp, se figur 17, punkt 4.
- 12-13. Inlösende fastighetens ägare är skyldig att inom sex månader från det att förrättningen registrerades ansöka om kompletterande lagfart på det inlösta området. Ansökan görs hos tingsrätten som beviljar lagfarten. Som fångeshandling används det vid förrättningen upprättade inlösningsinstrumentet, som är en handling där inlöst areal och fastställd ersättningssumma framgår.

### **Inlösning av detaljplaneenlig tomt eller byggnadsplats**

I syfte att bilda en tomt eller en sådan byggplats som passar in i en detaljplan har ägaren till tomten eller en del av byggplatsen rätt att lösa in ett i tomten eller byggplatsen ingående område som tillhör någon annan. Om flera önskar lösa in, har den företräde vars del inklusive byggnader och anordningar är mest värd. Är de olika delarna lika värda, skall den som först yrkat inlösning ha rätt att lösa in området.

I detaljplan med bindande tomtindelning skall yrkande om inlösen framställas inom ett år från det att detaljplanen och/eller tomtindelningen vunnit laga kraft. Annars har kommunen under vissa förutsättningar rätt eller i vissa fall till och med skyldighet att lösa in de delar som hör till tomten eller byggnadsplatsen, även om kommunen inte skulle äga någon fastighet på området. Målsättningen med detta inlösningsförfarande är att de planlagda tomterna och byggnadsplatserna skall ägas enhetligt och på så vis lättare exploateras.

### **Inlösen av utskifte**

Ett utskifte (enklav) är ett område som tillhör en fastighet i en by men som omsluts av ägor tillhörande fastigheter i en annan by. Om en fastighet har ett utskifte av ringa värde inom en annan bys rår och fastighetens ägare inte kan utnyttja det på ett ändamålsenligt sätt och om utskiftet försvårar möjligheterna att utnyttja angränsande ägor, får skiftet inlösas till en gränsande fastighet. Inlösen kan ske på yrkande av ägare till en eller flera angränsande fastigheter. Om utskiftet gränsar till flera fastigheter kan utskiftet inlösas i delar till vardera fastighet.

## **5.6 Fastighetsbestämning**

Fastighetsbestämning<sup>149</sup> är en förrättning som kan förrättas för behandling av en tvist eller oklarhet som gäller omfattningen av en fastighet eller en annan registerenhet

<sup>149</sup> Fastighetsbildningslag (FBL) 12.4.1995/554 11 kap.

eller som annars gäller fastighetsindelningen. Fastighetsbestämningen ändrar inte fastighetsindelningen, utan syftar till att utreda och avgöra den i kraft varande fastighetsindelningen som för tillfället kan vara oklar. Vid fastighetsbestämning kan avgöras:

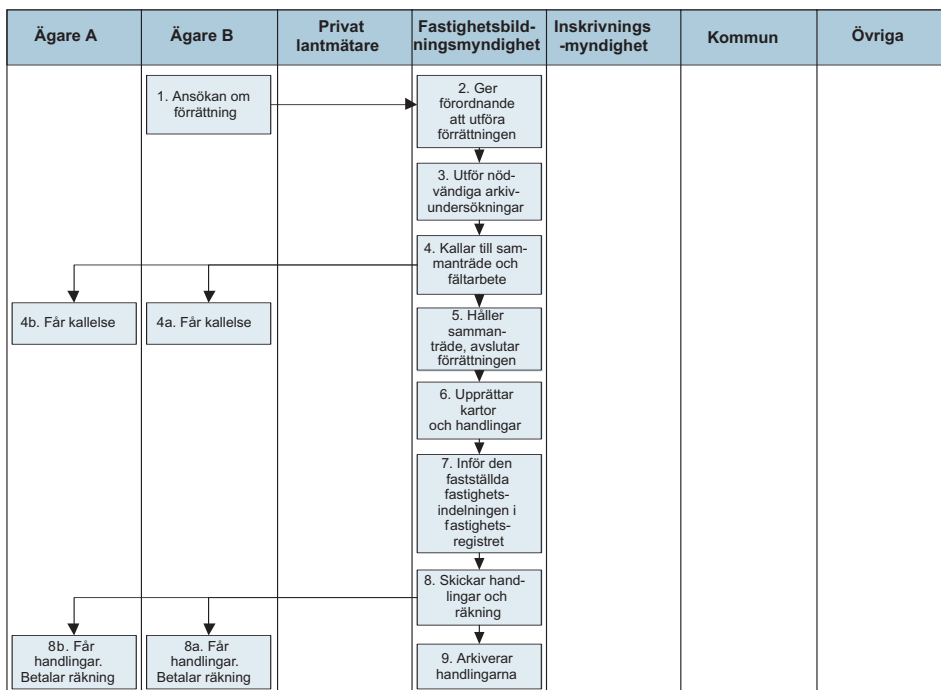
1. oklarheter som gäller rås sträckning eller rāmärken (rågång),
2. oklarheter i fråga om vilken registerenhet ett område tillhör,
3. oklarheter som gäller en servitutsrätt eller servitutets placering,
4. frågor som gäller fastighetens andel i ett samfällt område eller i en gemensam särskild förmån och andelens storlek eller en särskild förmån som hör till fastigheten,
5. vilka fastigheter som är delägare i ett samfällt område eller i en gemensam särskild förmån och storleken av fastigheternas andelar,
6. innehållet av en otydlig, försvunnen eller förstörd förrättningshandling eller karta,
7. oklarheter som beror på motstridiga förrättningshandlingar eller förrättningskartor samt
8. andra oklarheter som gäller fastighetsindelningen.

Fastighetsbestämning förrättas på ansökan av registerenhetens ägare eller delägare eller någon annan person vars rätt direkt berörs av fastighetsbestämningen. Rågång kan förrättas utan ansökan i samband med annan förrättning, om det behövs för att verkställa förrättningen. Rågång kan också anhängiggöras på ansökan av den som förorsakat behovet av rågången, till exempel kommunen om ett rāmärke rubbats vid placering av kommunal vattenledning eller liknande. Kommunen kan också ansöka om fastighetsbestämning om detta krävs för uppgörande eller förverkligande av en plan.

### **Rågång**

En rå som tidigare bestämts genom en åtgärd som har vunnit laga kraft skall behålla sin senast laga kraft vunna sträckning. Om rås sträckning inte entydigt kan bestämmas har sakägarna möjlighet att avtala om rås sträckning, om avtalet inte direkt strider mot de uppgifter som erhållits från kartor, handlingar och terränginformation. Sakägarna kan inte genom en rågångsförrättning avtala om att flytta en rå.

Då platsen för en oklar rå bestäms skall förrättningsingenjören beakta all tillgänglig dokumentation, såsom kartor och handlingar, märken i terrängen, hävd, koordinater och rå- eller bindmått och så vidare. Lagen ställer inte dessa i någon som helst rangordning, utan det är förrättningsingenjörens uppgift att pröva vilka som är de mest tillförlitliga uppgifterna från fall till fall.



Figur FIN-25: Processbeskrivning över fastighetsbestämning (rågång).

1. En fastighetsägare ansöker om fastighetsbestämning hos fastighetsbildningsmyndigheten för att till exempel få en öklar fastighetsgräns fastställd.
2. Fastighetsbildningsmyndigheten granskar de formella förutsättningarna, till exempel att sökande har lagfart på fastigheten. Om de formella förutsättningarna är uppfyllda ger fastighetsbildningsmyndigheten förordnande till en förrättningsingenjör att utföra förrättningen. Den anhängiggjorda förrättningen ges ett unikt förrättningsnummer.
3. Förrättningsingenjören utför de arkivundersökningar som är nödvändiga för förrättningen. Det gäller i allmänhet tidigare kart- och mätningssuppgifter över området.
- 4-4a-4b. Förrättningsingenjören skickar kallelsebrev till förrättningssammanträdet och fältarbete till sökande och eventuella andra berörda.
5. Förrättningsingenjören leder sammanträdet och fältarbetena. Förrättningssammanträdet är den mest centrala delen av förrättningen och ofta den enda del som sakägarna aktivt medverkar i. Det är på sammanträdet beslut fattas



om fastställande av ifrågavarande fastighetsgräns, förrättningskostnaderna och så vidare. Då alla ärenden behandlats avslutar förrättningsingenjören förrättningen. I fall något ärende kräver fortsatt behandling avslutas inte förrättningen, utan förrättningsingenjören utlyser ett nytt sammanträde vid en senare tidpunkt. Det är förrättningsingenjören som fattar alla beslut. Då förrättningen avslutas börjar besvärstiden att löpa. Den är 30 dagar och den som vill söka ändring i förrättningen skall göra det till jorddomstolen inom denna tid.

6. Förrättningsingenjören upprättar och sammanställer kartor och andra handlingar. I en fastighetsbestämning upprättas i allmänhet endast förrättningskarta, koordinatförteckning och förrättningsprotokoll. Handlingarna skickas inte automatiskt till sakägarna under besvärstidens gång. En sakägare kan dock begära att få ta del av handlingarna och har rätt att få dem inom 14 dagar efter att ha framfört en sådan begäran.
7. Förrättningen vinner laga kraft då besvärstiden löpt ut. Om besvär anförs över förrättningen vinner den laga kraft då besvären slutligen avgjorts. Efter att förrättningen vunnit laga kraft registrerar förrättningsingenjören förrättningen, vilket innebär att den fastställda fastighetsindelningen samt de i förrättningen eventuellt bildade servitutet eller vägrätterna införs i fastighetsregistret och på fastighetsregisterkartan. Förrättningen kan också registreras innan besvärstiden löpt ut, om alla sakägare samtycker till detta.
- 8-8a-8b. Fastighetsbildningsmyndigheten skickar förrättningshandlingarna till sakägarna. Räkningen skickas separat.
9. Fastighetsbildningsmyndigheten arkiverar handlingarna bestående i sitt arkiv. Handlingarna arkiveras i pappersformat och från och med år 2005 också i ett elektroniskt arkivsystem.

## 6 Bildande, ändring och upphävande av rättigheter i fast egendom

### 6.1 Inledning

Rättigheter som belastar fast egendom kan grunda sig på avtal eller på beslut av myndighet. De kan gälla till förmån för fastigheter, det vill säga fastighetsanknutna rättigheter eller till förmån för personer, det vill säga personanknutna rättigheter. Utöver dessa finns också vissa slag av potentiella rättigheter.

### 6.2 Rättigheter genom myndighetsbeslut

#### Servitutförrättning enligt fastighetsbildningslagen<sup>150</sup>

Till förmån för en fastighet kan på en annan registerenhets område vid lantmäteriförrättning<sup>151</sup> som ständigt servitut stiftas rätt:

- 1) att ta hushållsvatten,
- 2) att leda hushållsvatten samt att förlägga och använda en vattenledning för hushållsvatten och tillhörande anordningar och konstruktioner,
- 3) att avleda vatten för torrläggning av mark,
- 4) att förlägga och använda en avloppsledning och tillhörande anordningar och konstruktioner,
- 5) att förlägga och använda en telefon-, el-, gas- och värmeledning eller annan dylik ledning samt tillhörande anordningar och konstruktioner,
- 6) att använda ett område som behövs för bil- eller båtplats, brygga, badplats, lagring av trävirke eller lastplats,
- 7) att använda ett markområde som behövs för fiske,
- 8) att ta sten, grus, sand, lera, torv eller andra med dessa jämförbara marksubstanser,
- 9) att förlägga och använda konstruktioner som behövs för befolkningsskyddet,
- 10) att förlägga och använda en plats för avfallsinsamling eller en för fastigheterna gemensam värmecentral, samt
- 11) till ett område som behövs för vägförbindelse inom ett detaljplaneområde.

Servitut kan stiftas såsom tidsbestämt servitut om det på grund av en emotsedd förändring i förhållandena eller av andra särskilda skäl inte bör anses vara ändamålsenligt att stifta ett ständigt servitut. Vid förrättningen skall då en tidpunkt

<sup>150</sup> Fastighetsbildningslag (FBL) 12.4.1995/554 14 kap.

<sup>151</sup> Avtal om rättigheter som inte fastställs såsom servitut vid lantmäteriförrättning är så kallade privaträttsliga överenskommelser och binder endast de personer som ingått avtalet.

utsätts då servitutet upphör eller bestämmas en händelse som föranleder att ett tidsbestämt servitut upphör före utgången av den utsatta tidpunkten.

Ett servitut antecknas i fastighetsregistret på den belastade och den betjänade fastigheten. Servitutets läge antecknas dessutom på fastighetsregisterkartan såsom en så kallad nyttjanderättsenhet.

Ett servitut får stiftas om ägarna till den belastade och berättigade fastigheten avtalar om detta och servitutet är behövligt för fastigheten och det inte medför betydande olägenhet för den belastade registerenheten eller för innehavaren av en servitutsrätt som redan belastar området. Servitut kan också inom detaljplaneområde stiftas till förmån för kommunen.

Servitut kan stiftas utan sakägarnas avtal om det behövs för att åstadkomma ett ändamålsenligt slutresultat i till exempel en klyvnings- eller nyskiftesförrättning. Ett servitut får inte stiftas så att det försvårar genomförandet av en detaljplan eller medför onödigt olägenhet för omgivningen eller större skada eller olägenhet för någon än nödvändigt. Ett servitut får inte heller stiftas om det enligt annan lagstiftning vore förbjudet att utnyttja det för avsett ändamål.

Ett servitut förblir i kraft även om fastigheten byter ägare. Det är inte möjligt att in-teckna eller pantsätta ett servitut. En fastighetsägare kan inte heller till någon annan fastighet separat överlåta ett servitut som är stiftat till förmån för hans fastighet. I så fall krävs ett avtal med den belastade fastighetens ägare samt en lantmäteriförrättning för att genomföra överföringen av servitutet.

Vid förrättningen där servitutet stiftas skall fastställas vilket område servitutet avser samt uppställas ev. villkor för nyttjandet av servitutet. Belastade fastigheter har rätt till ersättning för de förluster som servitutet förorsakar. Ersättningens storlek bestäms vid förrättningen där servitutet stiftas.

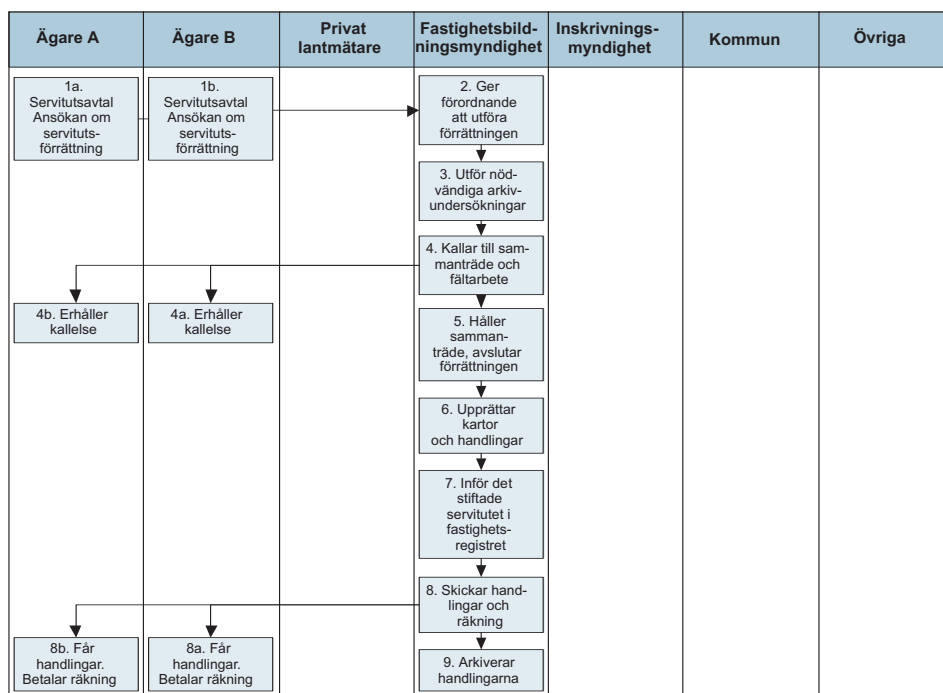
Ett befintligt servitut kan flyttas inom den belastade fastighetens område om sakägarna avtalar om åtgärden och den inte försvårar genomförandet av detaljplanen.

Flyttandet kan också ske utan avtal mellan sakägarna om den olägenhet som servitutet på grund av förändrade förhållanden orsakar kan undanröjas eller minskas och åtgärden inte medför betydande olägenhet för den berättigade fastigheten. Servitutet

kan också flyttas även om inte olägenheten minskas eller undanröjs, om ett flyttande skulle vara nödvändigt ur den berättigade fastighetens synvinkel för att mera ändamålsenligt kunna nyttja servitutet. Detta under förutsättning att flyttandet inte medför betydande olägenhet för någon fastighet.

Ett servitut kan upphävas om förhållandena är så ändrade att det inte längre skulle finnas förutsättningar att stifta servitutet och servitutet inte är oundgängligt för den berättigade fastigheten eller kommunen. Också ett oundgängligt servitut kan upphävas, om det inte kan flyttas såsom beskrivits ovan, och det i stället för det upphävda servitutet kan stiftas ett motsvarande servitut på någon annan plats i enlighet med de allmänna förutsättningarna om stiftande av servitut, det vill säga på basis av avtal mellan belastad och berättigad fastighets ägare.

Om nyttjandet av ett servitut har medfört en oskälig olägenhet för den belastade fastigheten och servitutet inte kan flyttas eller upphävas såsom ovan beskrivits, har den belastade fastigheten rätt till ersättning av den eller de berättigade fastigheters ägare, vars nyttjande av servitutet förorsakar den oskäliga olägenheten.



Figur FIN-26: Processbeskrivning över stiftande av frivilligt servitut.

- 1a-1b. Två fastighetsägare avtalar sinsemellan om att stifta ett servitut. Avtalet kan ske skriftligt eller muntligt och är inte bundet av några formkrav. Om avtalet är muntligt skall bägge fastighetsägare ansöka om servitutsförrättning hos fastighetsbildningsmyndigheten. Är det skriftligt räcker det om den ena fastighetsägaren ansöker.
2. Fastighetsbildningsmyndigheten granskar de formella förutsättningarna, till exempel att sökandena har lagfart på sina fastigheter. Om de formella förutsättningarna är uppfyllda ger fastighetsbildningsmyndigheten förordnande till en förrättningsingenjör att utföra förrättningen. Den anhängiggjorda förrättningen ges ett unikt förrättningsnummer.
  3. Förrättningsingenjören utför de arkivundersökningar som är nödvändiga för förrättningen. Det kan gälla tidigare kart- och mätningsuppgifter över området, tidigare stiftade servitut eller vägrätter som berör området, markanvändningsplaner och så vidare. I detta sammanhang kan förrättningsingenjören begära uppgifter eller utlåtande av till exempel kommunen över byggnadslov, markanvändningsplaner och så vidare.
  - 4-4a-4b. Förrättningsingenjören skickar kallelsebrev till förrättningsammansammanträdet och fältarbete till sökandena och eventuella andra berörda. Fältarbetet kan också utföras på förhand och då överenskomms i allmänhet med fastighetsägarna separat.
  5. Förrättningsingenjören leder sammanträdet och fältarbetena.  
Förrättningsammansammanträdet är den mest centrala delen av förrättningen och ofta den enda del som sakägarna aktivt medverkar i. Det är på sammanträdet alla beslut fattas, till exempel om förutsättningarna för servitutsförrättningen inklusive grundande av nya servitut, fastställande av befintliga och nya fastighetsgränser, förrättningskostnaderna och så vidare. Då alla ärenden behandlats avslutar förrättningsingenjören förrättningen. Ifall något ärende kräver fortsatt behandling avslutas inte förrättningen, utan förrättningsingenjören utlyser ett nytt sammanträde vid en senare tidpunkt. Det är förrättningsingenjören som fattar alla beslut. Då förrättningen avslutas börjar besvärstiden att löpa. Den är 30 dagar och den som vill söka ändring i förrättningen skall göra det till jorddomstolen inom denna tid.
  6. Förrättningsingenjören upprättar och sammanställer kartor och andra handlingar. I en servitutsförrättning upprättas i allmänhet endast förrättningskarta, koordinatförteckning, och förrättningsprotokoll. Handlingarna skickas inte automatiskt till sakägarna under besvärstidens gång. En sakägare kan dock begära att få ta del av handlingarna och har rätt att få dem inom 14 dagar efter att ha framfört en sådan begäran.

7. Förrättningen vinner laga kraft då besvärstiden löpt ut. Om besvär anförs över förrättningen vinner den laga kraft då besvären slutligen avgjorts. Efter att förrättningen vunnit laga kraft registrerar förrättningsingenjören förrättningen, vilket innebär att den förändrade fastighetsindelningen samt de i förrättningen bildade servituten eller vägrätterna införs i fastighetsregistret och på fastighetsregisterkartan. Förrättningen kan också registreras innan besvärstiden löpt ut, om alla sakägare samtycker till detta.
9. Fastighetsbildningsmyndigheten arkiverar handlingarna bestående i sitt arkiv. Handlingarna arkiveras i pappersformat och från och med år 2005 också i ett elektroniskt arkivsystem.

### **Servitut enligt annan lagstiftning**

Det finns ett antal servitut eller servitutsliknande rättigheter som kan stiftas enligt vissa speciallagar. Några av de viktigaste behandlas översiktligt nedan.

Enligt markanvändnings- och bygglagen kan stiftas så kallade byggnadsservitut. Dessa gäller till förmån för en tomt eller byggnadsplats och ger rätt att använda en byggnad eller konstruktion eller att vidta därmed nödvändig åtgärd. Ett byggnadsservitut belastar alltså inte ett markområde, utan en byggnad eller konstruktion. Byggnadsservitut stiftas, ändras eller upphävs av kommunens byggnadstillsynsmyndighet. Ett byggnadsservitut kan stiftas för varaktigt eller tidsbestämt behov.<sup>152</sup>

För uppförande av fast eller fristående anordning, byggnad eller annan anläggning i eller över vattendrag kan miljötillståndsverket enligt vattenlagen<sup>153</sup> bevilja bestående eller tidsbestämt rätt att under vissa förutsättningar nyttja annans område för ändamålet. Exempel på ändamål är till exempel damm, bro, brygga.<sup>154</sup>

### **Vägrätt enligt lagen om enskilda vägar**

Om det för ett ändamålsenligt nyttjande av en fastighet är viktigt att få vägförbindelse över en annan fastighets område, och detta inte åsamkar någon fastighet betydande olägenhet, skall den fastighet som behöver vägförbindelsen ges bestående vägrätt. Vägrätt kan också grundas för parkeringsplats och båtplats, till exempel för att möjliggöra tillfart till en fastighet ute på en holme.

<sup>152</sup> Markanvändnings- och bygglag (MBL) 5.2.1999/132 158 §.

<sup>153</sup> Vattenlag (VL) 19.5.1961/264.

<sup>154</sup> Vattenlag (VL) 19.5.1961/264 2:7 §.

Grundande av vägrätt prövas vid en vägförrättning enligt lagen om enskilda vägar. Vid förrättningen skall då bestämmas vägens läge och bredd, vilka fastigheter som skall ha rätt att nyttja vägen, fördelning av väghållningskostnader, eventuella ersättningar<sup>155</sup> som skall betalas för vägrätten och så vidare.

Vägrätt kan också beviljas för en fastighet på en befintlig väg som redan används av andra fastigheter, förutsatt att detta utökade nyttjande inte medför betydande förfång för någon belastad fastighet eller någon fastighet som sedan tidigare har rätt att använda vägen.

Området där vägrätten fastställs kvarstår i markägarens ägo men vägrätten innefattar rätt att anlägga och nyttja området för vägändamål samt att från vägområdet avlägsna träd, buskar och andra naturhinder, som försvårar väghållningen, samt att hugga av grenar som sträcker sig över vägområdet.

En vägrätt antecknas i fastighetsregistret på den belastade och den betjänade fastigheten. Om ett officiellt väglag grundas görs anteckningen dock enbart på de fastigheter som belastas av vägrätten. Vägrättens läge antecknas dessutom på fastighetsregisterkartan såsom en så kallad nyttjanderättsenhet.

De som erhållit rätt till vägen är skyldiga att i egenskap av vägdelägare bygga och underhålla vägen. Väghållningen skall vid förrättningen fördelas mellan delägarna enligt den nytta envar har av vägen. Nedan i avsnitt 6.4.4 behandlas en gemensam enskild väg närmare.

En vägrätt förblir i kraft även om fastigheten byter ägare. Det är inte möjligt att inteckna eller pantsätta en vägrätt. En fastighetsägare kan inte heller till någon annan fastighet separat överlåta en vägrätt som är stiftad till förmån för hans fastighet. I så fall krävs ett avtal med den belastade fastighetens ägare samt en lantmäteriförrättning för att genomföra överföringen av vägrätten.

En vägrätt kan ändras eller flyttas på flera grunder. Om en vägintressent nyttjande av vägen ändrat så att detta medför oskäligen olägenhet för en belastad fastighet kan vägintressentens vägrätt upphävas om en annan vägförbindelse samtidigt kan ordnas

<sup>155</sup> I de fall då vägrätt för vägförbindelse grundas vid styckningsförrättning till förmån för en styckningsfastighet har den belastade stomfastighetens ägare rätt till ersättning bara av särskilda skäl (Fastighetsbildningslag (FBL) 12.4.1995/554 162 §).

för vägentressenten.<sup>156</sup> På detta sätt kan alltså en enskild vägentressents vägrätt flyttas medan de övriga vägentressenternas vägrätt kvarstår. Ett exempel på detta är då en fastighetsägare får tillstånd att anlägga en stenkross på en fastighet som tidigare använts enbart för skogsbruk, varvid belastningen på vägen från den fastigheten ökar avsevärt.

För avlägsnande eller minskande av förfång som en väg eller användningen av den förorsakar en belastad fastighets ägare kan vägen flyttas till något annat ställe inom de områden som tillhör honom eller av särskilda skäl även någon annanstans, om detta kan ske utan betydande förfång för någon. Detsamma gäller flyttandet av en väg, om detta är nödvändigt för undanröjande av en olägenhet som äventyrar trafiksäkerheten.<sup>157</sup>

I detta fall flyttas hela vägen och flyttandet kan enligt rättspraxis grunda sig på utökad belastning av nyttjandet eller att den belastade fastighetens ägare vill exploatera sin fastighet på något sätt och vägen är till förfång för denna exploatering. Som regel är det den belastade fastighetens ägare som står för kostnaderna för flyttandet av vägen. De berättigade fastigheterna kan åläggas att delta i kostnaderna om flyttandet av vägen är påkallat på grund av att nyttjandet av vägen med tiden har ökat i den grad att förfång uppstått.

En väg kan indras helt och hållet om förhållandena är så förändrade att de allmänna förutsättningarna för grundande av vägrätt inte längre uppfylls och vägen inte är oundgänglig för någon vägdelägare. Likaså om vägen har blivit obehövlig, eller om allmänt behov kräver indragning.<sup>158</sup> Medför indragning av väg skada eller olägenhet för den, som ägt rätt till vägen, skall ersättning för skadan eller olägenheten bestämmas att utgå.

### 6.3 Rättigheter genom avtal

Avtalsenliga rättigheter som gäller till förmån för personer kallas särskilda rättigheter och kan ges offentlighet samt skydd mot tredje man genom att de inskrivs i lagfarts- och inteckningsregistret.

<sup>156</sup> Lag om enskilda vägar (EVL) 15.61962/358 9 a §.

<sup>157</sup> Lag om enskilda vägar (EVL) 15.61962/358 38 b §.

<sup>158</sup> Lag om enskilda vägar (EVL) 15.61962/358 84 §.



Reglerna om inskrivningsärenden finns i Jordabalken. Förutom särskilda rättigheter räknas också lagfart<sup>159</sup> och inteckning<sup>160</sup> till inskrivningsärendena. Ansvarig inskrivningsmyndighet är den tingsrätt, inom vars domkrets fastigheten är belägen. Nedan behandlas särskilda rättigheter.

### Särskilda rättigheter

Särskilda rättigheter som kan inskrivas är legorätt (arrende) eller annan nyttjanderätt, sytning (pensionsrätt), skogsavverkningsrätt samt rätt till marktäkt eller rätt att ta gruvmineraler och annan därmed jämförbar lösgörningsrätt. Särskilda rättigheter skall grunda sig på avtal och är tidsbegränsade. De gäller till förmån för personer och inte för fastigheter.<sup>161</sup> Av de särskilda rättigheterna beskrivs legorätten närmare nedan.

Särskild rättighet kan inskrivas i:<sup>162</sup>

- en fastighet eller fastigheters samfälliga område som har införts i fastighetsregistret,
- ett outbrutet område på vilket lagfart har meddelats, eller
- en jordlegorätt och annan tidsbestämd nyttjanderätt till någon annans mark som har inskrivits.

Ansökan om inskrivning av särskild rättighet får göras av rättighetsinnehavaren och fastighetsägaren. Inskrivning av en särskild rättighet får avföras på ansökan av rättsinnehavaren eller - om den inskrivna rättighetens avtalsenliga giltighetstid har löpt ut - på initiativ av inskrivningsmyndigheten.

Ett avtal om en särskild rättighet är i kraft oberoende av om det är inskrivet i lagfarts- och inteckningsregistret eller inte. Inskrivningen tryggar dock rättighetens innehavares rätt mot tredje person i fall av till exempel överlåtelse av fastigheten.

Tingsrätten uppbar en avgift på 60 euro för inskrivning av en särskild rättighet och 25 euro för ändring av inskrivning av en särskild rättighet.

Legorätten är särskilt reglerad i jordlegolagen. Legan kan utgöras av tomtlega, annan lega av bostadsområde, lega av bebyggd brukningsdel, lega av jord för lantbruksändamål samt annan jordlega. Gränserna för området som utarrenderas behöver inte sammanfalla med fastighetsindelningen, förutom då det gäller tomtlega.

<sup>159</sup> Beskrivet i avsnitt 4.1 Inledning.

<sup>160</sup> Beskrivet i avsnitt 4.3 Inteckning och fastighetspanträtt.

<sup>161</sup> Jordabalk (JB) 12.4.1995/540) 14:1 §.

<sup>162</sup> Jordabalk (JB) 12.4.1995/540) 14:6 §.

Legoavtalet skall ingås skriftligen. Legoavtal kan också ingås muntligen då det är fråga om annan jordlega som gäller antingen maximalt två år eller tills vidare. Också legoavtal för lega av jord för lantbruksändamål kan ingås muntligen om legotiden är maximalt två år.<sup>163</sup>

Jordabalkens stadganden om formkrav vid fastighetsköp gäller i tillämpliga delar då det gäller överlåtelse av upplåten legorätt till fastighet eller annan nyttjanderätt till annans mark- eller vattenområde, om det på området finns eller på detta enligt avtal får uppföras byggnader, fasta anläggningar eller konstruktioner som tillhör innehavaren till dylik nyttjanderätt.<sup>164</sup>

Upplåtelse av jordlegoområde eller en del av det i annans än legotagarens besittning är inte tillåtet, om inte annat har avtalats.<sup>165</sup>

Tomtlega innebär arrende av i stadsplanens byggnadskvarter belägen byggnadstomt som är införd i fastighetsregistret, det vill säga utgör en självständig fastighet. Tomtlegoavtal kan ingås för minst 30 år och högst 100 år. Tomtlega tillämpas i praktiken inte alls bland annat på grund av stela tillämpningsregler och legogivarens begränsade möjlighet att säga upp legoavtalet.<sup>166</sup>

Vid arrende för bostadsändamål tillämpas i allmänhet legotypen annan lega av bostadsområde (nedan lega av bostadsområde). Sådan lega kan ingås för fastighet eller del av fastighet avsedd för bostadsändamål och kan ingås för högst 100 år. Om avsikten är att legotagaren skall bebygga området med bostad skall legotiden vara minst 30 år. Om inte annat avtalats i legoavtalet kan legorätten utan legogivarens samtycke överlåtas på tredje person. I så fall är legan också ärftlig och kan även testamenteras. Om överlåtelse av legorätten enligt legoavtalet inte är tillåten, förblir legan i kraft vid legotagarens död endast om denne efterlämnar änka, bröstarvinge eller adoptivbarn.<sup>167</sup>

Då lega av bostadsområde upphör att gälla är legogivaren, om ej annat är avtalat, skyldig att lösa på området befintliga legotagarens tillhöriga byggnader, av honom uppförda, för varaktigt bruk avsedda anordningar och anläggningar samt av honom planterade träd och buskar.<sup>168</sup>

<sup>163</sup> Jordlegolag 29.4.1966/258 3 §.

<sup>164</sup> Jordabalk (JB) 12.4.1995/540) 2-4 kap.

<sup>165</sup> Jordlegolag 29.4.1966/258 6 §.

<sup>166</sup> Wirilander. 1981, 42.

<sup>167</sup> Jordlegolag 29.4.1966/258 51-53 §§.

<sup>168</sup> Jordlegolag 29.4.1966/258 55 §.

Den vanligast förekommande arrendegivaren för lega av bostadsområde är kommunerna. Enligt en enkät till de 130 största kommunerna svarade 50 kommuner att det sammanlagda antalet utarrenderade tomter för egnahemshus år 2004 var 48281. Av dessa hade 1500 arrenderats ut år 2004. Motsvarande siffra för rad- eller kedjehus var 2840 (138).<sup>169</sup>

Lega av bebyggd brukningsdel innebär lega av lantbruksjord jämte för lantbruket nödvändiga bostads- och ekonomibyggnader. Legotiden kan vara högst 15 år. Legorätten kan inte utan legogivarens samtycke överlåtas på tredje person, såvida inte annat överenskommit i legoavtalet. Om legorätten kan överlåtas på tredje person utan legogivarens samtycke är legorätten ärftlig och kan även testamenteras. Vid legotagarens död tillämpas samma regler som för lega av bostadsområde. Legotagaren har rätt att efter legotidens utgång antingen borttransportera byggnad som han med legogivarens tillstånd har uppfört eller erhålla lösen för byggnaden, varvid den övergår i legogivarens ägo.<sup>170</sup>

På lega av obebyggd lantbruksjord tillämpas samma regler som för lega av bebyggd brukningsdel, förutom att legotiden är högst tio år.<sup>171</sup>

Annan jordlega är jordlega upplåten för annat än ovan nämnt ändamål. Legoavtal kan då ingås för viss tid, högst 100 år, eller tills vidare. Under förutsättning att legoavtalet är skriftligt kan legorätten utan legogivarens samtycke överlåtas på tredje person, om detta inte förbjudits i legoavtalet. Vid legotagarens död tillämpas samma regler som för lega av bostadsområde.<sup>172</sup>

Om inte annat avtalats, har legogivaren rätt att då legorätten för annan jordlega utgår inlösa byggnad och anläggning som legotagaren uppfört på området, under förutsättning att legogivaren skriftligen meddelar legotagaren om detta innan legorätten upphör. I annat fall skall legotagaren bortföra dem. Om legotagaren inte bortför dem är legogivaren berättigad att sälja dem på offentlig auktion för legotagarens räkning.<sup>173</sup>

<sup>169</sup> Finlands kommunförbunds markanvändningsstatistik, ([www.kunnat.net](http://www.kunnat.net), sidan kontrollerad den 13 april 2006).

<sup>170</sup> Jordlegolag 29.4.1966/258 57-58, 62 §§.

<sup>171</sup> Jordlegolag 29.4.1966/258 71 §.

<sup>172</sup> Jordlegolag 29.4.1966/258 72-73, 75 §§.

<sup>173</sup> Jordlegolag 29.4.1966/258 76 §.

Legorätten kan intecknas för pantsättning om det är en sådan legorätt som kan överlåtas på tredje person utan att höra fastighetsägaren samt om det på legoområdet finns legotagaren tillhöriga byggnader eller om denne har rätt att uppföra sådana.<sup>174</sup>

Hyra av bostadslägenhet enligt hyreslagen<sup>175</sup> eller hyra av affärslokal enligt affärshyreslagen<sup>176</sup> innebär rätt att nyttja ett hus eller en del av ett hus. I samband med hyra av bostadslägenhet eller affärslokal kan också rätt att nyttja visst markområde upplåtas.

Hyreslagen och affärshyreslagen tillämpas då det är hyran av själva bostadslägenheten eller affärslokalen som är det väsentliga, och nyttjanderätten till markområdet är en bisak.<sup>177</sup> Hyra av bostadslägenhet eller affärslokal är en nyttjanderätt som kan inskrivas såsom en särskild rättighet. Också underhyresrätt kan inskrivas.<sup>178</sup>

Vid hyra av bostadslägenhet får bostadslägenheten användas av hyresgästen jämte make och till familjen hörande barn. Om hyresvärden inte vållas avsevärd olägenhet eller störning, får hyresgästen använda lägenheten som gemensam bostad också för sin eller sin makes nära släkting eller genom underuthyrning eller annars upplåta högst hälften av lägenheten för att användas av någon annan för boende. I andra fall får hyresgästen inte utan ett samtycke i hyresavtalet eller särskilt samtycke av hyresvärden upplåta lägenheten eller en del av den att användas av någon annan.<sup>179</sup>

Hyresgästen kan dock under vissa förutsättningar för högst två år upplåta hela bostadslägenheten att användas av någon annan. Detta skall meddelas till hyresvärden senast en månad innan bostadslägenheten upplåts. Om hyresvärden inte godkänner upplåtelsen, skall han inom 14 dagar från det han fick meddelandet föra grunden för sin vägran till domstol för prövning.<sup>180</sup>

Hyresgästen får utan tillstånd av hyresvärden överlåta hyresrätten till sin make, till barn som hör till familjen eller till någondera makens förälder, om mottagaren bor i lägenheten och hyresvärden inte har grundad anledning att motsätta sig överlåtelsen av

<sup>174</sup> Jordabalk (JB) 12.4.1995/540) 19:1 §, se vidare Avsnitt 4.3 Inteckning och fastighetspanträtt.

<sup>175</sup> Lag om hyra av bostadslägenhet 31.3.1995/481.

<sup>176</sup> Lag om hyra av affärslokal 31.3.1995/482.

<sup>177</sup> Regeringsproposition (304/1994) till Lag om hyra av bostadslägenhet, detaljmotivering till lagens 1.2 §.

<sup>178</sup> Jokela, Kartio, Ojanen (2004), s. 340.

<sup>179</sup> Lag om hyra av bostadslägenhet 31.3.1995/481 17 §.

<sup>180</sup> Lag om hyra av bostadslägenhet 31.3.1995/481 18 §.

hyresrätten. Annars får hyresrätten överlåtas enbart om detta finns avtalat i hyreskontraktet eller på basis av hyresvärdens samtycke.<sup>181</sup>

Om hyresgästen avlider, är utgångspunkten att hyresförhållandet förblir i kraft på de tidigare villkoren, och hyresgästens dödsbo svarar för uppfyllandet av hyresvillkoren.<sup>182</sup>

Gällande hyra av affärslokal får hyresgästen utan tillstånd av hyresvärden upplåta högst hälften av lokalen på genom underuthyrning eller för att annars användas av någon annan, om detta inte vållar hyresvärden avsevärd olägenhet eller störning.<sup>183</sup>

När hyresgästen överlåter sin affärsrörelse, har denne rätt att överlåta hyresrätten till lokalen till mottagaren utan tillstånd av hyresvärden, om inte något annat har avtalats eller hyresvärden har grundad anledning att motsätta sig överlåtelsen av hyresrätten. Annars får hyresrätten överlåtas enbart om detta finns avtalat i hyreskontraktet eller på basis av hyresvärdens samtycke.<sup>184</sup>

## 6.4 Rättigheter för att säkerställa viktigare infrastrukturanläggningar

### 6.4.1 Allmän väg

Område för vägar som underhålls och förvaltas av samhället och är upplåtna för allmän trafik kan fås i väghållarens besittning genom att vägförvaltningen fastställer en vägplan. Tidigare togs området för en allmän väg i besittning med vägrätt, men från och med början av 2006 tas området med äganderätt genom inlösnings enligt landsvägslagen.<sup>185</sup> Nedan beskrivs de nya bestämmelserna.

Då vägplanen vunnit laga kraft håller lantmäteribyran en landsvägförrättning för att exakt bestämma vägområdets utsträckning, besluta om ersättningar till de markägare över vilkas mark vägen går och så vidare. Vid förrättningens första sammanträde får väghållaren tillträde till området och kan bygga vägen. Efter att vägen är byggd hålls nästa sammanträde där ersättningsfrågorna behandlas. I allmänhet hålls ytterligare ett sammanträde för att slutligen fastställa ersättningarna och besluta om utbetalningen.

<sup>181</sup> Lag om hyra av bostadslägenhet 31.3.1995/481 44-45 §§.

<sup>182</sup> Lag om hyra av bostadslägenhet 31.3.1995/481 46 §.

<sup>183</sup> Lag om hyra av affärslokal 31.3.1995/482 16 §.

<sup>184</sup> Lag om hyra av affärslokal 31.3.1995/482 36-37 §§.

<sup>185</sup> Landsvägslagen (LVL) 23.6.2005/503 (ersatte lag om allmänna vägar 1.1.2006).

Området för vägen inlöses med äganderätt och bildas till en inlösningsenhet. Enheten registreras i fastighetsregistret och på fastighetsregisterkartan. Om området upphör som landsväg återgår vägområdet i angränsande fastigheters - eller i vissa fall i kommunens - besittning.

De biområden som kan behövas för underhåll av vägen, till exempel område för tagande av vägbyggnadsmaterial, tas fortsättningsvis i besittning med vägrätt. Också om landsvägen går i en tunnel tas området för tunneln med vägrätt i stället för äganderätt. Endast området för själva tunnelöppningen tas med äganderätt.

#### 6.4.2 Järnväg

Område för järnväg inlöses med äganderätt till staten. Förvaltande myndighet är banförvaltningscentralen. Tillstånd till inlösningsenheten ges av statsrådet. Om ingen motsätter sig att inlösningsenheten utfärdas eller det är fråga om inlösen som är av mindre betydelse med avseende på allmänt och enskilt intresse, avgörs ansökan om inlösningsenhetstillstånd av lantmäteribyrån.<sup>186</sup>

Inlösen får ske, när allmänt behov så kräver. Inlösen får likväl inte verkställas, om inlösningsenhetens syfte kan uppnås lika lämpligt på något annat sätt eller om det men inlösningsenheten förorsakar enskilt intresse är större än den nytta som den medför för allmänt intresse.<sup>187</sup>

Arbetsgången kan förenklat beskrivas så, att banförvaltningscentralen först planerar järnvägen och vid behov gör en miljökonsekvensbedömning. Sedan ansöker banförvaltningscentralen om inlösningsenhetstillstånd. Då det är beviljat hålls inlösningsförrättningens första sammanträde, varefter området tas i besittning och järnvägen byggs. Då järnvägen är färdig hålls nästa sammanträde där berörda markägare får framställa ersättningsanspråk. Banförvaltningscentralen får en viss tid att bemöta anspråken och därefter hålls slutsammanträdet där beslut om ersättningsenhetens storlek och utbetalning fattas.

Inlösningsenhetstillståndet innehåller en beskrivning av de fastigheter som berörs av inlösningsenheten, men inlösningsobjektet fastställs i detalj vid förrättningen. Vidare bestäms full ersättning för de ekonomiska förluster som förorsakas av inlösningsenheten.<sup>188</sup>

<sup>186</sup> Lag om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter (Inlösningslagen) 29.7.1977/603 5.1 §.

<sup>187</sup> Lag om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter (Inlösningslagen) 29.7.1977/603 4.1 §.

<sup>188</sup> Lag om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter (Inlösningslagen) 29.7.1977/603 29.1 §.

Grundprincipen är att de personer, från vilkas fastigheter området inlöses, skall ha en oförändrad ekonomisk ställning. Ersättning bestäms skilt för inlöst egendom, men och skada som förorsakas av inlösen.

### 6.4.3 Starkströmsledning

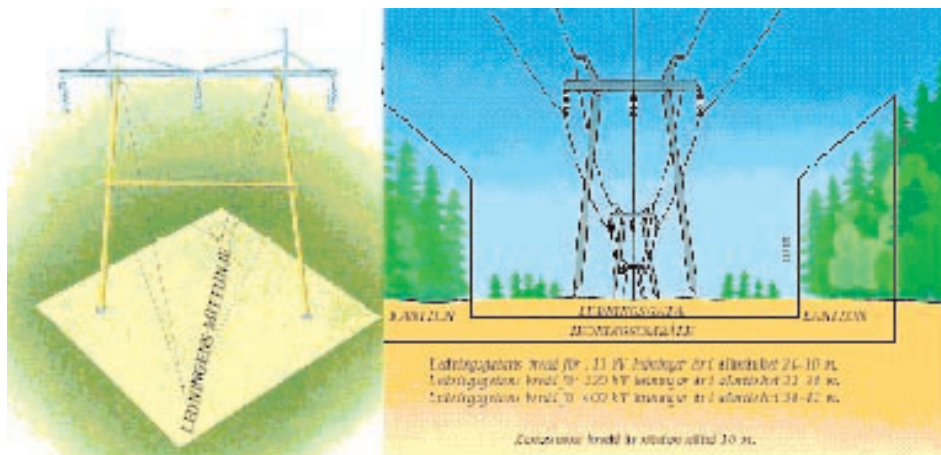
För en starkströmsledning hålls en inlösningsförrättning enligt samma principer som för järnvägar (se föregående avsnitt). Inlösen sker till förmån för den juridiska person som har rätt att uppföra ledningen, oftast ett kraftbolag.

Arbetsgången är den att kraftbolaget först planerar ledningen och vid behov gör en miljökonsekvensbedömning. Sedan ansöker bolaget om inlösningsstillstånd. Då det är beviljat hålls inlösningsförrättningens första sammanträde, varefter kraftbolaget får området i sin besittning och kan bygga ledningen. Då ledningen är färdig hålls nästa sammanträde där berörda markägare får framställa ersättningsanspråk. Kraftbolaget får en viss tid att bemöta anspråken och därefter hålls slutsammanträdet där inlösningskommissionen fattar beslut om ersättningsanspråkens storlek och utbetalning.

Inlösningsobjektet bestäms på lite annat sätt än vad som är fallet med järnväg, eftersom området inte inlöses med äganderätt. Området för varje ledningsstolpe skilt för sig (inklusive område för stag och andra fästordningar) inlöses med nyttjanderätt till förmån för kraftbolaget, det vill säga markägaren förlorar sin rätt att nyttja området. Området under ledningarna mellan ledningsstolparna beläggs med en *inskränkning i fastighetsägarens nyttjanderätt*. Detta är en viss begränsning av markägarens rätt att nyttja sin fastighet.

Denna inskränkning i nyttjanderätten innebär att fastighetsägaren får använda marken under ledningarna, men han får inte låta skog växa sig för hög under ledningarna. I ledningsgatan under ledningarna får skogen vara maximalt tio meter hög. Ledningsgatan för en 110 kV ledning är i allmänhet 26-30 meter bred. På vardera sida om ledningsgatan finns en kantzon om tio meter. Vid kantzonens inre gräns för skogen vara tio meter hög och vid dess yttre gräns 20 meter hög. Detta visas i figur FIN-27 nedan.

Till den del ledningsområdet går på odlad jord för ägaren odla sin mark som vanligt, men är skyldig att iakttä särskild försiktighet. Kraftbolaget har rätt att beträda marken för att utföra nödvändigt servicearbete på ledningarna.



Figur FIN-27: Principen för inlösning för kraftledningslinje.<sup>189</sup>

#### 6.4.4 Gemensam enskild väg

En vägrätt kan grundas för en enda fastighets behov, men ofta är vägbehovet gemensamt för flera fastigheter. De kan då sköta byggandet och förvaltningen av vägen i sämja, men ofta är det ändamålsenligt att grunda ett väglag för vägen. Väglag kan grundas i samma förrättning där vägrätten grundas, men också senare. Nedan behandlas en situation där väglaget grundas i samma förrättning som vägrätten.

Vid förrättningen grundas först vägrätten och bestäms eventuella ersättningar för vägområdet och eventuellt för skada, men eller kostnader. Ägarna till de fastigheter som har vägrätt kallas vägintressenter och deras andel av byggande och framtida underhåll av vägen kallas väghållningsskyldighet och bestäms genom en så kallad vägenhetsberäkning.

Ett väglag är en juridisk person och har efter förrättningen helt och hållet hand om förvaltningen av vägen. Väglaget skall hålla en årlig<sup>190</sup> väglagsstämma, där vägintressenterna har rösträtt enligt sin underhållsandel.<sup>191</sup> Stämman fattar majoritetsbeslut om exempelvis underhållet av vägen, att uppta nya vägintressenter eller fastställa underhållsandelar och -avgifter för vägen.

<sup>189</sup> Lantmäteriverket (2004a) s. 5.

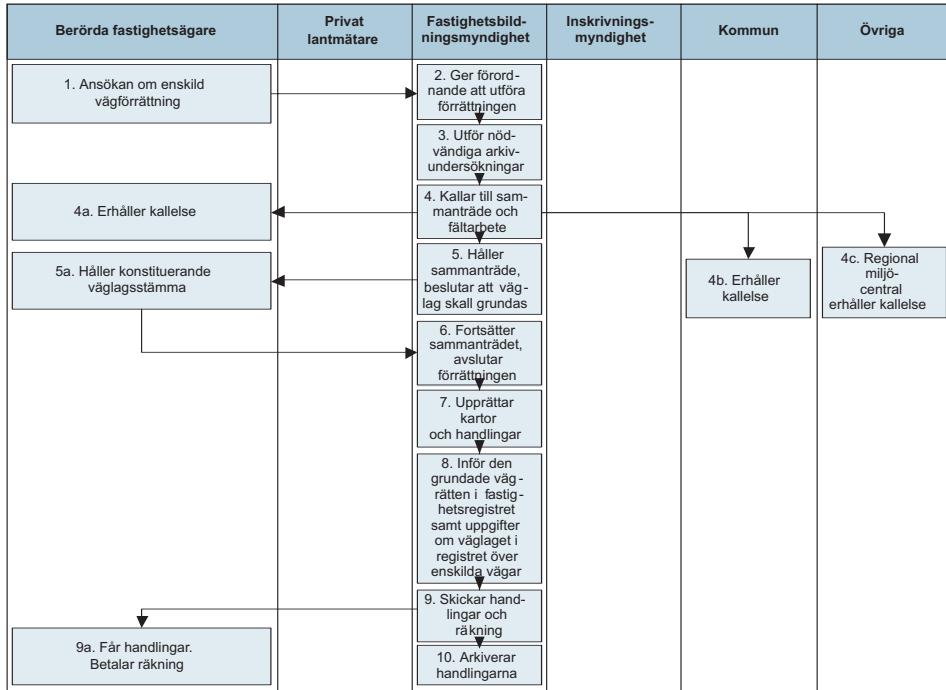
<sup>190</sup> Ett väglag kan besluta att stämman hålls mera sällan än varje år, dock minst vart fjärde år (Lag om enskilda vägar (EVL) 15.61962/358 65 §).

<sup>191</sup> Ingen får dock rösta med ett röstetal som överstiger 30 % av det antal röster som är representerade på väglagets stämma (Lag om enskilda vägar (EVL) 15.61962/358 66 §).



Det faktum att väglaget har rätt att besluta att uppta nya vägintressenter i väglaget innebär att en nybildad fastighet längs vägen inte behöver ansöka om en ny vägförrättning för att få vägrätt till vägen. Det räcker med en anhållan till väglaget som på sin väglagsstämma beslutar om att uppta den nya vägintressenten eller inte. Om det upptas nya vägintressenter bestäms också deras underhållsskyldighet på väglagsstämman. Väglaget skall i sina avgöranden följa bestämmelserna i lagen om enskilda vägar. Väglaget är skyldigt att hålla en aktuell förteckning över vilka vägintressenter som hör till väglaget. Denna förteckning antecknas inte i något offentligt register.

Väglaget kan dock inte besluta om att flytta på vägrätten till en annan plats. Väglaget kan däremot ansöka om en vägförrättning enligt lagen om enskilda vägar för att få ärendet om flyttande av vägen prövat.



Figur FIN-28: Processbeskrivning över grundande av vägrätt för enskild väg.<sup>192</sup>

<sup>192</sup> I exemplet är det fråga om ny enskild väg som skall byggas och väglag grundas i samma förrättning.

1. En eller flera fastighetsägare som berörs av vägen ansöker om vägförrättning enligt lagen om enskilda vägar hos fastighetsbildningsmyndigheten.
2. Fastighetsbildningsmyndigheten granskar de formella förutsättningarna, till exempel att sökandena har lagfart på sina fastigheter. Om de formella förutsättningarna är uppfyllda ger fastighetsbildningsmyndigheten förordnande till en förrättningsingenjör att utföra förrättningen. Den anhängiggjorda förrättningen ges ett unikt förrättningsnummer.
3. Förrättningsingenjören utför de arkivundersökningar som är nödvändiga för förrättningen. Det kan gälla tidigare kart- och mätningssuppgifter över området, tidigare stiftade servitut eller vägrätter som berör området, markanvändningsplaner och så vidare. I detta sammanhang kan förrättningsingenjören begära uppgifter eller utlåtande av till exempel kommunen över byggnadslov, markanvändningsplaner och så vidare.
- 4.4a-4b-4c. Förrättningsingenjören skickar kallelsebrev till förrättningssammanträdet och fältarbete till sökandena och eventuella andra berörda. Fältarbetet kan också utföras på förhand och då överenskoms i allmänhet med fastighetsägarna separat. Meddelande om förrättningen skickas alltid till kommunens vägnämnd. Om det är fråga om byggande av ny väg skickas meddelande också till kommunstyrelsen och till den regionala miljöcentralen.
5. Förrättningsingenjören leder sammanträdet och fältarbetena.  
Förrättningssammanträdet är den mest centrala delen av förrättningen och ofta den enda del som sakägarna aktivt medverkar i. Det är på sammanträdet alla beslut fattas, till exempel om förutsättningarna för förrättningen, fastställande av befintliga och nya fastighetsgränser, grundande av nya vägrätter, ersättningar, fördelning av väghållningskostnader, förrättningskostnaderna och så vidare. Då förrättningsingenjören fattat beslut att väglag skall grundas för vägen ajourneras sammanträdet för en stund för hållande av konstituerande väglagsstämma.
- 5a. De som i förrättningen fastställts som väginressenter håller en konstituerande väglagsstämma där man väljer syssloman eller bestyrelse, beslutar om vägens namn och så vidare. I allmänhet fungerar förrättningsingenjören som stämmans ordförande, men det är väginressenterna som fattar alla beslut på stämman i enlighet med sina vägenheter, dvs. de andelar de i förrättningen har fått sig tilldelade för väghållningen. Då stämman är klar avslutas den och förrättningssammanträdet återupptas.
6. Förrättningssammanträdet återupptas då den konstituerande väglagsstämman är avslutad. Uppgifterna om väglagets namn och syssloman/bestyrelse antecknas i förrättningsprotokollet. Då alla ärenden behandlats avslutar förrättningsingenjören

förrättningen. Ifall något ärende kräver fortsatt behandling avslutas inte förrättningen, utan förrättningsingenjören utlyser ett nytt sammanträde vid en senare tidpunkt. Det är förrättningsingenjören som fattar alla beslut. Då förrättningen avslutas börjar besvärstiden att löpa. Den är 30 dagar och den som vill söka ändring i förrättningen skall göra det till jorddomstolen inom denna tid.

7. Förrättningsingenjören upprättar och sammanställer kartor och andra handlingar. I en enskild vägförrättning upprättas i allmänhet förrättningskarta och förrättningsprotokoll samt därtill hörande bilagor (syneprotokoll, värderingsunderlag för ersättningen, och så vidare.). Handlingarna skickas inte automatiskt till sakägarna under besvärstidens gång. En sakägare kan dock begära att få ta del av handlingarna och har rätt att få dem inom 14 dagar efter att ha framfört en sådan begäran.
8. Förrättningen vinner laga kraft då besvärstiden löpt ut. Om besvär anförs över förrättningen vinner den laga kraft då besvären slutligen avgjorts. Efter att förrättningen vunnit laga kraft registrerar förrättningsingenjören förrättningen, vilket innebär att de i förrättningen bildade vägrätterna införs i fastighetsregistret och på fastighetsregisterkartan. Förrättningen kan också registreras innan besvärstiden löpt ut, om alla sakägare samtycker till detta. Dessutom införs uppgifterna om grundande av väglaget samt dess namn och kontaktuppgifter i registret över enskilda vägar, som förs av lantmäteribyrån.
- 9-9a. Fastighetsbildningsmyndigheten skickar förrättningshandlingarna till sakägarna. Räkningen skickas separat.
10. Fastighetsbildningsmyndigheten arkiverar handlingarna bestående i sitt arkiv. Handlingarna arkiveras i pappersformat och från och med år 2005 också i ett elektroniskt arkivsystem.

## Litteratur

Ahokas Seppo. 2005. *Selvitys lainhuudattamattomista määräaloista*. Slutarbete vid Esbo-Vanda tekniska yrkeshögskola.

Hyönen, Veikko O. 1998. *Kiinteistönmuodostamisoikeus I, yleiset opit*. Jyväskylä.

Jokela Marjut, Kartio Leena, Ojanen Ilmari. 2004. *Maakaari*. 3 förnyade upplagan, Talentum Helsinki.

Justitieministeriet. 2006. *Slutbetänkande av kommissionen för utredande av elektronisk fastighetsöverlåtelse*. Kommittébetänkande 2006:1.

Lantmäteristyrelsen/Geografiska sällskapet i Finland. 1990. *Atlas över Finland*. Häfte 151-152.

Lantmäteriverket. 2004. *Lantmäteriverkets årsstatistiker*. Finlands officiella statistik, Miljö och naturresurser 2005:1. Helsingfors.

Lantmäteriverket. 2004a. *Föreskrifter om mätningarnas noggrannhet och råmärken vid fastighetsförrättningar*, beslut MML/3/012/2004.

Lantmäteriverket. 2004b. *Information om inlösningsförrättning av kraftledningsområde*. Informationsblad.

Lantmäteriverket. 2006. *Köpeskillingsstatistik över fastigheter*. Finlands officiella statistik, Priser 2006:1 Helsingfors.

Luoma Caj. 1993. *Den åländska hembygdsrätten och dess förhållande till EG:s krav på friheten att förvärva fast egendom*. Institutionen för europeisk rätt vid Stockholms universitet nr. 19, 1993.

Mähönen Juhani. 2003. Kirjaamisasiat – lainkäyttöä vai hallintoa. *Lakimies 5/2003:808-828*.

Niemi, Matti Ilmari. 2004. *Maakaaren järjestelmä II*. WSOY 2004.

Statistikcentralen. 2003. *Statistisk årsbok i Finland 2002*. Finlands officiella statistik, Helsingfors.

Statistikcentralen. 2004a. *Asuntojen hinnat 2004*.

Statistikcentralen. 2004b. *Statistisk årsbok i Finland 2003* Finlands officiella statistik, Helsingfors.

Wirilander Juhani. 1981. *Maanvuokraoikeus*. Suomen lakimiesliiton kustannus Oy, Helsinki 1981.

Lagar och författningar finns på svenska och finska på webbadressen [www.finlex.fi](http://www.finlex.fi)

# Island

Professor Viðar Már Matthíasson, Islands universitet.

## I Indledning

### I.1 Ejendomsret. Afgrænsning af emnet

I islandsk lovgivning anvendes udtrykket ejendomsret som en fælles betegnelse for forskellige rettigheder, på den ene side fuldstændig ejendomsret, der også betegnes som umiddelbar ejendomsret og på den anden side begrænsede ejendomsrettigheder sådan som panteret, brugsret og andre sådanne. Ejendomsrettigheder nyder i sin helhed rig beskyttelse i henhold til grundloven, men deri hedder det:<sup>1</sup>

”Ejendomsretten er ukrænkelig. Ingen kan tilpligtes at afstå sin ejendom, uden hvor almenvellet kræver det. Det kan kun ske ifølge lov og mod fuldstændig erstatning.”

Når ejendomsret nævnes i denne paragraf, er det nødvendigt at have i mente at den omfatter navnlig fuldstændig (umiddelbar) ejendomsret, men denne omfatter ret (hos ejeren) til hvilken som helst rådighed eller disposition over en ejendom, forsåvidt der ikke er gjort begrænsninger. Der nævnes ofte delvise ejendomsrettigheder, men de indebærer begrænsede rettigheder af de fuldstændige ejendomsrettigheder. Panteret og brugsret, f.eks. lejeret, er de begrænsede ejendomsrettigheder som behandles mest i denne fremstilling.

De førnævnte rettigheder, umiddelbare og begrænsede, knytter sig til et objekt som enten kan være fast ejendom eller løsøre. Alt som ikke falder ind under definitionen fast ejendom, anses for at være løsøre. I denne fremstilling behandles først og fremmest fast ejendom og rettigheder som er forbundet med fast ejendom. På nogle steder omtales rettigheder som henregnes til løsøre, men tilhører ofte fast ejendom. Disse rettigheder, *hlunnindi*, bliver her kaldt for goder, sådan som ret til jagt eller fiskeri eller til drivtømmer. Begrebet fast ejendom bliver defineret nærmere i kap. 2.

I denne fremstilling redegøres der navnlig for de tilfælde af ejendomsdannelse, hvor der er behov for registrering af en ny fast ejendom. Dette kan ske gennem udstykning, sammenlægning eller når et hus, eller en anden fast ejendom, opdeles i ejerlejligheder

<sup>1</sup> § 73, stk. 1 i grundloven for Republikken Island, nr. 33/1944, med senere ændringer.

eller på anden måde i enheder som defineres som faste ejendomme. Herom gælder loven om registrering og vurdering af fast ejendom.<sup>2</sup> Ifølge loven skal faste ejendomme, deres bestanddele og enkelte anlæg registreres som særlige enheder i Det Centrale Ejendomsregister, på følgende måde:

- a. jordareal, d.v.s. ethvert stykke land som på grund af specificerede ejendoms- eller brugsrettigheder, udnyttelse, kendetegn eller ejendomsgrænser kan anses for at være en selvstændig enhed,
- b. anlæg, som er blevet opført på land, i det eller har en varig tilknytning til det,
- c. særlige ejerlejligheder i ejerlejlighedsboliger i henhold til lov om ejerlejlighedsboliger,
- d. dele af anlæg såfremt der er tale om speciel afbenyttelse,
- e. dyrkning,
- f. goder,
- g. andre rettigheder som knytter sig til faste ejendomme.

I loven er foreskrevet at de oplysninger som skal registreres skal indebære de nyeste tilgængelige oplysninger på enhver tid som angår den faste ejendom samt matrikel for hver enkelt fast ejendom.

I loven foreskrives endvidere at de oplysninger som det er obligatorisk at registrere, bør registreres og registreringen bør ændres, i følgende tilfælde:

For det første når størrelser af jordarealer ændres,

for det andet når anvendelse af jordareal ændres, f.eks. når der indgås en kontrakt om en byggegrund eller udstykning af et grundstykke, men ellers under bygningstiden af et anlæg,

for det tredje når et anlæg tages i brug og

for det fjerde når et anlæg ændres eller nedrives.

Oplysninger skal også registreres når der sker ejerskifte eller ændret anvendelse af ejendommen samt ved ændring af rådigheden over ejendommen.

Ifølge det ovenfor anførte bliver de tilfælde behandlet, når en ny ejendom dannes men ikke alle de tilfælde hvor der bliver forandring i registreringen. Endvidere behandles ejerskifte af en fast ejendom eller del af en ejendom og overdragelse af forskellige rettigheder til en fast ejendom.

<sup>2</sup> Jf § 3 i lov om registrering og vurdering af faste ejendomme, nr. 6/2001.

Det bør nævnes at der foretages ikke registrering af alle jordarealer i Island i Det Centrale Ejendomsregister. Således er det nationale indland ikke blevet indført i registret, men de jordområder som tilhører det nationale indland, er statseje, som beskrives udførlig senere. Det nationale indland dækker en væsentlig del af Islands areal, men eftersom tvister om indlandets grænser ikke er endelig blevet afgjort ved retten, kan det ikke angives nøjagtigt hvor stort dette areal er. De jordarealer som er blevet taget til offentlige veje er heller ikke registreret i Det Centrale Ejendomsregister. De områder som er blevet lagt under vejanlæg tilhører staten eller kommunerne, enten i henhold til aftale med dem som ejede jordarealet inden det blev taget til offentlig vej, eller på grundlag af ekspropriation hvor der er blevet betalt erstatning for jordarealet. Havområder, uden for landejendomme som er underkastet privat ejendomsret, bliver heller ikke registreret.

I overensstemmelse med folkerettens beføjelser har Island forbeholdt sig ret til havområder og kontinentalsokkelen omkring landet. Staten har ved lov bestemt 12 sømils søterritorium ud fra nærmere anførte basislinier.<sup>3</sup> Indenfor søterritoriet har staten højhedsret, hvilket indebærer at staten har fuld og ubeskåren territorial højhedsret til rådighed dér som på land. Denne ret omfatter ikke alene havet men også havbunden og råden over lufrummet over søterritoriet.<sup>4</sup> Den islandske stat har endvidere visse rettigheder i den zone som kaldes landets økonomiske zone, men det er et bælte som ligger 200 sømil ud fra de samme basislinier som søterritoriet er afgrænset af. Den rådighedsret som den islandske stat udøver i den økonomiske zone er mere begrænset end dens suverænitetsret i søterritoriet.<sup>5</sup> Det bør også nævnes at den islandske stat har med love og i overensstemmelse med folkerettens regler forbeholdt sig ret til kontinentalsokkelen. Den islandske kontinentalsokkel omfatter havbunden og undersøiske områder uden for det ydre territorialfarvand som er en forlængelse af landet og som når helt ud til kontinentalsokkelens ydre grænser, men alligevel ud til 200 sømil hvis kontinentalsokkelens ydre grænser ikke når så langt ud.<sup>6</sup> Den islandske stat har højhedsret over kontinentalsokkelen, men retten er dog begrænset til forskning og udnyttelse af bestemte naturressourcer.<sup>7</sup> Desuden har den islandske stat vedtaget en lov, lov om den islandske stats ejendomsret til havbundens naturressourcer, som deklarerer dennes ret til naturressourcer i havbunden.<sup>8</sup> De store havområder omkring Island, som er underkastet den islandske stats suverænitet, er

<sup>3</sup> Lov om søterritoriet, økonomizonen og kontinentalsokkelen, nr. 41/1979, § 1.

<sup>4</sup> Schram, Stjórnskipunarréttur, 72.

<sup>5</sup> Schram, Stjórnskipunarréttur, 73.

<sup>6</sup> Lov om søterritoriet, økonomizonen og kontinentalsokkelen, nr. 41/1979, § 5.

<sup>7</sup> Schram, Stjórnskipunarréttur, 79.

<sup>8</sup> Lov om den islandske stats ejendomsret til havbundens naturressourcer, nr. 73/1990.



ikke registreret. Registrering af faste ejendomme er således begrænset til jordarealer, d.v.s. fastlandet og dets øer, så langt ud i havet som ejernes ejendoms- og brugsret rækker. Dette vil senere blive behandlet nærmere ved gennemgang af ejendommens grænser.

## 1.2 Forskellige statistiske oplysninger

Alt jordareal i Island er underkastet ejendomsret af nogen. Denne ordning blev indført med lov om det nationale indland. Der hedder det at alt land, hvilken som helst rettigheder til land og alle goder som ikke er underkastet privat ejendomsret skal tilhøre den islandske stat.<sup>9</sup> Den islandske stat har også forbeholdt sig ejendomsret til alle naturressourcer på, i eller under havbunden så langt ud på havet, som Islands suverænitetsret rækker, i medfør af lov, internationale konventioner eller aftaler med enkelte stater.<sup>10</sup> Alle bygninger og anlæg på jord tilhører en eller anden, men det behøver ikke nødvendigvis at være ejeren til jordstykket, som det står på.

Den største del af Island er ubeboet. En væsentlig part af landet er højland, f. eks. er mere end halvdelen af landet i mere end 400 meters højde over havet. Kun 24% af landet er under 200 meters højde over havet. Kun en lille del af landet er bevokset. I Figur ISL/I er angivet hvordan Islands areal fordeler sig.

Type jord	Størrelse i km <sup>2</sup>	%
Islands samlede areal	103.000	100
Bevoksning	23.805	23.10
Her af		
dyrkede marker	1.220	
agerland m.v.	70	
Skove	1360	
Søer	2.757	2.68
Jøkler	11.922	11.57
Ødemark/højland (bl.a. jøkler)	64.538	62.65

Figur ISL-I: Fordelingen af jordarealet i Island.

Det kan nævnes at arealet af havoverfladen indenfor den islandske fiskerizone udgør 758.000 km<sup>2</sup>.

<sup>9</sup> § 2, stk. I i lov om det nationale indland og fastsættelse af grænser mellem jordejendomme, det nationale indland og græsgange, nr. 58/1998.

<sup>10</sup> § 1 i lov om den islandske stats ejendomsret til naturressourcer i havbunden nr. 73/1990.

Oplysninger om ejendomsadkomster til jordarealer i Island er ikke nøjagtige, men dog foreligger oplysninger om hvordan ejendomsadkomsten er beskaffen til afgrænsede (udstykkede) jordstykker i Island. Disse oplysninger omfatter derimod ikke det nationale indland, som ejes af staten, og dækker en betydelig del af landet. Sådan som det er tidligere forklaret ejes alt land enten af privatpersoner, juridiske personer, kommuner eller staten. Det er et kendetegn for ejendomsret til landareal i Island, at en stor del af det areal som er blevet udstykket som byggegrunde ejes af kommunerne, hvor byggegrunden befinder sig. Den største del af landareal i tæt bebyggelse ejes af kommunerne, som udlejer parceller til privatpersoner eller juridiske personer for en lang årerække (grundleje). På den anden side ejer privatpersonerne eller de juridiske personer de bygninger og anlæg, oftest huse, som er opført på disse grunde. Alligevel regnes grund og bygning for at være en samlet fast ejendom, idet det aldrig har været anset for at være en betingelse for at kunne definere grund og hus som en fast ejendom, at de ejes af en og den samme ejer. Dette bliver nærmere behandlet senere.

Som tidligere nævnt er kun en lille del af landarealet i Island beboet. Landet er stort men fåtalligt. Omkring halvdelen af landets beboere er bosat i sydvesthjørnet af landet, d.v.s. Reykjavík og de nærliggende kommuner. Oplysninger om ejendomsadkomster til landareal i Island er svært tilgængelige og ikke nøjagtige. Der tages forbehold angående størrelserne men det findes nødvendigt at opdele dem i kategorier for klarhedens skyld.

Type land	Antal	Private	Kommuner	Andre
Landbrugsejendomme	4.246	3.760	112	374
Ødegårde	2.187	2.003		184
Parceller	94.294	22.843	48.821	22.630
Mindre grundstykker	4.203	938	2.427	838

Figur ISL-2: Ejendomsadkomst til afgrænsede jordstykker i Island.

Land/havområde	Størrelse km <sup>2</sup>	Råderet/ejendom
Den islandske kontinentalsokkel	?	Staten
Islands fiskeriterritorium	758.000	Staten
Islands økonomiske zone	?	Staten
Island søterritorium	?	Staten
Island	103.000 (ca.)	
Jøkler	11.922	Staten
Ødemarken/højlandet	45.175	Staten
Ødemarken/højlandet	19.361	Private/kommuner
Bevokset jordareal	16.663	Private
Bevokset jordareal	4.761	Kommuner
Bevokset jordareal	2.381	Staten
Søer	2.757	Private/staten

Figur ISL-3: Fordeling mellem land og havområder.

Ejer	Andel %
Privatpersoner	24
Kommuner	52
Staten	2
Andre, f.eks. juridiske personer	22

Figur ISL-4: Ejerandel af grunde i tæt bebyggelse.

<b>Fordeling av boliger og lokaler.</b>	
<b>Type</b>	<b>Antal</b>
Beboelsesenheder:	
Ejerlejlighedsejendomme	66.546
Boliger i særbo (række/parhuse)	12.477
Fritstående villaer	37.508
Carporte/garager	37.607
Sommerhuse	11.560
Erhvervslokaler	
Forretnings-/kontorlokaler	6.535
Industrilokaler	7.121
Varelagerbygninger	1.704
Anlæg som er knyttet til erhvervs- eller beboelsesboliger	32.588
Specielle ejendomme, som er knyttet til erhvervs- eller beboelsesboligheder	12.402

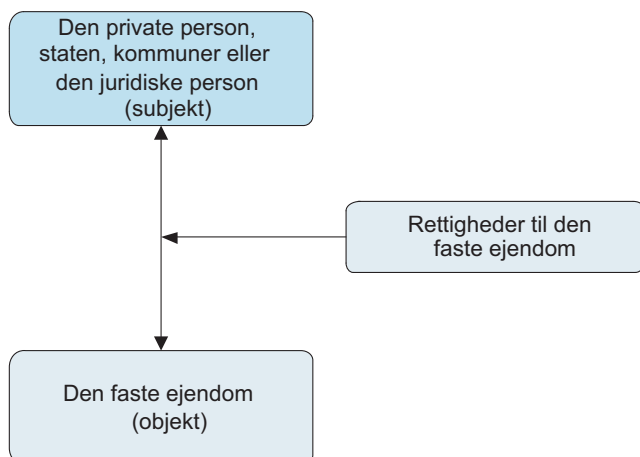
Figur ISL-5: Nogle oplysninger om boliger og lokaler i Island.

## 2 Begrebet fast ejendom, erhvervelse af fast ejendom og faste ejendomsrettigheder

### 2.1 Indledning

#### 2.1.1 Fast ejendom, rettigheder, ejere af rettigheder

Når der redegøres for faste ejendomme og rettigheder over eller til fast ejendom så er det faktisk en behandling af hvordan privatpersoner eller juridiske personer, som vi her kan kalde subjekt, er knyttet til den faste ejendom, som da er en faktisk enhed som kan kaldes objekt. Denne tilknytning kan være på forskellige måder, men med dem beskrives hvilke rettigheder privatpersonen eller den juridiske person har til den faste ejendom. Tilknytningen kan beskrives på den måde som ses i næste figur.



Figur ISL-6: Rettigheders tilknytning til faste ejendom.

Rettighederne til en fast ejendom kan være forskellige sådan som tidligere er blevet forklaret, d.v.s. den fuldstændige (umiddelbare) ejendomsret og de begrænsede ejendomsrettigheder. Der kan også skelnes imellem ejendomsrettigheder der stiftes med kontrakt mellem dem, som har hjemmel til at forhandle om rettigheder over fast ejendom på den ene side og på den anden side rettigheder eller pligter som begrænser den direkte ejendomsret og som stiftes i henhold til lovbestemmelser eller offentligretlige reguleringer, f. eks. i planlægningen. Dette emne bliver behandlet senere.

#### 2.1.2 Begrebet fast ejendom

I islandsk lovgivning er begrebet fast ejendom defineret på to måder.

På den ene side er der tale om den traditionelle eller generelle definition, som er at fast ejendom er et afgrænset jordareal med dets naturlige, såvel organiske som uorganiske bestanddele, og de bygninger og anlæg som er varigt fastgjort til jordarealet.<sup>11</sup> Med organiske bestanddele forstås den vegetation som vokser på jorden, medens der med uorganiske dele forstås bestanddele som jord, sten, sand, grus, foruden søer og vandløb på jorden, malme i jorden, m.v. I loven om registrering og vurdering af fast ejendom er begrebet defineret på denne måde.<sup>12</sup> Denne lov forudsætter dog ikke at det kun er faste ejendomme som skal registreres som en helhed, men også at faste ejendomme, dele af dem og enkelte bygninger eller anlæg kan registreres som enheder i Det Centrale Ejendomsregister. Af dette følger at fast ejendom og registerenhed ikke er det samme begreb i henhold til islandsk lovgivning.

På den anden side findes der i andre love andre definitioner, forskelligt fra emne til emne, hvor begrebet anvendes til at afgrænse lovens anvendelsesområde. Således er definitionen i loven om ejerlejlighedsboliger (ejerlejlighedsboligloven), at enhver ejendel i en ejerlejlighedsbolig, samt det som hører til denne, udgør en samlet fast ejendom, såfremt den opfylder kravene i henhold til loven om registrering og vurdering af fast ejendom.<sup>13</sup> Henvisning til denne lov indebærer at hver ejendel i en ejerlejlighedsbolig kan registreres særskilt ifølge loven.<sup>14</sup> I loven om køb af fast ejendom er begrebet defineret på følgende måde:<sup>15</sup>

“Fast ejendom ifølge denne lov anses for at være et afgrænset jordareal, samt dets naturlige bestanddele, organiske såvel som uorganiske, og bygninger og anlæg, som er fastgjort til jorden. Med fast ejendom forstås endvidere en ejendel i en bygning eller andet anlæg, som kan opdeles i flere enheder.”

I denne fremstilling bliver begge definitioner af begrebet fast ejendom anvendt, idet det udledes af formålet med beskrivelsen af på hvilken måde en fast ejendom stiftes ved ny registrering af denne. Det bør dog iagttages, at det aldrig har været et udgangspunkt i islandsk retsvidenskab, at ejeren af en bygning eller et anlæg, også er ejeren af den jord, som den står på. Denne regel må ses i lyset af at kommuner med tætte bebyggelser som regel ejer den jord, som udstykkes som parceller, og de lejes ud for

<sup>11</sup> Jörundsson, Eignaréttur I, 30 og Örylgsson, Kaflar úr eignarétti, I, 59.

<sup>12</sup> Lov nr. 6/2001, § 3, stk. 1.

<sup>13</sup> Lov om ejerlejlighedsboliger, nr. 26/1994, § 11.

<sup>14</sup> Se § 3, stk. 2, litra c i lov om registrering og vurdering af faste ejendomme, nr. 6/2001.

<sup>15</sup> Lov om omsætning af fast ejendom, nr. 40/2002, § 2.

en lang periode til bygningernes eller anlæggenes ejere. Når en kommune agter at regulere og anvende jordareal til bebyggelse af boliger, anmoder de ejeren om at sælge jorden med frivillig aftale, men hvis det ikke lykkes at komme overens, kan kommunen ekspropriere jordarealet og betale erstatning der fastsættes af en særlig taksationskommission. I Reykjavík lejes grundene normalt ud til 75 år, men byrådet kan bestemme en anden varighed af lejetiden.<sup>16</sup>

Det som er afgørende er hvorvidt en bygning eller et anlæg har en fasthed og varighed til det afgrænsede jordareal eller ej. Der er ofte opstået tvist om hvornår tilknytningsforholdet af en bygning eller et andet anlæg til jorden anses for at være varig. I retsafgørelser herom er der blevet lagt vægt på to forhold, på den ene side hvorvidt den ydre tilknytning af bygningen eller et andet anlæg til jorden er varig og kan forventes at forblive uændret over en længere periode og på den anden side hvorvidt hus- eller anlægsejerens rådighed over grunden er varig eller om den kun er påtænkt midlertidigt eller over en kort tid.<sup>17</sup> Som eksempel herpå kan nævnes en kendelse fra ejendomsovervurderingsnævnet af 19. december 1987.<sup>18</sup>

## 2.2 Offentligretlig regulering af arealanvendelsen

### 2.2.1 Indledning

Arealanvendelsen i Island er reguleret af offentlige regler, navnlig plan- og byggelove,<sup>19</sup> jordloven,<sup>20</sup> forpagtningsloven m.v.<sup>21</sup>

### 2.2.2 Plan- og byggeloven

Ifølge plan- og byggelovens formålsbestemmelse skal udviklingen af bebyggelsen og arealanvendelsen være i overensstemmelse med planer, som har borgernes økonomiske, sociale og kulturelle interesser, deres helbred og sikkerhed som vejviser.

<sup>16</sup> Se §§ 1 og 2 i lov om fastsættelse af lejevilkår og salgsværdi af grunde og jordarealer i Reykjavík, nr. 86/1943.

<sup>17</sup> Örlygson, Kaflar úr eignarétti, I, 59.

<sup>18</sup> Kendelsen gjaldt spørgsmålet om hvorvidt præfabrikerede elementhuse som energiforsyningsvirksomheden, Landsvirkjun, opførte på en andens grund, kunne være et objekt for ejendomsskat. Hovedtvisten var hvorvidt de var at anse som fast ejendom eller løsøre. Husene blev opført i forbindelse med Landsvirkjuns anlægsarbejde ved en vandkraftstation i nærheden af dem og Landsvirkjuns plan var at de skulle være bestående i 7 år. Ejendomsovervurderingsnævnet fandt tilknytningen af husene til jorden ikke så forbigående, at de ikke skulle henregnes som faste ejendomme. Derfor blev begæringen fra Landsvirkjun om at lade den pålignede ejendomsskat af husene bortfalde, ikke taget til følge.

<sup>19</sup> Plan- og byggeloven, nr. 73/1997.

<sup>20</sup> Jordloven, nr. 81/2004.

<sup>21</sup> Forpagtningsloven, nr. 80/2004.

Miljøministeren er den overordnede myndighed for planlægning i Island.<sup>22</sup> For at stå ham bi er en særlig statslig institution, Planstyrelsen, som ledes af statens planchef. Planstyrelsen udarbejder ikke selv planforslag, men det er først og fremmest dens rolle at være rådgivende for ministeren og at føre tilsyn med plan- og byggelovens gennemførelse og følge med i planlægningen hos kommunerne og yde dem bistand. Planstyrelsen skal dog tilvejebringe materiale og opbevare offentlige myndigheders planer om arealanvendelse, som gælder for hele landet. Udarbejdelse af planer for bestemte områder er dog på kommunernes ansvar. Et særligt plannævn skal være fungerende i enhver kommune, og det kan også pålægges at behandle byggesager. Der findes en særlig myndighed, klagenævnet for bygge- og planlægningsager, som har til opgave at afsige kendelser om tviste i plan- og byggesager.

Hele Island er planpligtigt, og dette gælder såvel de arealer som er privat ejede som de enorme landstrækninger som ejes af staten og kaldes for det nationale indland. I Island omfatter plan- og byggeloven fire plantyper:

For det første er det planlægningen af grundarealet i landets indland, hvor et særligt udvalg, samarbejdsudvalget for det nationale indland, udarbejder planer for enkelte områder i det nationale indland og har samråd med kommunerne.

For det andet regionplaner, som omfatter mere end én kommune. Regionplanen skal indeholde en redegørelse for planens forudsætninger om koordinering af den overordnede udvikling om arealanvendelsen, trafik- og serviceanlæg, miljøanliggender og byudviklingen i den region som den omfatter, og den skal revideres mindst hvert tolvte år.

For det tredje hovedplan (kommuneplan), som fastlægger en hovedstruktur for en kommune, hvor der redegøres for kommunernes politik i arealanvendelse, færdsels- og servicesystemer, miljøsager, og udviklingen i kommunen i mindst 12 år. Det er kommunalbestyrelsen som udarbejder forslag til hovedplan, som skal fastlægge rammer for lokalplanlægningen, og når det er vedtaget sendes det til miljøministeren for godkendelse. Hovedplanen træder ikke i kraft før end ministeren har godkendt den og den har været offentliggjort i B-afdelingen i Statstidende.

For det fjerde er det lokalplaner som omfatter udelukkende afgrænsede områder indenfor kommunen. Lokalplanen bygger på hovedplanen (kommuneplanen), og skal indeholde en nærmere redegørelse om gennemførelsen af denne. Reglerne om lokalplan gælder såvel for tæt bebyggelse som spredt bebyggelse. Den må ikke være i strid med hovedplanen og skal sammen med hovedplanen komplettere udførelsen på visse områder. Kommunalbestyrelsen er ansvarlig for og udarbejder lokalplanen.

<sup>22</sup> Jf § 3 i plan- og byggeloven, nr. 73/1997.



Lokalplanen godkendes hos kommunalbestyrelsen og færdigbehandles der. Vedtagne lokalplaner må indsendes til Planstyrelsen og styrelsen kan, såfremt den finder formmangler eller realitetsfejl ved lokalplanen, fremsætte sine bemærkninger til kommunalbestyrelsen. En kundgørelse om lokalplanen skal offentliggøres i B-sektionen i Statstidende.

Regional-, hoved- og lokalplanerne må være i indbyrdes harmoni.<sup>23</sup>

Kommunerne administrerer byggesager indenfor deres grænser. I hver kommune skal der findes et bygningsudvalg og bygningsinspektøren er dets direktør.

Det er ikke tilladt at grave ud en grund, opføre et hus, rive et hus, ændre det, dets bærende elementer, form, udseende eller anvendelse eller rejse nogle anlæg som falder under kap. 4 i plan- og byggeoven, undtagen med tilladelse fra det respektive byggeudvalg. Dette kapitel i loven omfatter alle slags bygninger og anlæg hvadenten de befinder sig oven på jorden eller under den. Denne tilladelse gives af byggeudvalget når nærmere angivne betingelser er opfyldt. Alle sådanne projekter skal være i overensstemmelse med vedtaget hovedplan og vedtaget lokalplan. I plan- og byggeoven er der foreskrevet at der skal udstedes et bygningsreglement.<sup>24</sup> I bygningsreglementet er optaget bestemmelser om de krav der bør stilles til formgivning og udseende af bygninger og anlæg, til deres udrustning, egenskaber og anvendelse m.v.

### 2.2.3 Naturbeskyttelsesloven<sup>25</sup>

I loven om naturbeskyttelse findes forskellige bestemmelser som sætter grænser for hvordan jord i Island kan udnyttes. En særlig statslig institution, Miljøstyrelsen, som hører under miljøministeren, fører tilsyn med lovens opretholdelse.

I loven siges at formgivning af veje, kraftstationer, fabrikker og andre anlæg skal være udført på en sådan måde, at det falder sammen med præg af landet. Der findes også bestemmelser om særlig fredning, som bestemte geologiske formationer og økologiske systemer bør nyde, og det fremhæves at det bør undgås at disse forstyrres mindst muligt, men dette er:<sup>26</sup>

<sup>23</sup> Jf § 9, stk. 7 i plan- og byggeoven, nr. 73/1997.

<sup>24</sup> Bygningsreglemente, nr. 441/1998, med senere ændringer.

<sup>25</sup> Naturbeskyttelsesloven nr. 44/1999.

<sup>26</sup> Jf § 37 i naturbeskyttelsesloven, nr. 44/1999.

- a. kratere, hornitoer og lavamarker,
- b. indsøer og søer på over 1000m<sup>2</sup>,
- c. moser, strandenge, på over 3 hektarar,
- d. vandfald, geysere, og andre varme kilder, samt kiselaflejringer, over 100m<sup>2</sup>,
- e. strandsumpe samt flade strækninger som oversvømmes af havet ved højvande.

Hvis et projekt medfører forstyrrelse af de ovenfor nævnte geologiske formationer eller de økologiske systemer skal der ikke gives projekt- eller byggetilladelse undtagen der indhentes udtalelse fra Miljøstyrelsen.

Endvidere kræves tilladelse fra Miljøstyrelsen for projektarbejde hvis der er fare for at fredede naturforekomster forspildes derved. Desuden kan miljøministeren i samråd med landbrugsministeren iværksætte fredning eller erosionsmodvirkende foranstaltninger med henblik på at beskytte skove og andre faunasamfund.

#### **2.2.4 Lov om nationalhistoriske fortidsminder**

Formålet med loven om nationalhistoriske fortidsminder er at bevare slike fortidsminder i deres naturlige omgivelser. Loven forbyder at en jordejer, gårdbruger eller nogen anden forspilder, tilintetgør; ændrer, skjuler, deformerer eller bortflytter historiske fortidsminder undtagen med tilladelse fra Statens styrelse for nationalhistoriske fortidsminder, som er en statslig myndighed som har til opgave bl.a. at beskytte nationalhistoriske fortidsminder. Styrelsen har myndighed til at bestemme hvorvidt og hvornår et projekt eller aktiviteter som kan forspilde historiske minder, skal tillades.

#### **2.2.5 Fredning af huse**

I Island har man også fundet anledning til at bevare den islandske bygningskulturarv, i den grad som den har kulturhistorisk værdi. Der er nedfældet i loven at alle huse, som er opført før 1850 og alle kirker som er opført inden 1918, skal være fredede.<sup>27</sup> Der kræves tilladelse fra en statlig nævn, husfredningsnævnet, hvis et fredet hus skal ændres, flyttes eller nedrives. Endvidere kan husfredningsnævnet forbyde at nogle ændringer foretages. Det kan endvidere stille krav til ejeren af et fredet hus at han vedligeholder det på en sømmelig måde og hvis han er trodsig, kan nævnet lade et vedligeholdelsesarbejde udføre for hans regning.

<sup>27</sup> Se § 6 i loven om husfredning, nr. 104/2001.

### 2.2.6 Jordlov<sup>28</sup>

I jordloven er det forbudt at jord som ved lovens ikrafttrædelse anvendes eller er anvendeligt til landbrug, herunder regnes græsgange, almindinge, det nationale indland, ødegårde, jordstykker og grunde uden for tæt bebyggelse, ikke kan tages til anden anvendelse, medmindre der findes en lovhjemmel herfor<sup>29</sup>. Dog kan landbrugsministeren frigøre jord fra sådan landbrugsanvendelse, og desuden kan landarealanvendelsen blive ændret ifølge kommunens planer, for så vidt landbrugsministeren godkender det. Ifølge denne lov er tilladelse fra landbrugsministeren også påkrævet for at opdele areal som tilhører en landbrugsejendom og fælles land som tilhører to eller flere landbrugsejendomme. Endvidere kræves landbrugsministerens godkendelse til at sammenlægge jord som tilhører to eller flere landbrugsejendomme eller jordstykker. Der må ikke dannes en ny gård til landbrug eller anden erhvervsvirksomhed undtagen med landbrugsministerens samtykke. Der findes forskellige, mindre indgribende begrænsninger af anvendelsen af jord i jordloven, men der findes ikke anledning til at gøre dem til genstand for yderligere behandling.

### 2.2.7 Lov om hegn<sup>30</sup>

En gårdejer er pligtig til at indhegne sin jord eller tage del i at opføre hegn på skel mellem to eller flere gårde. Hans nabo kan ønske bistand fra myndighederne såfremt der opstår tvist om pligten til at opføre hegn eller hvor et hegn skal ligge.

### 2.2.8 Vejloven<sup>31</sup>

I vejloven findes forskellige indskrænkninger angående beliggenheden af bygninger, ledninger og andre anlæg i forhold til veje. Deres byggelinie langs en vej må ikke være nærmere end i 30 meter afstand i forhold til vejens midte for hovedlandeveje og 15 meter for andre offentlige veje, undtagen med en særlig tilladelse fra Vejdirektoratet.<sup>32</sup> Vejdirektoratet er en statslig institution som har opsyn med offentlige veje og sørger for vejanlæg og deres vedligeholdelse samt andre forskellige opgaver. Enhver ejer af land er pligtig til at afstå land til veje eller vejudvidelse eller til vedligeholdelse af veje, samt at tillade at der tages bestanddele fra hans land til vejanlæg, hvad enten det er sten, grus, eller andre mineraler. Han skal få fuld erstatning for både land og mineraler som afstås. Vejdirektoratet skal forsøge at komme frem til en aftale om

<sup>28</sup> Jordloven, nr. 81/2004.

<sup>29</sup> Jf § 5 i jordloven, nr. 81/2004.

<sup>30</sup> Hegnloven, nr. 135/2001.

<sup>31</sup> Vejloven, nr. 45/1994.

<sup>32</sup> Jf § 33, stk. 1 i vejloven, nr. 45/1994.

erstatningsbeløbet, men hvis det ikke lykkes skal erstatningsbeløbet bestemmes i henhold til regler om erstatning for ekspropriation. Det landareal som tages til vejbrug bliver statens ejendom når der er tale om hovedlandeveje, idet den oprindelige ejer har fået fuld betaling for landarealet som tidligere nævnt.

### **2.2.9 Begrænsninger af rådighed af landareal med henblik på flyvepladser**

I luftfartsloven findes i kap. 7 regler om flyvepladser.<sup>33</sup> Her er der for det første forbehold om at en privatperson eller en juridisk person som ejer landareal og ønsker at opføre en flyveplads må søge om tilladelse fra Luftfartsdirektoratet, som er en statslig institution, som varetager anliggender om luftfart for den islandske stat, flyveledelsen m.v. Såfremt staten ønsker at opføre en flyveplads i et landområde som tilhører en anden, må denne tåle at det sker ved ekspropriation af hvilken som helst rettigheder af fast ejendom til flyvepladsanlæg eller drift af flyveplads eller flyvenavigationsudstyr. Den som bliver frataget sine ejendomsrettigheder har ret til fuld erstatning, lige på samme måde som der ellers foretages ekspropriation.

### **2.2.10 Indskrænkninger ved anlægsarbejder på havneområder**

Intet anlægsarbejde må finde sted på havneområder undtagen med tilladelse fra den respektive havnebestyrelse. Hele planlægningen af havneområdet tager sigte af havnens behov og derfor kan en ejer af landareal på et havneområde komme ud for at måtte tåle begrænsninger af sine beføjelser til anlægsarbejder på sit land.<sup>34</sup>

### **2.2.11 Begrænsning af udnyttelse af søer og vandløb**

Helt fra første tid har den som har ejet land hvor et vandløb løber igennem eller hvor en sø ligger, måttet tåle forskellige indskrænkninger af hans rådighed i at udnytte vandet eller selv at bestemme at det ikke skal udnyttes. Han har således måtte finde sig i at afstå vand til overisling af en andens land.<sup>35</sup> En ejer til sø eller vandløb må også eventuelt finde sig i hans rettigheder indskrænkes ved andres beslutninger eller regulering fra myndighedernes side, f. eks. til opdæmning for et vandkraftværk. En ejer til land som har tilgang til flodleje må også eventuelt finde sig i at der opføres sikkerhedsdæmninger og andre anlæg for at forhindre at vandløbet kan trænge frem, selv om det først og fremmest er for at beskytte hans eget land. Der findes mange slags begrænsninger i vandløbsloven som indskrænker ejerens anvendelse og udnyttelse af vand på eget land. Det kan f. eks. nævnes at han må tåle at vandet tørres

<sup>33</sup> Luftfartsloven, nr. 60/1998.

<sup>34</sup> Se f.eks. § 5 i havneloven, nr. 61/2003.

<sup>35</sup> Jf § 39 i loven om søer og vandløb, nr. 15/1923.

op, at vandet på hans land forspildes på grund af forurening der skyldes andres erhvervsdrift, han bliver eventuelt pligtet til at blive medlem af en forening f.eks. på grund af fiskeri i en sø eller vandløb eller at måtte tåle både- eller skibstrafik på hans sø. Alle disse indskrænkninger er fastsat med lovbestemmelser i loven om søer og vandløb.

### **2.2.12 Indskrænkning i ejendomsrettigheder i anledning af udvinding af eller forsyning af elektricitet**

Den som ejer eller råder over land må eventuelt tåle at måtte give elværker, distributionsvirksomheder eller elforsyningsvirksomheder uhindret adgang til vedkommendes land hvis det skønnes påkrævet i forbindelse med kraftstationer eller elforsyning. Der findes hjemmel til at gennemføre ekspropriation hvis forhandlinger om afbenyttelsen af landet går i stå. Ejeren af landet skal i så fald få fuld erstatning for sit land i overensstemmelse med bestemmelserne i loven om ekspropriationsforretninger.<sup>36</sup>

### **2.2.13 Indskrænkninger på grund af telekommunikationsanlæg**

Ejer af land må eventuelt tåle at måtte afstå land eller at der tværs over hans land nedgraves kabler eller andet som er knyttet til opførelse af telekommunikationsanlæg. Han har ret til fuld erstatning for disse indskrænkninger af ejendomsretten, som han bliver nødt til at tåle på grund af dette.<sup>37</sup>

### **2.2.14 Begrænsninger i udlændinges adgang til at erhverve fast ejendom**

For at en udlænding kan erhverve fast ejendom eller rettigheder som er knyttet til fast ejendom, som for eksempel fangstrettigheder eller vandrettigheder, er han nødt til at opfylde bestemte betingelser f.eks. om fast bopæl i Island. Justitsministeren kan dispensere fra disse betingelser ifølge ansøgning herom.<sup>38</sup>

## **2.3 Klassificering af faste ejendomme i Island**

### **2.3.1 Klasseficering i enkelte love**

Klassificering af faste ejendomme i Island er hverken tydelig eller lige til, idet grupperingen beror på formålet med de love som det drejer sig om i hvert enkelt tilfælde. Der gælder derfor forskellige regler for de forskellige grupper af faste ejendomme. For at kunne forstå hvordan en fast ejendom kan stiftes i henhold til

<sup>36</sup> Se kap. 6 i loven om elforsyning, nr. 65/2003.

<sup>37</sup> Se kap.6 i lov om telekommunikation, nr. 81/2003.

<sup>38</sup> Se nærmere lov om ejendomsret og brugsret over faste ejendomme, nr. 19/1966.

islandsk lov er det nødvendigt at gøre rede for hvordan faste ejendomme bliver klassificeret i de forskellige love.

I lov om skel grupperes faste ejendomme på den ene side i landbrugsejendomme (herunder hjemlandet) og på den anden side ubebyggede græsgange og ødemarken i højlandet.<sup>39</sup>

I lov om beskyttelse, fredning og jagt af vilde fugle og pattedyr er landet opdelt på den ene side i jordareal som består af gårde og andre jordstykker som er underkastet direkte ejendomsret hos enkeltpersoner eller juridiske personer, herunder kommuner og staten, og på den anden side er der alt andet land.<sup>40</sup>

I lov om naturbeskyttelse sker opdeling af landet på en helt anden måde.<sup>41</sup> Her er de faste ejendomme i landet opdelt i ni grupper, som det er uden betydning at beskrive her, og iøvrigt overlapper grupperne delvis hinanden indbyrdes, og derfor er grupperingen af ringe betydning uden for loven. I forpagtningsloven findes en særlig gruppering, og desuden i jordloven.<sup>42</sup> Der er heller ingen grund til at beskrive denne gruppering her. På den anden side er det af betydning for denne fremstilling at understrege jordlovens gyldighedsområde hvad angår land, idet den gælder for alt land uden for byplanlagte tætte bebyggelser. Flere love kunne nævnes som indeholder regler om gruppering eller opdeling af faste ejendomme, men det er uden betydning i denne fremstilling at beskrive dette nærmere.

Med loven om det nationale indland forsøger man at gruppere faste ejendomme på en mere systematisk måde end tidligere.<sup>43</sup> Grunden hertil var den at i en lang periode havde der hersket usikkerhed om grænserne mellem ejerland og land som ligger udenfor dette ejerland, men indtil loven trådte i kraft var det ikke nedfældet i lov på en klar måde, hvem var ejeren til dette land, selv om ingen var i tvivl om at staten havde rådighedsret over det, og at staten kunne beslutte at lovfæste hvordan det skal udnyttes og hvem er dets ejer. I flere årtier var det stærkt omtvistet hvem var ejeren af dette land, d.v.s. hvorvidt staten ejer alt det land som ikke ejes direkte af enkeltpersoner eller juridiske personer, samt hvilken slags rettigheder f.eks. enkelte bønder eller kommuner, som havde i århundreder brugt eller udnyttet det til græsgang

<sup>39</sup> Lov om skel, nr. 41/1919.

<sup>40</sup> Lov om beskyttelse, fredning og jagt af fugle og vilde pattedyr, nr. 64/1994.

<sup>41</sup> Lov om naturbeskyttelse, nr. 44/1999.

<sup>42</sup> Forpagtningslov, nr. 80/2004 og jordlov, nr. 81/2004.

<sup>43</sup> Lov om det nationale indland, nr. 58/1998.

og ofte jagt og fiskeri, måtte have, f.eks. til græsgang, jagt og fiskeri, etc. Med loven om det nationale indland sigtede staten mod at få denne tvist afklaret, én gang for alle, og samtidig oprettede man en afgørelsesmyndighed, Vildmarksudvalget, med henblik på at løse disse tvister på en systematisk måde angående de fleste af de spørgsmål som har rejst sig.

I loven om det nationale indland er faste ejendomme opdelt i to kategorier, for det første ejerland, men derved forstås jordarealer som tilkommer en privat ejer på en sådan måde at han kan udøve alle de sædvanlige rådighedsrettigheder inden for dens grænser, som loven til enhver tid måtte tillægge, og for det andet er det nationale indland som omfatter alt det land som ikke er underkastet direkte ejendomsret, og hvor enkeltpersoner eller juridiske personer kan have begrænsede ejendomsrettigheder.

Græsgange i vildmarken, som tidligere var et vigtigt begreb i alle diskussioner om ejendomsret af land, kan ikke defineres anderledes end som så, at det er landstrækninger uden for bygderne som jævnlig blev brugt til græsgang om sommeren til får og kvæg. En græsgang kan således forekomme som ejerland såvel som en begrænset ejendomsret i det nationale indland, men dette er ikke længere et særligt ejendomsretsligt begreb.

I loven om forskning, undersøgelse og udnyttelse af naturressourcer i jorden benyttes denne samme gruppeopdeling af faste ejendomme som i loven om det nationale indland. Det samme kan siges om kommunaloven som forudsætter den samme opdeling af faste ejendomme.<sup>44</sup>

Når stiftelse af faste ejendomme beskrives i denne fremstilling benyttes i hovedprincippet den samme opdeling af faste ejendomme og rettigheder, som bruges i loven om omsætning af faste ejendomme. I lov om registrering og vurdering af faste ejendomme reguleres derimod på hvilken måde faste ejendomme og disses forskellige dele registreres. Som tidligere forklaret forudsætter den sidstnævnte lov at alle faste ejendomme, deres bestanddele og enkelte anlæg registreres som særlige enheder i Det Centrale Ejendomsregister, følgende:<sup>45</sup>

<sup>44</sup> Lov om forskning, undersøgelse og udnyttelse af naturressourcer i jorden, nr. 57/1998. Kommuneloven er nr. 45/1998.

<sup>45</sup> Jf § 3, stk. 2 i lov om registrering og vurdering af faste ejendomme, nr. 6/2001.

- a. jordareal, d.v.s. ethvert stykke land som på grund af specificerede ejendoms- eller brugsrettigheder, udnyttelse, kendetegn eller ejendomsgrænser kan anses for at være en selvstændig enhed,
- b. anlæg, som er blevet opført på land, i det eller er varigt fastgjort til det,
- c. særlige ejerlejligheder i ejerlejlighedsboliger i henhold til lov om ejerlejlighedsboliger,
- d. dele af anlæg såfremt der er tale om speciel afbenyttelse,
- e. dyrkning,
- f. goder,
- g. andre rettigheder som knytter sig til faste ejendomme.

Det er nødvendigt at redegøre lidt nærmere om dette emne. Først bliver behandlet de faste ejendommens grænser, d.v.s. hvordan deres grænser fastsættes overfor de tilstødende ejendomme og hvordan afgrænsningen foretages i dybden ned i jorden og opad i luften. På denne måde kan den faste ejendom relativt set afgrænses. Der må også foretages afgrænsning af hvad det er som tilhører selve den faste ejendom, d.v.s. hvilke genstande der normalt tilhører bygninger, navnlig huse og andre anlæg, og skal anses for at være en del af den faste ejendom og hvilke genstande falder uden for den. Løsøre og rettigheder kan være bestanddele af den faste ejendom hvis løsørets tilknytningsforhold har en vis fasthed og varighed. Der foretages en gennemgang af faste ejendommens tilbehør senere. Endvidere behandles rettigheder i faste ejendomme, men der er tale om forskellige rettigheder, idet det er meget vigtigt i et moderne samfund at en fast ejendom ikke udelukkende anvendes til at bo eller arbejde i den, men også at den kan være grundlag for optagelse af lån til yderligere investeringer. For at dette kan blive muligt er det nødvendigt at forudsætte at der stiftes en række indirekte ejendomsrettigheder i faste ejendomme. Disse rettigheder vil blive behandlet nærmere senere i dette kapitel.

Inden dette sker findes det uundgåeligt at beskrive i korthed grunden til at der ikke er foretaget registrering af alle landarealer eller havområder i Island.

### **2.3.2 Landarealer og havområder, som bliver registreret og dem som ikke bliver registreret**

Som tidligere forklaret udgør den største del af Island det som kaldes nationalt indland. Loven om det nationale indland og fastsættelse af grænser mellem landejendomme og det nationale indland fjernede enhver tvivl om at det er den islandske stat som ejer landet og alle mulige slags rettigheder og goder som forefindes i det nationale indland, for så vidt det ikke er underkastet privat eje.<sup>46</sup> Det nationale

<sup>46</sup> Jf § 2 i lov om det nationale indland, og fastsættelse af grænser mellem jorders hjemland, det nationale indland og græsgange, nr. 58/1998.



indland begynder først hvor ejerlandet ophører, d.v.s. det omfatter kun jordarealer som ikke er undergivet fuldstændig ejendomsret som enkeltpersoner eller juridiske personer er i besiddelse af. Jordarealer uden for det nationale indland henregnes derfor til ejerland. Det nationale indland er endnu ikke blevet registreret i Det Centrale Ejendomsregister.

Den islandske stat har proklameret at være ejer til alle ressourcer i, på og under havbunden uden for strandejernes netfiskerizone. Havområdene og havbunden uden for det bælte som de enkelte private landejerers ejendomsret omfatter, d.v.s. 115 m ud i havet fra højested vanstand ved højvande, er heller ikke blevet registreret i Det Centrale Ejendomsregister.

De landarealer som er blevet lagt under offentlige veje i statens eje er heller ikke registreret i Det Centrale Ejendomsregister. Grunden dertil er at disse arealer er overgået til staten fra landejerne, idet de er blevet ekspoprieret eller købt eller overført på anden måde, og er underkastet statens ejendomsret. Disse arealer tilhører derfor ikke længere det land som de tilhørte tidligere.

Antal levende faste ejendomme er der svært at finde statistik om, eftersom regler og registrering af faste ejendomme er baseret på registrering af enheder som ikke nødvendigvis falder sammen med begrebet fast ejendom. Ifølge oplysninger fra Det Centrale Ejendomsregister, kan der anføres følgende antal registerenheder (2003).

Registerenhed	Antal
Udhus	32.588
Enebolig	37.508
Parhus og andens særbo	12.477
Sambo/lejlighedsblokke	66.546
Garager/carporte	37.607
Sommerhuse	11.560
Landbrugsejendomme	4.246
Ødegårde	2.187
Åbne områder	623
Sneskredsområder	99

Figur ISL-7: Antal levende registerenheder.

## 2.4 Andre enheder

Loven om registrering og vurdering af faste ejendomme forudsætter at det ikke bare er faste ejendomme, men også bestanddele af faste ejendomme som bliver registreret, som f.eks. en særlig anvendelse eller udnyttelse af land, hvor f.eks. dyrket jord registreres særskilt, selv om den er en del af den faste ejendom og tilhører den samme ejer.<sup>47</sup> Grunden hertil er først og fremmest den at registrering af faste ejendomme har sine rødder i skattemæssige formål, som fortsat influerer i stor grad regler om registreringen. Der gives en nærmere redegørelse senere om forbindelsen mellem disse enheder og den faste ejendom og de tilfælde hvor ejerskifte finder sted og hvor der stiftes rettigheder i disse enheder alene.

## 2.5 Faste ejendommens grænser

### 2.5.1 Indledning

Grænserne mellem faste ejendomme i Island bliver ikke fastsat i henhold til koordinerede regler. Grænserne fastsættes på forskellige måder og det kommer først og fremmest an på om der er tale om fast ejendom i tæt bebyggelse eller om den er beliggende uden for tæt bebyggelse. Uden for tæt bebyggelse fastsættes grænserne oftest efter aftale mellem landejerne, men også af gamle og i nogle tilfælde uskrevne retsregler. Grænserne mellem privat ejede landejendomme og det nationale inland fastsættes på en bestemt måde, som bliver beskrevet senere.

### 2.5.2 Om faste ejendommens grænser i tæt bebyggelse

Det er meget vigtigt når registrering af faste ejendomme behandles, at beskrive hvilke regler regulerer fastsættelse af grænser mellem faste ejendomme, navnlig hvor der kan være uklarheder om grænserne. Der blev vedtaget særlige love om at fastsætte grænselinjerne i to købstæder i Island, Reykjavik og Akureyri.<sup>48</sup> Med lov om måling og registrering af grunde og landarealer i Reykjaviks kommune blev kommunen forpligtet til at lade måle og registrere alle grunde og jordarealer i Reykjavik, og at lade disse tegne på et kort. Det var påkrævet at målestokken mindst skulle være 1:500 og at den viste tydeligt grænserne for hver parcel og forholdet til nabogrunden, samt grundarealet af alle huse og bygninger som befinder sig på grunden. Loven foreskrev at landmålerne skulle beskikkes og deres arbejdsmetoder fastlægges, bl.a. at de skulle give ejere til nabogrundene lejlighed til at udtale sig, inden grænserne blev fastsat. De skulle

<sup>47</sup> Lov om registrering af vurdering af faste ejendomme, nr. 6/2001.

<sup>48</sup> Jf lov om måling og registrering af jorder og grunde i Reykjaviks jurisdiktion, nr. 35/1914 og lov om måling og registrering af jorder og grunde i Akureyris jurisdiktion, nr. 16/1951.

foretage en beskrivelse af hver eneste grund og landareal og vedlægge i en autoriseretgrænsbog flere eventuelle dokumenter. Når al opmåling var blevet fuldført af grunde og jordarealer, skulle bystyrelsen sørge for indregistrering af alle grunde og landarealer i en særlig bog, som blev autoriseret af ministeren.

Der blev vedtaget en lignende lov for Akureyri, som på daværende tidspunkt var den næststørste by i Island. Loven var i de fleste henseender enslydende med loven for Reykjavík.

Disse særlige love for Reykjavík og Akureyri er ikke blevet ophævet. Det er dog helt klart at de almindelige plan- og byggelove gælder også her.<sup>49</sup> I denne lovs § 29 foreskrives at kommunalbestyrelserne bør sørge for at alle jorder, grunde og jordarealer inden for deres kommunegrænser skal registreres og at dette register har en henvisning til afgrænsning og ejerforhold som er i overensstemmelse med tinglyste rettigheder. Jordejeren er pligtig til at lade stammedokument tinglyse når en ny ejendom dannes ved udstykning af land. Som landejer i denne forbindelse anses først og fremmest kommuner, idet det er lang almindeligst at kommunerne ejer det land i tæt bebyggelse som bruges til byggegrunde. Det er kendt, men sker sjældent, at enkeltpersoner eller juridiske personer planlægger land til almindelig beboelseskvarterer. Dette er derimod ret almindeligt i sommerhusområder. Kommunerne kan også kræve af ejere til grunde eller jordarealer at der udfærdiges et kort med nøje koordinatangivelse med nye grænselinjer og landegrænser til brug for Det Centrale Ejendomsregister og tinglysningsførerne. I overensstemmelse med disse regler kan det fastslås at grænser mellem faste ejendomme som er blevet udstykket til grunde for beboelseshuse er nøje anført og det tilhører historien at der er nogen tvistigheder længere om dem.

### 2.5.3 Om grænser af jorder uden for tæt bebyggelse

I lov om skel lægges den pligt på landejereren eller dens bruger at udarbejde et tydeligt register over skel, sådan som han rigtigst kender dem.<sup>50</sup> Grænserne mellem enkelte landejendomme, d.v.s. indbyrdes mellem gårde eller landområder, er som regel blevet indført i grænseregistre og der opstår sjældent tvivlspørgsmål om dem.<sup>51</sup> Ofte er

<sup>49</sup> Plan- og byggelov, nr. 73/1997.

<sup>50</sup> Lov om skel, nr. 41/1919.

<sup>51</sup> Skelregister er en fortegnelse over skel. I henhold til lov om skel nr. 41/1919 bør enhver jordejer opføre en tydelig fortegnelse over skel på sin jord, sådan som han kender dem rigtigst. Fortegnelsen skal han forevise ejerne til de tilstødende jorde, og såfremt de er enige heri, skal de skrive deres approbation på fortegnelsen. Hvis de derimod finder fortegnelsen urigtig bør de anføre det med deres underskrift. Sådanne fortegnelser havde inden loven trådte i kraft været gældende fra langt tilbage i Island. Fortegnelse over skel skal så tinglyses.

grænserne mellem gårde ganske naturlige uden for tæt bebyggelse. I disse tilfælde er det ikke nødvendigt at udstikke særlige mærker, f.eks. grøfter, hegn, stenvarder, m.v. for at disse kan være synlige. I de tilfælde hvor der ikke findes naturlige afgrænsningsmuligheder, hverken mellem gårde eller mellem gårde og de områder som kaldes græsgange og ejes f.eks. af kommunerne eller af staten, men som kan i henhold til klassificeringen i loven om det nationale indland enten være ejerland eller nationalt indland, må landejereren opfylde sin pligt ifølge loven. Som tidligere forklaret bør ejeren opføre et tydeligt register over sin jords grænser. Sådanne grænseregistre bør overleveres til sognefogeden i vedkommende sogn sammen med de omkostninger som følger af stempeling og tinglysning af dem. Sognefogeden skal så sørge for at videregive registeret til sysselmanden med henblik på tinglysning af registret.

I de fleste tilfælde er grænsemærkerne mellem de enkelte gårde i Island meget klare. Hvor der findes naturlige mærker, f. eks. når et vandløb er grænsen mellem to gårde, gælder den gamle regel at grænsen anses at gå i midten af vandløbet sådan som lejet var oprindeligt, men dette indebærer at selv om et vandløb har ændret sit leje bør man gå ud fra midten af det ældre leje.<sup>52</sup>

#### **2.5.4 Uklare grænser**

Grænser mellem gårde i Island har i historisk perspektiv ofte været omtvistede ud fra to forhold. På den ene side grænsen over for en ubygget jord som ingen ansås at have ejendomsret over men en del af disse tvivlspørgsmål angår grænser af de gårde eller landejendomme, som ejer land som ligger helt ind til jøkelranden, idet jøkelranden er i stadig bevægelse eftersom jøkelen bliver større eller mindre på grund af klimænderinger. På den anden side har det ikke været helt klart hvor grænsen går på gårde som ligger ud til havet, og i den forbindelse har det også været omtvistet hvor langt ejeren af en gård som ligger til havet, kan udnytte sin brugsret ud mod havet.

#### **2.5.5 Grænserne mellem ejerland og det nationale indland**

Det første af disse spørgsmål er til systematisk gennemgang med henblik på at afklare det, men efter at loven om det nationale indland trådte i kraft, 1. juli 1998, drejer det så nu om grænserne mellem ejerland og det nationale indland som blev erklæret at være statens eje ifølge loven. Endvidere kan tvisten dreje sig om hvilke begrænsede ejendomsrettigheder enkeltpersoner og juridiske personer kan have på områder som henregnes til det nationale indland. Loven om det nationale indland foreskriver at en særlig forvaltningsmyndighed skal oprettes, Vildmarksudvalget, som skal afgøre hvor

<sup>52</sup> Örylgsson, „Um eignarrétt ad landi og náttúruauðlindum”, Afmælisrit Gauks Jörundssonar, (1994), 551-552.

grænserne mellem ejerland og det nationale indland skal ligge og hvilke begrænsede ejendomsrettigheder enkeltpersoner, kommuner og juridiske personer har på det nationale indland. Vildmarksudvalget bestemmer selv hvilke områder det tager til behandling og afgørelse og finansministeren giver frist til at der kan fremsættes krav fra statens side hvor grænsen skal ligge. Efter at staten har fremsat sine krav, gives landejerne frist til at fremsætte deres krav og til slut træffer Vildmarksudvalget afgørelse. Vildmarksudvalgets kendelse kan indbringes for domstolerne. Der er planer om at alle eventuelle sager kan færdigbehandles, d.v.s. Vildmarksudvalgets arbejde, i året 2011. Udvalget har afgjort tvister i to regioner og kun en lille del af tvistspørgsmålerne blev henvist til retten. Efter at Vildmarksudvalget har afsluttet sit arbejde bør alle grænser mellem det nationale indland og ejerlande, d.v.s. gårde, være utvetydige og klare og bør registreres på vanlig måde koordinatssystemet i Det Centrale Ejendomsregister. Vildmarksudvalget har rejst sine kendelser på dokumenterede adkomster om besiddelse af landejendomme. Det har som regel været påkrævet at landejerne har måttet påvise hvor langt ind i landet deres landejendomme rækker. Det har ikke været tilstrækkeligt kun at henvise til det adkomstdokument, som de selv bygger deres ret til landet på, og de grænser som beskrives i det, men det må endvidere være klart at de ældre adkomstbreve er i overensstemmelse med dette adkomstbrev, således at det er klart at der ikke er sket en ensidig tilvækst af landet mellem køberen og sælgeren. Når det anses at der ikke foreligger tilstrækkelig pålidelige kilder for ejendomsretten til et land vil det som regel blive antaget for at være nationalt indland og dermed statens ejendom.

Om grænser af landejendomme som ligger op til en jøkel har der været en del usikkerhed, navnlig fordi jøkelen stadige bevægelse på grund af klimændringer og også fordi ejerne til landejendommene ikke har sørget for at anføre nøjagtigt hvor grænsen ligger ved jøkelranden, idet de har ment at ingen anden har haft nogen som helst interesse heri. Det har også været hævdet at jøkelranden er en naturlig grænse og at af denne årsag var det unødvendigt at nedsætte grænsemærker. Det har været en almindelig opfattelse at de største jøklar ikke kan være underkastet privat ejendomsret, og at de derfor er at anse som område som tilhører det nationale indland efter at loven om det nationale indland trådte i kraft den 1. juli 1998.<sup>53</sup> Vildmarksudvalget har afgjort dette tvivlspørgsmål i en kendelse<sup>54</sup> og konkluderede at man skal gå ud fra at landejereren ikke skal få det tillægsland som dannes når jøkelen

<sup>53</sup> Lov om det nationale indland og fastsættelse af grænser mellem ejerland, det nationale indland og græsgange, nr. 58/1998.

<sup>54</sup> Vildmarksudvalgets kendelse, offentliggjort i udvalgets beretning 2003, side 155.

mindskes og heller ikke at hans land bliver mindre når jøkelen skrider ind over hans land. Der bør gås ud fra at grænserne ved jøkelranden forbliver i de samme ko-ordinaterne som de var da loven om det nationale indland trådte i kraft den 1. juli 1998. Islands højesteret har i en dom fra 2006 bekræftet denne konklusion og den regnes for at være en gældende retsregel i Island, og at landejendommens grænser op mod jøkelen skal fastsættes sådan som de faktisk var på denne bestemte dag. Landejeren får således ikke mere land selv om jøkelen mindskes, og han bliver ejer af den jøkeldel som skrider eventuelt ind over grænserne af hans land sådan som de var den 1. juli 1998.

### 2.5.6 Grænserne af gårde ved søer og havet

Om grænser af gårde som ligger ud til havet, har det som tidligere forklaret, hersket temmelig usikkerhed. Det er klart at hvis en gård på land ligger til en sø følger vandbunden med gården med ud til 115 m. Dette er den såkaldte netfiskerizone.<sup>55</sup> Hvor flere gårde ligger til en sø som adskiller dem ejer de hver for sig ret til vandbunden ud til 115 m, i en linje vinkelret ud fra søkanten. Hvis bredden er under 230 m gælder midterlinjen. Hvis øer og holmer i en sø ligger i mindre end 115 m afstand fra søkanten tilhører de gården og disse danner en udvidelse af gårdens ret til særlig netfiskerizone, d.v.s. vandbunden i 115 m fra øen eller holmen i en vinkelret linje ud fra søkanten.

Det er uomtvistet at til en gård som ligger ud til havet følger havkantsbredden som fuldstændigt ejerland. Havkantsbredden er det stykke land som ligger mellem højeste vandkant og laveste vandkant, men i Island forholder det sig således at dette kan være et betydeligt område. Det er endvidere uomtvistet at til gården hører også den såkaldte netfiskerizone. Usikkerhed har været om hvordan den ydre grænse af zonen skal fastsættes. Dette skyldes navnlig at der ikke har været fuldkommen harmoni mellem enkelte love, gamle og nye, hvordan grænsen skal fastsættes.<sup>56</sup> Der regnes enten med en bestemt dybde eller en bestemt afstand fra land, d.v.s. højeste vandkant ved højvande. Angående det førstnævnte tilfælde findes der eksempler i loven, hvor der gås ud fra 20 maskers sælnets dybde. Der er ikke fuld enighed om hvilken dybde dette er, men den kan næppe være mere end 2,9 m.<sup>57</sup> Andre regler, som f. eks. jagtforordningen fra 1849, beskriver netfiskerizonen som en bestemt afstand fra land, d.v.s. 60 favn fra laveste vandkant. I loven om beskyttelse, fredning og jagt af vilde fugle og vilde pattedyr, nr. 69/1994 er beregningen 115 m ud fra laveste vandkant.<sup>58</sup> Den

<sup>55</sup> Örylgsson, (1994), 552.

<sup>56</sup> Se retsvidenskabelige afhandlinger om dette: Örylgsson, (1994), 553-558 og Gunnarsson, Merki Landamerki fasteigna, Afmælisrit Gauks Jörundssonar (1994), 515-536.

<sup>57</sup> Örylgsson, Kaflar úr eignarétti, I, 73.

<sup>58</sup> Lov om beskyttelse, fredning og jagt af fugle og vilde pattedyr, nr. 64/1994, § 1.

samme regel findes i lov om forskning og udnyttelse af naturressourcer i undergrunden.<sup>59</sup> Det må derfor antages at det gælder som en almindelig regel at en gård som ligger til havet også ejer havbunden i 115 m fra laveste vandkant. På grund af den herskende usikkerhed herom, er det ikke sikkert at gårdens ejer har rettigheder så langt ud, f.eks. er det næsten sikkert at han ikke har fiskerettigheder så langt ud, og iøvrigt blev det fastslået i tre domme i Islands Højesteret i året 1996 at gårdejerens ret til fiskeri bør knyttes til den ældre regel, d.v.s. dybde men ikke afstand.<sup>60</sup>

## 2.6 Den faste ejendom, dens bestanddele og tilbehør

### 2.6.1 Indledning

Når det er klart at et anlæg har tilstrækkelig varig fastgørelse til en afgrænset del af landet for at kunne anses som fast ejendom, må der tages stilling til hvilke genstande tilhører den faste ejendom og hvilke ikke gør det. Det er af betydelig praktisk betydning at kunne videst muligt afgrænse hvilke værdier henregnes til den faste ejendom. Som et eksempel kan det nævnes at ved salg af den bør alle de genstande og værdier følge med, som tilhørte ejendommen da den blev besigtiget, uden at der forhandles særskilt herom og sælgeren kan ikke uden køberens samtykke unddrage nogen af disse.<sup>61</sup> Det bør også nævnes at når en fast ejendom pantsættes omfatter panteretten også det løsøre som ved køb og salg anses for at være almindeligt tilbehør til den ejendom som pantsætningen omfatter.<sup>62</sup>

Hvad består den faste ejendom da af og hvad henregnes til den, d.v.s. hvilket er dens tilbehør? Her nedenfor vil dette forklares nærmere, men det forbehold tages, at der aldrig kan blive tale om en udtømmende fortegnelse over hvad er at anse som en fast ejendoms tilbehør. Grunden hertil er blandt andet den at det varierer ud fra "den tekniske udvikling og tidsånden" hvad henregnes som tilbehør og hvad ikke.<sup>63</sup>

### 2.6.2 Selve den faste ejendommen og dens tilbehør

Til selve ejendommen regnes, i tillæg til landet, alt andet som er knyttet varigt til det, hvadenten det er af naturlige årsager som f.eks. rodfaste træer eller af andre årsager, f.eks. en bygning som er blevet opført på landet.<sup>64</sup> Såfremt tilførsler bliver fjernet fra

<sup>59</sup> Lov om forskning, undersøgelse og udnyttelse af naturressourcer i jorden, nr. 57/1998, § 2.

<sup>60</sup> Se Højesterets domme, som findes i Hrd. 1996, s. 2518, s. 2525 og s. 2532.

<sup>61</sup> Matthíasson, Fasteignakaup, helztu réttarreglur, 32-33.

<sup>62</sup> Se § 16, stk. 1, litra c i lov om viljesbestemt pant, nr. 75/1997.

<sup>63</sup> Alþingistíðindi 2001-02, A-sektion, s. 1466.

<sup>64</sup> Se f.eks. Matthíasson, "Gallahugtakid í lögum um fasteignakaup, nr. 40/2002", Lögberg, Islands Universitets Retsinstituts skrift (2003), 761.

landet holder de op med at regnes for at være en del af den faste ejendom. Til bygningen regnes dens fundament, vægge herunder skillevægge, mellemgulv, tag, døre, vinduer, ruder, trapper samt andet lignende. De fleste bygninger og andre anlæg er forsynet med andre genstande. Det rækker at nævne stakit, som er solidt fastgjort til ejendommen samt forskellige genstande som er direkte føjet til ejendommen sådan som indretninger som er skruet eller boltet fast til væg eller gulv i køkken, badeværelse eller lignende. Desuden forskellig slags udstyr f.eks. til opvarming, sådan som radiatorer, vandinstallationer og forskellig udrustning som er koblet til den, elektriske ledninger, fordelingstavle og tilhørende udstyr.

### 2.6.3 Vejledende regler om afgrænsning af tilbehøret fra løsøre som ikke henregnes til den faste ejendom

Der er blevet fremsat generelle retningslinjer om på hvilken måde man kan afgrænse tilbehøret med den faste ejendom. Som et eksempel på en sådan vejledende regel kan nævnes:<sup>65</sup>

“Hvorvidt genstande er at anse som tilbehør til en fast ejendom beror på om de generelt set hører til det som en fast ejendom behøver at være forsynet med til den anvendelse, som den er beregnet til, og hvorvidt ejendommen generelt set kun anses at være fuldgældig til leje eller salg, såfremt disse genstande følger med den.“

Det må erkendes at den voksende velstand, bedre faste ejendomme og mere udstyr i dem har medført at denne regel er af ringe værdi, selv om der kan tages hensyn til den. I loven om køb af fast ejendom lyder reglen om hvad er at anse som tilbehør med en fast ejendom lidt anderledes:<sup>66</sup>

“Hvis der er tvivl hvorvidt udstyr eller rettigheder anses for at være tilbehør til fast ejendom skal der navnlig henses til hvor indviklet det ville være at skille udstyret eller rettighederne fra den faste ejendom, hvorvidt værdien af dette udstyr eller rettigheder i nogen grad er knyttet til den faste ejendom, om de er nødvendige for den almindelige anvendelse af den eller kan bedst udnyttes således.“

Som et eksempel på sådant udstyr kan nævnes en elevator som er blevet installeret i et hus, et kølerum som er blevet indrettet for en bestemt del af en bygning, o.lign.<sup>67</sup> Til slut kan der nævnes en definition i bekendtgørelsen om registrering og vurdering af faste ejendomme, hvor der siges:<sup>68</sup>

<sup>65</sup> Lárusson, Eignaréttur, 42.

<sup>66</sup> Se § 22, stk. 1 i lov om omsætning af fast ejendom, nr. 40/2002.

<sup>67</sup> Alþingistíðindi, 2001-02, A-sektionen, s. 1466.

<sup>68</sup> Se § 6, stk. 2 i bekendtgørelsen om registrering og vurdering af faste ejendomme, nr. 406/1978.



“Bygninger og andre anlæg skal vurderes sammen med tilbehør. Til tilbehør henregnes de genstande som tilhører et anlæg af den art der er tale om. Til tilbehør henregnes dog ikke, selv om de er blevet knyttet til ejendommen, maskiner og andre redskaber til arbejdsdrift og heller ikke husholdningsapparater med undtagelse af komfur.“

Af det anførte fremgår at det er af betydning, når det vurderes om der er tale om tilbehør, hvilken slags bolig eller lokaler det drejer sig om, og desuden kan det være af betydning hvilke kutymer gælder på hvert sted og til enhver tid.<sup>69</sup> Vurdering af hvad er at anse som tilbehør med en fast ejendom er relativ, såvel ud fra sted og tid og den kan også bero på formålet med love og regler som skal finde anvendelse herpå. Det er f.eks. helt klart at begrebet i den sidstnævnte bekendtgørelse er mere snævert end begrebet i loven om omsætning af fast ejendom.

Det er næppe muligt i almindelige vendinger at beskrive nærmere hvordan man kan afgrænse tilbehør fra andet løsøre, som ikke anses for at være tilbehør. Det forbehold må tages, som tidligere forklaret, at tilbehøret må være til stede når besigtigelsen forud for salg foretages, for at det skal følge med i salget af ejendommen. Hvad pantsættelse angår må tilbehøret enten være til stede når ejendommen pantsættes eller tilføjes senere, men i så fald vil panteretten også omfatte det.

#### 2.6.4 Særlige regler om tilbehør med fast ejendom

I loven om omsætning af fast ejendom findes nogle regler om hvad bør anses for at være tilbehør i bestemte tilfælde.<sup>70</sup> Denne fortegnelse er med det samme forbehold som er tidligere nævnt, d.v.s. disse værdier må være til stede når den eventuelle køber foretager besigtigelse eller at de bliver lovet særskilt, for at de kan henregnes som ejendommens tilbehør. På samme måde må de være tilstede når ejendommen er pantsat eller være tilføjet senere, hvis de skal omfattes af pantsættelsen.

Det har en begrænset betydning at optælle disse værdier her. Der kan dog gives et fingerpeg herom med en kort beskrivelse.

For det første anses det for at være tilbehør med en fast ejendom, som skal være det ifølge lovbestemmelser, regulering eller andre offentlige forskrifter. Som et eksempel kan nævnes et lovbestemt ventilationssystem i lokaler hvor et trykkeri findes og som bliver solgt til samme anvendelse.

<sup>69</sup> Jörundsson, Eignaréttur, 31 og Örlygsson, Veðréttur, s. 266-267.

<sup>70</sup> Se §§ 23-25 i loven om omsætning af fast ejendom, nr. 40/2002.

For det andet kan nævnes genstande eller udstyr som er købt for offentlige midler eller med anden offentlig bistand på de betingelser at dette skal gå til at købe bestemt udstyr. Der kan f.eks. være tale om genstande eller udstyr med henblik på at øge tilgængeligheden for handicappede.<sup>71</sup>

For det tredje genstande i sameje, forskellige brugsrettigheder eller andre indirekte rettigheder som følger med en fast ejendom. Der kan være tale om forskellige rettigheder, f.eks. ret til drivtømmer som en gård ejer i en andens jordareal, ret til at slå græs eller græsgang m.m.

For det fjerde kan forskellige fordringsrettigheder som knytter sig til en ejendom anses for at være tilbehør til den og kan ikke skilles fra den undtagen med samtykke fra f.eks. køberen eller pantnavereren. Et eksempel om dette er husleje som ikke er forfaldet til betaling. I nogle tilfælde er det hverken sælgeren, køberen eller pantnavereren som har rådigheden over disse krav. Dette gælder f. eks. ejendommens indestående i en ejerforenings fælleskasse eller investeringskasse.

For det femte henregnes til en fast ejendoms tilbehør, f.eks. en beboelsesbolig, varige indretninger og udstyr som enten er varigt fastgjort til denne eller særlig afpasset for den. Dette gælder om f.eks. fast udstyr, ledninger til opvarming og vandforsyning, elektricitetsinstallationer og ledninger, antenner og andet modtagelsesudstyr som sælgeren ejer og er fastgjort til ejendommen, faste gulvtæpper og andre gulvmaterialer som er særligt tilskåret, vinduesanordning, badeværelses- og køkkenindretninger og maskiner og udstyr som er specielt indlagt i indretningerne og er blevet til en del af dem.

For det sjette gælder den særlige regel om tilbehør med fast ejendom, som er beregnet til landbrugsdrift, at udstyr og genstande som enten er varigt fastgjort til den eller er særskilt afpasset den, anses for at være dens tilbehør. Derimod er redskaber, f.eks. et køretøj, græsslåmaskiner og hømaskiner ikke at anse som tilbehør, medmindre de var varigt fastgjort til ejendommen. Det samme gælder værdifulde rettigheder, f.eks. produktionskvote af mælk eller kødvarer som giver ret til direkte betaling fra staten, idet disse rettigheder ikke kan overdrages, de må ikke pantsættes med ejendommen og værdien af disse rettigheder er ofte så stor og væsentlig i forhold til ejendommens værdi, at det ville være unaturligt at anse dem for at være tilbehør, som der ikke skulle betales særskilt for.<sup>72</sup>

<sup>71</sup> Alþingisti indi 2001-02, A-sektionen, s. 1466.

<sup>72</sup> Om forbud mod pantsættelse af disse rettigheder kan der henvises til § 3, stk. 4 i lov om viljesbestemt pant, nr. 75/1997 og Örylgsson, Vedráttur, 123-126. Det bør også nævnes at i § 37 i jordloven nr. 81/2004, går der ud fra at når en gård som staten ejer sælges til forpagteren skal der ikke betales særskilt for produktionskvoten, undtagen i de tilfælde når forpagteren sælger disse bort fra gården inden udløbet af 10 år efter at han købte den. Det må anses at denne særrregel ikke ændrer det, at produktionskvoten anses ikke for at være tilbehør med en fast ejendom.

### 2.6.5 Hvor langt når den faste ejendoms ejers ret i dybden eller opad?

Ret over ejendommen omfatter mere end bare overfladen af jorden. Det har længe være antaget i islandsk retspraksis at grundejerens ret omfatter rådighed og brug såvel under jordoverfladen som over den.<sup>73</sup> I loven om naturressourcer siges at grundejeren har ret til naturressourcer i jorden, men at i det nationale indland tilhører naturressourcerne i jorden staten, medmindre andre kan påvise deres ejendomsret til dem.<sup>74</sup> Naturressourcer ifølge loven er hvilken som helst grundstoffer, kemiske forbindelser og energi som kan udnyttes, hvad enten i flydende form eller luftform og uden hensyn til den varmegrad de kan findes i. Selv om grundejeren således ejer denne ret til naturressourcerne kan han komme ud for at måtte finde sig i at undersøgelser eller udnyttelse af disse naturressourcer er i mange tilfælde betinget af tilladelser fra myndighederne. Sådanne reguleringer findes i loven om naturressourcer. Om dette er der ingen tvivl, men det er tilbage at svare hvor langt i dybden retten til naturressourcerne når. I denne forbindelse går man ikke ud fra en bestemt dybde, men det er lagt til grund, at man bør tage sigte af de krav, som det er naturligt at anerkende overfor hensynet til grundejeren.<sup>75</sup> Det er indlysende at det kan være indbringende at udvinde jordvarme og eventuelt andre naturrigdomme som ligger dybt i jorden. Der ser ikke ud til at være nogen begrænsninger for hvor dybt grundejeren kan gå, så længe det anses at han har interesse i sådan udvinding og at det ikke indskrænker andres rettigheder for meget.

Der findes heller ikke nogen regler om afgrænsning af udnyttelsen af fast ejendom opad. Det antages at grundejeren ejer luftrummet oven for sin grund i så stor grad som han har naturlige interesser i at udnytte det. Grundejeren kan i princippet opføre et hus på sin grund, endda en skyskraber, men der findes generelle regler, navnlig naboretlige regler der kan begrænse udnyttelsen, naboerne kan miste udsyn, skyggevirkning, m.v. Endvidere begrænses udnyttelsen af andre hensyn, f.eks. plan- og byggemæssige hensyn og luftfartens sikkerhed.

Det følger af det anførte at det er ikke andre end grundejeren som har almindelig ret til at udnytte naturrigdommene i hans grund, eller at indskrænke hans ret til luftrummet over jorden, så langt ned i dybden som han har retmæssige interesser i at udnytte den selv.

<sup>73</sup> Örlygsson, (1994), 559.

<sup>74</sup> Lov om undersøgelser og udnyttelse af naturrigdomme i jorden, nr. 57/1998, § 3.

<sup>75</sup> Örlygsson, (1994), 559.

## 2.7 Rettigheder i fast ejendom

### 2.7.1 Indledning

Til al fast ejendom er der knyttet i det mindste den type af rettigheder som er blevet nævnt her foran, den direkte (ubegrænset) ejendomsret. Generelt har man ikke regnet med at der findes nogen fast ejendom i Island som ikke har en ejer. Som der også er redegjort for ovenfor knytter der sig forskellige rettigheder til faste ejendomme, men disse rettigheder har det til fælles at de begrænser den rådigheds- og dispositionsret som ejeren er indehaver af i medfør af den direkte ejendomsret. Rettighederne indebærer som oftest nogen slags pligter for ejeren af den faste ejendom, og tilsvarende rettigheder for dem som er kompetente til at råde over disse rettigheder. Disse rettigheder kan opdeles i forskellige kategorier. Her foran blev de nævnt indirekte (begrænsede) ejendomsrettigheder i modsætning til den direkte ejendomsret. Rettighederne kan også klassificeres på en anden måde, men der må altid tages forbehold om at dette mere er gjort for nemhedens skyld end til at uddybe indholdet og stillingen af rettighederne, og derfor er grupperingen ikke tilstrækkelig i sig selv.

Her vil man gå ud fra at inddele disse rettigheder i tre grupper, d.v.s. for det første rettigheder som er direkte knyttet til den faste ejendom og bliver stående selv om ejendommen overdrages til en ny ejer. For det andet er der tale om rettigheder som er knyttet til en eller flere bestemte personer (mennesker eller juridiske personer) og behøver ikke nødvendigvis at følge med ejendommen når den overdrages ved ejerskifte og for det tredje potentielle rettigheder, d.v.s. rettigheder som ikke er blevet virksomme, men kan blive det. På næste figur findes der oversigt over de to førstnævnte grupperne.

	Rettigheder stiftet ved aftale.	Rettigheder stiftet ved myndighedsbeslutning
<b>Persontilkyttede rettigheder</b>	Lejerrettigheder Andre brugsrettigheder Panterrettigheder Retentionsret (tilbageholdelsesret) Forkøbsret Købsret Ret ifølge arrest Afgiftspligt Servitut	Servitut (færdselsret)
<b>Rettigheder knyttede til fast ejendom</b>	Servitut	Servitut

Figur ISL-8: Begrænsede ejendomsrettigheder til fast ejendom.

### 2.7.2 Rettigheder som er knyttet til selve ejendommen

Når der er tale om rettigheder som er knyttet til selve ejendommen er der først og fremmest tale om forskellige slags servitutter. Ordet servitut synes ha en ganske omfattende mening i islandsk ret. De kan være til fordel for en enkeltperson eller til fordel for samfundet i sin helhed. Servitutterne kan være af forskellig slags. De kan opdeles i henhold til hvordan de blev stiftet, ved privatretlig regulering eller om de blev stiftet ved offentligretlig regulering. Opdeling af servitutterne kan også ske ud fra hvorvidt de anses for positive servitutter, som indebærer at ejeren af den faste ejendom har rådighedsret over en anden ejendom eller ejeren af denne ejendom har begrænset rådigheds- eller dispositionsret, eller negative servitutter, hvor ejeren af den faste ejendom må finde sig i at en anden har rådighedsret over hans ejendom eller at hans rådigheds- eller dispositionsret er begrænset. En positiv servitut af en fast ejendom medfører oftest i samme grad en negativ servitut af en anden, men det er dog ikke altid tilfældet, navnlig ikke hvor servituttet er stiftet i samfundets interesse. Her for neden vil der blive bygget på den sidstnævnte opdeling.

#### Positive servitutter

Positive servitutter bygger oftest på privates retsstiftelse ved aftale. De kan indebære ret til græsgang på en andens landejendom, ret til at høste hø på en andens landejendom, ret til at udnytte drivtømmer som driver ind på en andens strand eller ret til at samle æg i klipper på en andens landejendom eller ret til jagt eller fiskeri på den. Sådanne servitutter som ofte kaldes ejendomsbyrder (itök), var meget udbredte i Island i de tidligere århundrede og havde da en væsentlig praktisk betydning for befolkningens muligheder for at overleve. Det var navnlig kirker og landejendomme tilhørende kirker som ejede disse servitutter i andre landsdele. Der herskede stor usikkerhed i den første del af det 19. århundrede hvilke servitutter var faktisk gældende foruden at disse servitutter begrænsede befolkningens mulighed i at kunne leve af landejendomme som disse servitutter påhvilede. Af denne grund blev der vedtaget en lov om løsning af disse servitutter af landejendommene.<sup>76</sup> Ifølge loven skulle der kundgøres i Statstidende en indkaldelse til dem som mente at være indehavere af servitutter; andre end skov- og lakse- og ørredfiskeriservitutter i andre landejendomme, om at træde frem inden en fastsat frist. Hvis nogle fremstod som indehavere af servitutter som de mente at de havde, var det muligt at få en eventuel tvist afgjort. Hvis servituttet var ældre end 25 år gammelt kunne den som havde måttet tåle denne servitut indløse den. Parterne skulle forhandle frem til en pris, men hvis det ikke lykkedes fandtes i loven regler om at der skulle udmeldes skønsmænd for

<sup>76</sup> Lov om løsning af servitutter af landejendomme, nr. 113/1952.

at ansætte prisen for indløsningen. Såfremt servitutet ikke blev anmeldt indenfor 12 måneder fra proklamaets kundgørelse faldt servitutsretten bort. I de sidste år har man ikke set disse ejendomsbyrder som noget særligt problem, men de findes stadigvæk i nogen udstrækning.

Positiv servitut kan også bestå i ret til at færdes ad en sti over en andens ejendom, enten fordi den er blevet offentligretlig reguleret eller aftalt eller over en begrænset del af en anden ejendom. Det kan enten være ret for fodgående eller kørende trafikanter. Som tidligere forklaret bygger denne ret oftest på privates retsstiftelse i form af aftale, men kan også stiftes ved hæv.<sup>77</sup>

Når en servitut stiftes ved aftale er det nødvendigt at denne bliver tinglyst for at den kan gøres gældende overfor tredje mand som stifter rettigheder over ejendommen med aftale og mod en godtroende kreditor, der søger fyldestgørelse.

### 2.7.3 Personbundne rettigheder i en fast ejendom

#### Brugsrettigheder

De begrænsede ejendomsrettigheder hjemler indehaveren almindelig adgang til faktisk at råde over eller nyde en ejendom, som er underkastet en andens umiddelbare ejendomsret.<sup>78</sup> De meste almindelige brugsrettigheder er lejerettigheder, men de vigtigste af disse reguleres af særlig love.<sup>79</sup> Stiftelsen af brugsrettighederne, herunder lejerettigheder, i en fast ejendom må i nogle tilfælde tinglyses.<sup>80</sup> Reglerne er sådan udformet, at hvis der er tale om en beboelsesbolig og hvor brugsrettighederne er for 12 måneder eller længere tid, eller hvis opsigelsesfristen af aftalen om brug af boligen er mere end tre måneder, så er det nødvendigt at tinglyse aftalen for at den får gyldighed overfor tredje mand. Er der derimod tale om erhvervslokaler er det nødvendigt at tinglyse aftalen hvis brugstiden er mere end 2 år (24 måneder) eller hvis opsigelsesfristen er mere end seks måneder. I tillæg til det anførte må det tinglyses hvis der aftales forudbetaling for leje i mere end 1 år og hvis lejen nedsættes fra det

<sup>77</sup> I Islands Højesterets dom som findes i Højesterets domssamling 2001, s. 3373, findes der et eksempel på færdselsservitut over en andens grund, d.v.s. ret til at køre over en del af en anden grund for at kunne parkere på en bilholdeplads. Denne ret var omtvistet i sagen, men Højesteret fandt frem til den konklusion at denne ret havde været til stede i over 50 år og derfor var der vundet hæv for færdselen over den andens grund.

<sup>78</sup> Jörundsson, Eignaréttur I, 6.

<sup>79</sup> Se f.eks. huslejelov, nr. 36/1994 og forpagtningslov, nr. 64/1976.

<sup>80</sup> Tinglysningslov, nr. 39/1978, § 31.

som står i den tinglyste aftale. I andre tilfælde er det ikke nødvendigt at tinglyse brugsaftaler og brugsaftaler som bygger på lovbestemmelser om brug af landejendomme behøves ikke at blive tinglyst.<sup>81</sup> Argumenterne for disse regler om tinglysning af brugsrettigheder er navnlig, at det må sikres at en godtroende tredje mand, der indgår en aftale, f.eks. om køb af ejendommen, kan være kendt med usædvanlige vilkår i brugsaftaler.

### Panterettigheder

Panterettigheder er blandt de vigtigste begrænsede ejendomsrettigheder. Ved panteret forstås en ret, der hjemler indehaveren (pantehaver) ret til at kræve en ydelse erlagt med fortrinsret forud for andre kreditorer til at kræve fyldestgørelse i den pantsatte formueværdi, hvis betalingen ikke ydes. Panterettigheder indebærer endvidere forskellige andre indskrænkninger i ejerens rådighed over det pantsatte.<sup>22</sup> Panteret kan forekomme som viljesbestemt pant, retspant eller lovbestemt pant. Lovbestemt pant nyder på mange måder en særstilling, idet det kan stiftes på grundlag af bestemmelser i loven og giver fortrinsret for bestemte afgifter som er knyttet til fast ejendom og dens drift til at søge fyldestgørelse af ejendommens værdi forud for andre panterettigheder. Som eksempler på sådanne afgifter kan nævnes lovbestemte brandforsikringspræmier for faste ejendomme og vurderingsomkostninger ved fastsættelse af ejendommens forsikringsværdi.<sup>82</sup> Et andet eksempel er grundskyld (ejendomsskat til kommunen).<sup>83</sup> Lovbestemt pants særstilling fremstår bl.a. i at det ikke er nødvendigt at tinglyse sådan pant for at opnå beskyttelse mod tredje mand. Retspant stiftes ved offentlig myndigheds dekret, der er rettet på tvungen fyldestgørelse af en forpligtelse og efter at det er stiftet, nyder det den samme stilling som viljesbestemt pant, men de må begge tinglyses.<sup>84</sup> Et eksempel på retspant er når sysselmanden, efter begjæring som er basert på en dom, foretager udlæg i en fast ejendom til sikring af gæld i henhold til en dommen. Udlæget indføres nøjagtigt i en protokol af sysselmanden. Når udlæget tinglyses, så er det en udskrift af sysselmandens protokol, som er dokumentet som er grundlag for tinglysningen.

Viljesbestemt pant (aftalepant) stiftes med aftale sådan som navnet giver til kende, og det er stiftet for at være sikkerhed for en gæld som allerede er til stede ved pantestiftelsen eller forventes at opstå i fremtiden. Når pant stiftes som sikkerhed for en gæld som allerede findes, sker det som regel på den måde at pantsætteren

<sup>81</sup> Se § 7 i lov om kommunernes indtægtskilder, nr. 4/1995.

<sup>22</sup> Jörundsson, Eignaréttur I, 6-7.

<sup>82</sup> Se § 7 i lov om brandforsikringer, nr. 48/1994

<sup>83</sup> Se § 7 i lov om kommunernes indtægtskilder, nr. 4/1995.

<sup>84</sup> Jf § 29. gr i tinglysningsloven, nr. 39/1978.

underskriver et pantebrev hvor det bl.a. siges at den bestemte gæld er sikret med pant i skyldnerens faste ejendom. Det kan også tænkes at tredje mand stiller sin faste ejendom til rådighed som pant for en andens gæld. Han underskriver da pantebrevet som pantsætter. Når der er tale om pantsættelse for gæld som parterne forudsætter at stiftes i fremtiden udfærdiges der normalt ikke et pantebrev på traditionel vis, men derimod udsteder pantsætteren et dokument som kaldes skadesløsbrev. I dette er der givet sikkerhed for, hvad udstederen måtte blive pantehaveren skyldig på en måde som er anført, og der skal angives et maksimumsbeløb. Pantehaveren kan da søge fyldestgørelse i den pantsatte ejendom hvis skyldneren ikke betaler til forfaldstiden, såfremt gælden ikke er et større beløb end det anførte maksimum i skadesløsbrevet.

Når der stiftes viljesbestemt pant eller retspant i en fast ejendom omfatter pantet som regel huset/anlægget og grunden (eller retten til grunden, hvis den ikke ejes af hus-/anlægsejeren), andre bygninger og anlæg som er blevet opført på jorden. Pantet omfatter endvidere løsøre som ved køb eller salg anses for at være sædvanligt tilbehør med den ejendom som pantsættelsen omfatter og til fælles rettigheder, brugsrettigheder, selskabsrettigheder og andre rettigheder som tilhører den pantsatte ejendom.<sup>85</sup> Fra den anførte fortegnelse gøres den vigtige undtagelse at rettigheder, som bruges til erhvervsmæssig drift, som er blevet offentlig registreret til en bestemt værdi og som de offentlige myndigheder uddeler i henhold til lov, f. eks. fiskekvote til fiskeskibe eller produktionskvote (mælke- eller kødkvote) til en landbrugsejendom, kan ikke pantsættes sammen med vedkommende faste ejendom eller skib. Hvis ejendommen er blevet pantsat, omfatter pantsættelsen ikke disse rettigheder. Er en landbrugsejendom som har fået uddelt produktionskvote, blevet pantsat, er det ikke tilladt at overdrage produktionskvoten undtagen med skriftlig tilladelse fra pantehaveren, som skal tinglyses på landbrugsejendommen.<sup>86</sup>

### Afgiftspligt

Afgift er et privatretligt vederlag der er varigt knyttet til fast ejendom, således at de som til enhver tid er brugere eller ejere af ejendommen, er pligtige at erlægge dette vederlag til den som er berettiget til det. Dette er ikke som et lejevederlag, snarere det modsatte af brugsrettigheder. Denne ejendommelige ordning har næsten ingen praktisk betydning længere.<sup>87</sup>

<sup>85</sup> Se § 16 i lov om viljesbestemt pant, nr. 75/1997.

<sup>86</sup> Denne regel findes i § 3i loven om viljesbestemt pant, nr. 75/1997.

<sup>87</sup> Örlygsson, *Kaflar úr eignarétti*, I, 28.



### Tilbageholdsret (retentionsret)

Tilbageholdsret kaldes det når besidderen af en andens ejendom holder denne tilbage, indtil en ham kommende ydelse erlægges. Denne ret kan opstå på forskellige måder. Den kan f. eks. dannes når køberen af en fast ejendom, som har hævet købet på en korrekt måde, har haft nogle omkostninger af driften og vedligeholdelse/udbedringer af ejendommen. Såfremt han ikke får disse omkostninger betalt fra sælgeren, eller et garanti for betaling, er han ikke pligtig til at aflevere ejendommen.<sup>88</sup>

### Forkøbsret og køberet

Forkøbsret er en ret hos en part under visse betingelser, såfremt ejeren bestemmer at sælge en ejendom, til at købe den og i undtagelsestilfælde kan dette også gælde anden afhændelse end salg. Med køberet forstås derimod ret til under visse betingelser at kunne købe en ejendom, uanset hvorvidt ejeren har truffet bestemmelse om salg eller ej.<sup>89</sup> Forkøbsret er ret almindelig ved salg af faste ejendomme, medens køberet er en sjældenhed. Forkøbsret kan både bygge på lov og på en aftale. Som eksempler kan nævnes at købstæder og landsbyer kan bestemme at kommunen skal have forkøbsret til havneanlæg, grunde og jorder som ligger ud til havet og andre faste ejendomme som kommunen mener at det er nødvendigt at den har forkøbsret til. En sådan vedtagelse gælder i fem år og den skal offentliggøres i Statstidende, B-sektionen, således at den kundgøres for alle.<sup>90</sup> Kommunalbestyrelsen kan beslutte at forkøbsperioden forlænges, men det må ske ved en ny afgørelse. En forpagter som har haft en landbrugsejendom til forpagtning i 7 år eller længere, har forkøbsret til den hvis den sælges, forsåvidt han agter fortsat at drive landbrug på ejendommen.<sup>91</sup> Den forkøbsret som er opstået ved aftale kan være af forskellig slags. Når en handel finder sted med en ejendom som en anden har forkøbsret til, er han pligtig til at byde forkøbsretshaveren at træde ind i den aftalte købekontrakt og han er pligtig til at give svar på forkøbsretstilbuddet skriftligt på en klar måde indenfor 15 dage efter at han modtog tilbuddet.<sup>92</sup>

### Ret i henhold til arrest

Ved arrest, som er et foreløbigt retsmiddel, stiftes en ret som indebærer at ejeren af ejendommen, som arresten er rettet mod, må tåle begrænsninger i sin dispositions- og rådighedsret. Arrest skal sikre at ejendommen er til stede når kreditorer søger fyldestgørelse. Arrest er et foreløbigt retsmiddel som står kreditoren til rådighed for

<sup>88</sup> Se § 33, stk. 2 og § 42, stk. 3 i loven om omsætning af fast ejendom, nr. 40/2002.

<sup>89</sup> Jörundsson, Eignaréttur I, 7.

<sup>90</sup> Lov om købstæders og landsbyers forkøbsret til havneanlæg m.v. nr. 22/1932.

<sup>91</sup> Jf § 27 i jordloven, nr. 81/2004.

<sup>92</sup> Jf § 9 i lov om omsætning af fast ejendom, nr. 40/2002

at opnå dækning af et krav, som han mener at have mod skyldneren. Dette gør han ved at få sysselmanden til at foretage arrest i skyldnerens formue til sikkerhed for kravet. Fordringshaveren som får foretaget arrest til sikkerhed af kravet skal inden en uge efter arresten anlægge retssag, justificationssag, for at få arresten stadfæstet og opnå anerkendelse for pengekravet. Når den som har fået foretaget arrest i en anden persons formue, senere får dom for sit pengekrav og stadfæstelse af arresten, har han samme slags sikkerhed i formuen som om han havde veljebestemt pant eller retspant i den. Om arrest gælder en særlig lov.<sup>93</sup>

Til slut kan man framsætte følgende oversigt om rettigheder til fast ejendom.

Fuld rådighedsret og dispositionsfrihed.	Objektet	Rettigheder som begrænser ejerens dispositionsfrihed.
Fuldstændig (umiddelbar) ejendomsret	Fast ejendom	Brugsrettigheder (bl.a. lejerrettigheder) Panterrettigheder Retentionsret (tilbageholdsret) Forkøbsret Købsret Ret ifølge arrest Servitut

Figur ISL-9: Oversigt om rettigheder til fast ejendom.

Det er beskrevet tidligere i denne afhandling, at det aldrig har været en betingelse for definition af begrebet fast ejendom i Island, at det er den samme ejer til grunden og det hus eller anlæg, som varigt står på grunden. Kommunerne ejer de aller fleste grunde i tætbebyggelser i landet. Derfor findes der ingen speciel registrering af faste ejendomme, som ejeren af et hus eller anlæg har opført på en andens grund.

#### 2.7.4 Potentielle rettigheder

De fleste ejendomme i tæt bebyggelse er underkastet forskellige servitutter, som i mere eller mindre grad indskrænker "ejerens" fuldstændige (direkte) ejendomsret. Med en godkendt hovedplan følger omfattende servitutter, samt fra godkendte lokalplaner på de respektive områder, blandt andet i hvilken grad landet kan udnyttes til bebyggelse, hvordan enkelte grunde kan udnyttes f.eks. hvor stor udnyttelseskvotienten mellem grund og hus skal være og hvor på grunden huset skal placeres og hvilken slags bygninger eller anlæg der kan opføres, samt hvilke beføjelser kommunalbestyrelser har til at bruge jordarealer til almenyttige formål, herunder at

<sup>93</sup> Lov um arrest, forbud, m.v., nr. 31/1990.

nedgrave underjordiske rørsystemer til vand og kloak. Sådanne servitutter bliver normalt ikke tinglyst. De er en følge af hovedplanen eller lokalplanen og er til fordel for samfundet. I dagligt sprog taler man om servitutter i denne brede forstand. I enkelte love findes bestemmelser som forpligter grundejeren til at tåle færdsel fra andre over sit land og endda arbejder i sit land, mod erstatning som skal aftales, men hvis der ikke kan forhandles frem til en aftale, kan den som kræver brug af landejendommen, forlange at der foretages ekspropriation af den del af landet som han har brug for. Eksempler på dette findes i elforsyningsloven.<sup>94</sup> Loven foreskriver at den som ejer eller råder over ejendommen er pligtig til at give jordbearbejdningsvirksomheder, transportvirksomheder og elforsyningsvirksomheder uhindret adgang til det pågældende landområde såfremt det findes påkrævet for at forberede virksomhed ifølge elforsyningsloven. Dog må der ikke iværksættes nogen arbejder ved udbygning af vandfald eller damp, undtagen der foreligger aftale om erstatning eller ekspropriation er blevet gennemført. I loven om telekommunikation findes tilsvarende bestemmelser, som pligter ejere af land at tåle at der lægges ledninger tilhørende telekommunikationsanlæg over deres land eller igennem jorden i deres land, over faste ejendomme på land etc.<sup>95</sup> Ejeren til landejendommen er berettiget til erstatning for jordombrydning og anden skade som han kan lide ved installation af ledning eller opførelse af telekommunikationsanlæg i hans land. Såfremt erstatningen ikke kan aftales må han eventuelt tåle at der iværksættes ekspropriation af hans land for at lovens bestemmelser kan gennemføres. Der findes tilsvarende bestemmelser i loven om offentlige veje om at der kan pålægges lignende servitutter på ejere af landejendomme angående land som skal bruges under veje og trafik anlæg.<sup>96</sup>

De servitutter som sidst blev beskrevet, er byrder som grundejerne pålægges til fremme for samfundet, d.v.s. begrundelsen for at nogen må tåle indskrænkning af sit land er den, at dette er nødvendigt for at det kan være muligt at opbygge samfundets infrastruktur. Såfremt en myndighed skønner det nødvendigt at få land under telekommunikationsanlæg, el-ledninger, vejanlæg etc., er pligtig til at forhandle med ejeren af landet om køb af landet. Hvis det ikke lykkes har myndigheden den mulighed at begære foretaget ekspropriation og i så fald vil ejeren få erstatning som fastsættes af en særlig kommission, ekspropriationskommissionen. I vandløbsloven foreskrives en anden type servitut, som ikke er i samfundets interesse, men derimod til fordel for en anden ejendom.<sup>97</sup> Der siges således at hvis der ikke findes tilstrækkelig meget,

<sup>94</sup> Elforsyningsloven, nr. 65/2003, navnlig kap. 6.

<sup>95</sup> Lov om telekommunikation, nr. 81/2003, se navnlig kap. 14.

<sup>96</sup> Lov om offentlige veje, nr. 45/1994, se navnlig kap. 9.

<sup>97</sup> Vandløbsloven, nr. 15/1923, se navnlig § 39.

tilstrækkelig godt eller svært tilgængeligt vand på en landejendom til dennes overrisling, kan dennes ejer eller bruger kræve at få overrislingsvand efter behov fra andre grundejere, men der findes dog bestemte begrænsninger, som specielt går ud på at sådan vandbrug ikke må føre til at andre grundejere fratages vand til deres egen forsyning eller gør det særlig vanskeligt for dem at tilvejebringe vand.

## 2.8 Overdragelse af fast ejendom

Som der bliver nærmere omhandlet i kapitel 4. kan overdragelse af fast ejendom ske på mange forskellige måder. Det vanligst er at det sker på grundlag af købsaftale, men andre typer af aftaler bruges også, som mageskifte og gaver. Det er også fortsat muligt efter islandsk ret at man stifter ejendomsret på grund af hævd. Dette gælder også den direkte (ubegrænsede) ejendomsret. Det er dog yderst sjældent, som det sker i Island nu for tiden, og man kan næppe sige at hævdinstituttet længere har betydningen, kun historisk og teoretisk betydning.

Det bør nævnes at beboelsesejendomme i Island, herunder lejligheder i ejerlejlighedsboliger for langt den største del er privatejede, og disse med tilhørende andel i den lejede grund er defineret som en selvstændig fast ejendom. Ejerskifte er derfor hyppige i forhold til folketallet. Det findes udførlig statistik over mængden af overdragelsesaftaler i Island, men disse er ikke detaljerede efter typer af aftaler. Følgende oversigt kan gives:

Type beboelse og lokaler	Antal aftaler
Lejligheder i ejerlejlighedsejendomme	7.567
Villaer og dobbelt huse	3.105
Erhvervslokaler	724
Andre ejendomme	507

Figur ISL-10: Overdragelse af faste ejendomme i Island 2004.

## 2.9 Ejendomsdannelse i Island

Ejendomsdannelse i Island, som behandles her, sker som beskrevet foran på tre måder ved nydannelse af ejendomme.

På næste figur findes der oversigt over nybygninger i Island i 2003.

Type af beboelse og lokaler	Antal
Beboelsesenheder	
Ejerlejlighedsejendomme	2.354
Boliger i særbo, række-/parhuse	397
Fritstående villaer	511
Garager/carporte	1.770
Sommerhuse	357
Erhvervslokaler	
Forretnings- og kontorlokaler	193
Industrilokaler	165
Varelagerbygninger	22
Anlæg som er knyttet til erhvervs- eller beboelseslokaler	275
Specielle ejendomme, som er knyttet til erhvervs- eller beboelsesboliger	207

Figur ISL-II: Antal nybygninger i Island i 2003.

### **3 Myndigheder og andre som ifølge loven er indblandet ved erhvervelse af fast ejendom, ved omsætning eller skifte, stiftelse af fast ejendom eller stiftelse af rettigheder i fast ejendom**

#### **3.1 Myndigheder og andre der indblandes ved erhvervelse af faste ejendomme**

##### **3.1.1 Indledning**

Overførsel af ejendomsret til fast ejendom kan ske på flere måder. Først og fremmest sker det dog ved købekontrakt, aftale om skifte (mageskifte) eller gave, som dog sker sjældent. Det er også almindeligt at faste ejendomme overføres ved arvefald. Her bliver navnlig behandlet overdragelse af faste ejendomme ved købekontrakt, ved skiftekontrakter eller gavedispositioner, men i alle disse tilfælde gælder de samme regler så vidt muligt.<sup>98</sup> Når erhvervelsen sker ved arv bliver den retslige stilling hos den nye ejer en helt anden. Han kan således ikke stille krav om at ejendommen skal være i en bestemt forfatning og derfor kan han ikke fremsætte krav om erstatning eller afslag på grund af mangler. Som regel omfatter erhvervelsen den faste ejendom i sin helhed. Der er dog intet som taler imod at ejerskiftet kun omfatter en del af en fast ejendom. I det følgende bliver der navnlig henvist til de tilfælde hvor erhvervelsen omfatter ejendommen som en helhed.

##### **3.1.2 Statsautoriserede ejendomsmæglere**

I Island er det ulovligt for andre end statsautoriserede ejendomsmæglere at formidle køb, salg eller bytning af ejendomme for andre.<sup>99</sup> Fra denne hovedregel gælder dog en undtagelse, nemlig at advokater kan formidle omsætning af fast ejendom, hvis den har direkte tilknytning til en foreliggende opgave i dennes advokatvirksomhed. Der tænkes specielt på at en advokat som har et bo til skifte, kan på grund af undtagelsesreglen sælge boets ejendomme uden at en ejendomsmægler inddrages. Desuden har ejeren af en fast ejendom hjemmel til selv at sælge den uden bistand fra en ejendomsmægler. Det sker meget sjældent at privatpersoner eller juridiske personer prøver selv at sælge deres faste ejendom. Ejendomsmæglere bør opfylde bestemte betingelser om uddannelse og praktisk erfaring. De må også opfylde betingelse om at de aldrig har tabt rådigheden over deres bo, men justitsministeren kan dispensere fra denne betingelse, efter indhentet udtalelse fra Ejendomsmæglerforeningen, og hvor

<sup>98</sup> Se §§ 2-4 i lov om køb af faste ejendomme, nr. 40/2002.

<sup>99</sup> Jf § 1 i lov om omsætning af faste ejendomme, virksomheder og skibe, nr. 99/2004.

vedkommende person har haft rådighed over sit bo i det mindste i de sidste tre år. Videre må de som ønsker at få autorisation som ejendomsmæglere også tegne en erhvervsansvarsforsikring som dækker eventuelt tab, hvis de eller nogle som er ansat hos dem forvolder skade. Ejendomsmæglere bør i henhold til islandske love tage sig af begge interesser, købers og sælgers ved mægling af ejendomme.

Ejendomsmæglere skal lige så snart som de får en ejendom til salgsbehandling indgå en skriftlig aftale med ejeren om hvilke tjenester de skal yde for ham. De skal forberede salget af ejendommen med indsamling af nøjagtige informationer om ejendommen, deriblandt mangler på den, og fremlægge dem i et salgsoptillingsdokument, som den der vil gøre et købstilbud til en ejendom har adgang til og bør påtage modtagelsen for, inden han fremsætter et tilbud i ejendommen. Salgsoptillingen skal være så godt udført og indeholde så gode informationer om ejendommen, at dette samt en inspektion af ejendom, kan danne et grundlag for købers evaluering af, hvorvidt han vil købe en ejendom og hvor meget han vil betale for den. Ejendomsmægleren er ansvarlig for retmæssigheden af de oplysninger som findes i salgsoptillingsdokumentet, men hans ansvar hviler dog ikke på et objektivt grundlag, men derimod bygger det på culpereglen. En ejendomsmægler bør udfærdige alle relevante dokumenter angående køb af en ejendom. Han har pligt til at udføre alt dokumentarbejdet med omhu og sørge for at ingen af parterne får stillet unaturlige eller urimelige vilkår i aftalen.

En ejendomsmægler som påtager sig at udføre noget arbejde for køberen bør også udarbejde en skriftlig aftale herom med køberen. Det er meget almindeligt at ejendomsmægleren er mellemmand for køberen overfor låneinstitutioner og sørger for at medbringe dokumenter til tinglysning m.m.

Ejendomsmæglere bør også bidrage til udarbejdelse af indberetninger og sørge for at indsende til Styrelsen for registrering og vurdering af faste ejendomme informationer om tinglysninger vedrørende ejendomme.<sup>100</sup>

Almindeligvis går en sælger til en ejendomsmægler for at besørge salget af sin ejendom. Den som får en ejendomsmægler til at gennemføre ejendomsformidlingen, normalt sælgeren, bærer alle dennes udgifter ved salget.<sup>101</sup> Det er mest almindeligt at ejendomsmægleren får i honorar 1,5% af ejendommens salgspris. I tillæg godtgør sælgeren ejendomsmæglere udlæg for annoncer og for tilvejebringelse af oplysninger

<sup>100</sup> Lov om registrering og vurdering af faste ejendomme, § 33, stk. 3.

<sup>101</sup> Lov om omsætning af faste ejendomme, virksomheder og skibe, nr. 40/2002, § 14.

såfremt det har medført udgifter for ham. Når en ejendomsmægler påtager sig at gå ærinder eller påtage sig særlige opgaver og der udarbejdes en skriftlig aftale herom, kan han kræve køber om betaling for disse tjenesteydelser.

Der er ikke tradition i Island for at køber eller sælger opsøger assistance hos advokater i forbindelse med omsætning af faste ejendomme, idet det påhviler ejendomsmægleren pligt at varetage interesserne for såvel køber som sælger. Advokaters beføjelser til at formidle salg af faste ejendomme er meget begrænsede, d.v.s. hvis de ikke også er autoriserede ejendomsmæglere. De kan kun påtage sig formidling af fast ejendom hvis det knytter sig til andre advokatgerninger, f.eks. skifte af et dødsbo eller konkursbo.<sup>102</sup> På den anden side kan advokater almindeligvis få bevilling som ejendomsmæglere, uden at aflægge en særlig eksamen, men de må opfylde betingelser om at tegne en erhvervsansvarsforsikring.

Et særligt forvaltningsorgan, ejendomsmæglernes tilsynsråd, holder opsyn med ejendomsmæglernes virke. Der påhviler ejendomsmæglerne pligt at være medlemmer i Ejendomsmæglerforeningen.

### 3.1.3 Tinglysningsføreren

En tinglysning er en rettighedsregistrering og til den knyttes adskillige vigtige retsvirkninger, specielt får den, som har tinglyst sine rettigheder, værn overfor tredjemand, som anser at han har fået rettigheden til en ejendom, der er i strid med de tinglyste rettigheder. Dette gælder både om rettigheder ifølge kontrakt og rettigheder der opstår ved eksekutionsforretninger.

Tinglysning er en forvaltningsakt og disse anliggender falder ind under justitsministeren. Tinglysningsførere udfører tinglysningen, men sysselmændene er tinglysningsførere i deres respektive kredse. Tinglysningsføreren afgørelser kan ikke påklages til ministeren, men derimod kan retsmæssigheden af disse indbringes for domstolene.

Tinglysningslovens bestemmelser finder anvendelse på tinglysning og tinglysningsførere.<sup>103</sup>

Omkostninger ved tinglysning af dokumenter er todelt. På den ene side et tinglysningsgebyr, som fastsættes i loven og udgør nu IKR 1.350 (€ 18) for hvert dokument.<sup>104</sup> På den anden side betales stempelafgift for afgiftspligtige dokumenter, og

<sup>102</sup> Jf § 1, stk. 2 i lov om salg af faste ejendomme, virksomheder og skibe, nr. 99/2004.

<sup>103</sup> Tinglysningslov, nr. 56/1978.

<sup>104</sup> Lov om statskassens biindtægter, nr. 88/1991, § 8.



disse bliver kun tinglyst såfremt afgiften erlægges. Af skøder for faste ejendomme betales stempelafgift på 0,4% af ejendomsværdien. Af pantebreve og gældsbreve betales stempelafgift på 1,5% af deres pålydende (IKR 15 (ca. € 0.2) for hvert begyndte tusinde), men det er ret hyppigt at køberen af en ejendom finansierer købet delvis med optagelse af lån, der sikres med pant i ejendommen.<sup>105</sup>

### 3.1.4 Styrelsen for registrering og vurdering af faste ejendomme

Styrelsen for registrering og vurdering af faste ejendomme er ansvarlig for registrering af faste ejendomme ifølge lov.<sup>106</sup> Styrelsen sørger også for at føre et data- og informationssystem som kaldes Det Centrale Ejendomsregister, der føres på edb. Styrelsen for registrering og vurdering af faste ejendomme hører under finansministeriet. Kommunerne er ansvarlige for, hver på sit sted, at der indgives information til Styrelsen om alle jordarealer og grunde og ændringer af disse, samt om alle bygninger som opføres i de respektive kommuner samt om ændringer af disse og nedrivning af disse. I loven om registrering og vurdering af faste ejendomme lægges det ansvar på ejeren til en fast ejendom at indberette til Styrelsen for registrering og vurdering af faste ejendomme om ændring af rådigheden over en registreret ejendom i Det Centrale Ejendomsregister.<sup>107</sup> Ved ejerskifte er den tidligere ejer ansvarlig for indberetningen af denne ændring. Tinglysningsførere bør ved tinglysning af skøder forvisse sig om at den tidligere ejers indberetningspligt er blevet opfyldt og de bør sørge for at udarbejde en indberetning og forsendelse af denne, såfremt det findes fornødent. Skøde som ejeren har udgivet bliver ikke tinglyst, hvis indberetningspligten ikke er opfyldt.

Styrelsen for registrering og vurdering af faste ejendomme har en yderligere opgave, idet den skal indsamle data og bearbejde disse og udarbejde en oversigt om de gængs priser på faste ejendomme ved køb og salg og ændringer af disse priser. Disse resultater skal offentliggøres for almenheden og dette bliver gjort på Styrelsens web-side.

### 3.1.5 Kommuner

I nogle tilfælde er samtykke påkrævet fra vedkommende kommune til salg og andre dispositioner af fast ejendom. Dette kræves normalt ikke ved ejerskifte af beboelsesboliger. På den anden side kan kommuner forbeholde sig forkøbsret til havneanlæg, byggegrunde som ligger ud til havet og byggegrunde og jordarealer som

<sup>105</sup> Om stempelafgift og fastsættelse af afgiften gælder regler i stempelafgiftsloven, nr. 36/1978.

<sup>106</sup> Lov om registrering og vurdering af faste ejendomme, nr. 6/2001, § 1.

<sup>107</sup> Lov om registrering og vurdering af faste ejendomme, nr. 6/2001, §22.

ligger i deres jurisdiktion, samt til enkelte faste ejendomme. Sådanne vedtægter gælder for fem år ad gangen og de må kundgøres i Statstidende B-sektionen for at opnå gyldighed.<sup>108</sup>

Når der sker overdragelse til andre end juridiske personer af jordarealer, fast ejendom og ejendomsrettigheder uden for tæt bebyggelse, påhviler der pligt til at indberette dette til kommunalbestyrelsen, men tilsyneladende ser der ikke ud til at retsvirkninger er forbundet til denne indberetning, d.v.s. hverken på grund af forkøbsretten eller fordi der må tilvejebringes samtykke.<sup>109</sup>

### 3.1.6 Landbrugsministeren

Bliver en landbrugsejendom tilhørende staten solgt til en kommune eller forpagteren i henhold til jordloven, har landbrugsministeren på statens vegne forkøbsret til ejendommen første gang den bliver solgt, forudsat at salget sker inden der er gået ti år siden staten solgte den oprindeligt.<sup>110</sup>

### 3.1.7 Samtykke fra foreninger

I henhold til lov om andelsbyggeforeninger har en slig forening hjemmel til at bygge en fast ejendom for sine medlemmer. Andelsbyggeforeninger må indgå en byggekontrakt med ethvert medlem som vil få en fast ejendom i et hus som opføres. Foreningen repræsenterer sine medlemmer i byggeperioden, men på et bestemt tidspunkt i byggeprocessen bliver medlemmet ejer til den faste ejendom, som omfattes af byggekontrakten. Foreningen har derimod forkøbsret ved ejerskifte af de faste ejendomme som det bygger for sine medlemmer, i de næste fem år efter at grunden til bygningen blev tildelt.<sup>111</sup> Heraf følger at ejeren til den faste ejendom som andelsbyggeforeningen har opført, ikke kan sælge den medmindre foreningen frafalder forkøbsretten i de næste fem år. I de allersidste år er det blevet meget sjældent at andelsbyggeforeninger står for opførelse af bygninger i Island.

I lov om andelsboligforeninger har sådanne foreninger hjemmel til at bygge, købe og føre tilsyn med boliger for deres medlemmer, som erhverver tidsbegrænset bosiddelsesret i den ejendom, som de får afbenyttelse af i henhold til en bosiddelseskontrakt med foreningen.<sup>112</sup> Andelsboligforeningen er ejer af de boliger, som de har erhvervet rådigheden over, men formidler bosiddelsesretten til boligerne.

<sup>108</sup> Lov om købstæders og landsbyers forkøbsret til havneanlæg m.v., nr. 22/1932.

<sup>109</sup> Se § 10 i jordloven, nr. 81/2004.

<sup>110</sup> Se § 41 jf §§ 35 og 36 i jordloven, nr. 81/2004.

<sup>111</sup> Lov om andelsbyggeforeninger, nr. 153/1998, § 6.

<sup>112</sup> Lov om andelsboligforening, nr. 66/2003.

### 3.1.8 Samtykke fra et bestemt antal ejere i ejerlejlighedsboliger

Rådigheden af en del af en ejerlejlighedsbolig, hvadenten der er tale om at denne del anses for at være særeje eller fælleseje, er behæftet med mange begrænsninger. Blandt disse begrænsninger af rådigheden er at der kræves samtykke fra alle boligejere i en ejerlejlighedsbolig.<sup>113</sup>

### 3.1.9 Boliglånefonden (Realkreditfond)

Boliglånefonden er en særlig statslig institution som i henhold til lov har som opgave at administrere boligsager.<sup>114</sup> Boliglånefonden ledes af en særlig bestyrelse, som forvaltningsmæssigt hører under socialministeren. Blandt Boliglånefondens opgaver er at give lån og finansiere køb af boliger. De fleste boliger i Island er blevet finansieret med lån fra Boliglånefonden (eller ældre institutioner med samme funktion). Inden for de allersidste år er der sket store ændringer på dette område fordi banker og sparekasser er gået ind for at finansiere køb af boliger.

Hvis en fast ejendom skal sælges, hvorpå der påhviler et tillægslån, som er et lån der ydes til dem som har begrænsede indtægter og kommer i tillæg til det maksimumbeløb som kan lånes fra Boliglånefonden, bør sælgeren enten betale lånet op eller tilvejebringe samtykke fra Boliglånefonden til salget. Boliglånefonden skal foretage en vurdering, inden samtykke gives, hvorvidt køberen opfylder betingelserne for at få tillægslån. Såfremt han ikke opfylder disse betingelser må lånet betales op.

### 3.1.10 Banker og sparekasser

Banker og sparekasser spiller en afgørende rolle ved at finansiere erhvervelse af faste ejendomme i Island. Deres rolle er vokset utrolig meget i de sidste år. Deres opgave kommer dog stadigvæk i næste række efter Boliglånefonden angående boliger. På den anden side, når der er tale om køb og overdragelser af fast ejendom, der er erhvervslokaler eller beregnet til arbejdsvirksomhed generelt, så foretages finansiering af disse i større eller mindre grad af banker og sparekasser. Disse lån ydes på et privatretligt grundlag og giver banker og sparekasser kun ret til at blande sig ved senere overdragelser, såfremt dette er særlig aftalt. I nogen grad finder dog reglerne om viljebestemt pant anvendelse, som regulerer retsstillingen mellem panthaver og pantsætter, bl.a. på grund af pantehæftelser i faste ejendomme.<sup>115</sup>

<sup>113</sup> Lov om ejerlejlighedsboliger, nr. 26/1994, § 21.

<sup>114</sup> Lov om boligsager, nr. 44/1998.

<sup>115</sup> Lov om boligsager, nr. 44/1998.

### 3.1.11 Pensionskasser

Virksomheden hos pensionskasser i Island bygger på en generel lov om dem, men der findes i tillæg særlige love om bestemte pensionskasser, f.eks. Pensionskassen for offentlig ansatte og Sømændenes pensionskasse. Kapitaldannelsen i den islandske pensionskasser er væsentlig allerede af den grund at lønmodtageren i det mindste indbetaler 4% af lønnen og arbejdsgiveren betaler mindst 6% i tillæg til lønnen, hvilket indgår i den vedkommende pensionskasse. Pensionskassen varetager selv forrentningen af kassens kapital for at kunne opfylde på et senere tidspunkt sin pensionsforpligtelse over for medlemmerne og forpligtelse om betaling af invaliditetserstatning i overensstemmelse med kassens forskrifter og lovbestemmelser.

I historisk perspektiv har pensionskasserne haft en uhyre stor betydning ved finansiering af køb af faste ejendomme til deres medlemmer. Vigtigheden af denne rolle er formindsket, idet det er blevet lettere at opnå lån til at finansiere køb af faste ejendomme ved hjælp fra Boliglånefonden og banker og sparekasser, hvis det er påkrævet, og desuden har pensionskasser i de seneste årene haft bedre mulighed for at investere i aktier på børsen samt gældsbreve og aktier på gældsbreve-markeder og børser i udlandet. Dog tager pensionskasserne endnu del i finansiering af køb af boligejendomme, selv om det efterhånden kun er i et beskedent omfang.

### 3.1.12 Statsministeren

Statsministeren er ressortminister for anliggender som vedrører det nationale indland i henhold til lov om det nationale indland og afgrænsning af ejerland, nationalt indland og græsgange.<sup>116</sup> Ejerskifte til faste ejendomme som ligger i det nationale indland, uden for kommuners administrative græselinjer, som går ud fra de deri beliggende faste ejendommers ejendomsgrænser, kræver samtykke fra statsministeren.<sup>117</sup>

### 3.1.13 Justitsministeren

I lov om erhvervsret og brugsret af faste ejendomme er indført forskellige begrænsninger mod at udlændinge kan erhverve ejendomsret over fast ejendom eller brugsret af faste ejendomme i Island, hvad enten det sker ved frivillige dispositioner som f.eks. køb eller skifte, eller ved tvangsforanstaltning som f.eks. tvangsauktion. Ifølge loven har justitsministeren beføjelse til at give dispensation på nærmere anførte betingelser.<sup>118</sup>

<sup>116</sup> Lov om det nationale indland og fastsættelse af grænser mellem jorders hjemland, det nationale indland og græsgange, nr. 58/1998.

<sup>117</sup> Om reglen angående kommunernes forvaltningsmæssige grænser, se Örlygsson, Kaflar úr eignarétti, I, 99.

<sup>118</sup> Lov om erhvervelse og brugsret til faste ejendomme, nr. 19/1966.

Intressenter og myndigheder	Funktion	Central lovgivning
Køber/sælger	Initiativtagere og de som fuldfører handelen	Lov om køb af fast ejendom, nr. 40/2002.
Ejendomsmægler	Har ansvar for præsentation af ejendommen og gennemførelse af overdragelsen.	Lov om salg af fast ejendom, virksomheder og skibe.
Tinglysningsføreren	Tinglyser dokumenter og meddeler Styrelsen for registrering og vurdering af fast ejendomme.	Tinglysningslov, nr. 39/1978.
Styrelsen for registrering og vurdering af fast ejendomme.	Registrerer købet i Det centrale ejendomsregister og indsamler statistiske oplysninger.	Lov om registrering og vurdering af faste ejendomme, nr. 6/2001.
Kommunen	Kan have forkøbsret, men kun i meget sjældne tilfælde.	
Justisministeren	Må samtykke salg til udlændinge.	Lov om erhvervelse og brugsret til fast ejendomme, nr. 19/1996.
Finansier, som kan være bank, Boliglånefonden, pensionskasser etc.	Bevilger lån.	Bl. a. lov om boligsager, nr. 44/1998.

Figur ISL-12: Intressenter og myndigheder indblandede i sædvanligt køb af fast ejendom.

## 3.2 Myndigheder og andre som er involveret i overdragelse af rettigheder i faste ejendomme

### 3.2.1 Indledning

Hvilken slags rettigheder taler vi om når vi taler om overdragelse af rettigheder i fast ejendom? Her ovenfor har vi talt om de myndigheder som bliver inddraget eller involveret i overgang af den direkte ejendomsret af fast ejendom. I dette afsnit behandles de myndigheder, som inddrages angående ejerskifte af andre rettigheder som knytter sig til fast ejendom, som f.eks. lejerettigheder, andre brugsrettigheder, panterrettigheder, forkøbsret og forskellige slags servitutforhold.

### 3.2.2 Statsministeren

Bestemmelserne i loven om det nationale indland må fortolkes således, at ingen kan erhverve rettigheder til jord eller bygninger uden samtykke fra statsministeren, men anliggender om det nationale indland hører under ham.<sup>119</sup>

<sup>119</sup> Lov om det nationale indland og fastsættelse af grænser mellem jorders hjemland, det nationale indland og græsgange, nr. 58/1998, § 3.

### 3.2.3 Tinglysningsførere

For at en indehaver af indirekte ejendomsrettigheder over fast ejendom kan nyde retsbeskyttelse over for tredjemand i god tro og over for tredjemand som erhverver ret ved eksekutionsforretning, hvadenten han er i god tro eller ej, er det almindeligt nødvendigt at tinglyse rettighederne. I medfør af tinglysningsloven er det nødvendigt at tinglyse brugsret til en bolig eller overdragelse af denne, såfremt brugstiden er længere end 12 måneder eller opsigelsesfristen længere end 3 måneder.<sup>120</sup> Brugsret til erhvervslokaler eller overdragelse af disse bør tinglyses såfremt lejetiden er længere end 2 år, eller hvis den kan opsiges med en opsigelsesfrist som er længere end 6 måneder. Det er endvidere fremhævet at forudbetaling af leje for en længere periode end 1 år og nedsættelse af leje, fra det som er bestemt i lejekontrakten, er underkastet tinglysning. Løvrigt er andre lejerettigheder ikke underkastet tinglysning. Grunden til at de anførte forhold er underkastet tinglysning for at brugsrettighederne kan nyde beskyttelse over for tredje mand i god tro, er at disse betingelser er usædvanlige efter islandsk målestok, navnlig hvor det drejer sig om boliger. Det anses at være nødvendigt at beskytte en køber af fast ejendom i god tro, og derfor er det foreskrevet at brugsrettigheder, som skal vare over et længere tidsforløb eller med usædvanlig lang opsigelsesfrist, bør tinglyses med henblik på at tilstedeværelsen af disse kan konstateres.

Panterettigheder er nogle af de vigtigste indirekte ejendomsrettigheder. Stiftelse af panterettigheder i fast ejendom må tinglyses for at pantaveren kan nyde beskyttelse mod en godtroende pantsætters kontrahent og over for hans kreditor, som tinglyser en ret ifølge eksekutionsforretning, til trods for at han er i god tro.<sup>121</sup> Overdragelse af panterettigheder kræver ikke særskilt tinglysning.

Andre rettigheder over fast ejendom må tinglyses for at de kan opnå retsbeskyttelse over for ejerens godtroende kontrahenter og dennes kreditorer, som også tinglyser deres rettigheder.

I tinglysningsdelen af Det Centrale Ejendomsregister registreres tinglyste ejere af faste ejendomme og ejendele, samt tinglyste pantebånd, servitutter og andet som tinglysningsbogen indeholder.<sup>122</sup> Alle pantehæftelser og servitutter, herunder brugsrettigheder, som er tinglyst på en fast ejendom, bør således fremkomme i tinglysningsdelen af Det Centrale Ejendomsregister.

<sup>120</sup> Tinglysningslov, nr. 39/1978, § 31.

<sup>121</sup> Tinglysningslov, nr. 39/1978, § 29.

<sup>122</sup> Lov og registrering og vurdering af faste ejendomme, nr. 6/2001, § 10, nr. 4.

### 3.2.4 Styrelsen for registrering og vurdering af faste ejendomme

Styrelsen for registrering og vurdering af faste ejendomme er ansvarlig for registrering af rettigheder over faste ejendomme i Det Centrale Ejendomsregister. Blandt de forhold som skal registreres er tinglyste adkomster og ændringer af tinglyste rettigheder over faste ejendomme. Det er derfor uhyre vigtigt for Styrelsen at få oplysninger om pantebånd og servitutforhold og tinglyste brugsrettigheder af faste ejendomme.

### 3.2.5 Justitsministeren

Forbud i lov om udlændinges ret til at erhverve og bruge faste ejendomme omfatter ikke bare deres fuldstændige ejendomsret men også deres brugsret, samt andre afbenyttelsesrettigheder, fiske- og jagtrettigheder og andre rettigheder over fast ejendom, uden hensyn til hvorvidt det er sket ved salg eller anden overdragelse.<sup>123</sup> Det bør understreges at justitsministeren har ret til at give dispensation fra lovens bestemmelser og give udlændinge tilladelse til at erhverve og bruge sådanne rettigheder, når nærmere anførte vilkår er opfyldt.

## 3.3 Myndigheder og andre som er involveret i dannelse af faste ejendomme

### 3.3.1 Planmyndigheder

Hele Island er planpligtigt, uanset om registrering af fast ejendom omfatter området eller ej. Opdeling af land og opførelse af bygninger og andre anlæg oven på jorden eller i undergrunden samt alle arbejder, som påvirker miljøet og ændrer dets udseende, skal være i overensstemmelse med planer. Byggetilladelser og arbejdstilladelser kan ikke udstedes hvis bygningen eller anlægget ikke opfylder disse betingelser.<sup>124</sup>

I henhold til islandsk lovgivning er kommunerne ansvarlige for planlægningen i deres respektive kommuner. Kommunen bør udfærdige en hovedplan, som omfatter hele kommunen. Miljøministeren er øverste myndighed i planlægnings- og byggesager.<sup>125</sup> Hovedplanen er betinget af miljøministerens godkendelse. Kommunen bør også udarbejde lokalplaner, som bygger på hovedplanen, men handler om et afgrænset område eller del af kommunen. Kommunen træffer selv afgørelse om lokalplanlægningen og godkender lokalplanen. Et særligt udvalg beskæftiger sig med det nationale indland og udgifter til planlægningssager i dette indland udredes af

<sup>123</sup> Lov om erhvervelse og brugsret til faste ejendomme, nr. 19/1966.

<sup>124</sup> Plan- og byggelov, nr. 73/1997, § 9, stk. 1.

<sup>125</sup> Plan- og byggelov, nr. 73/1997, § 3.

statskassen. Kommuner kan indgå samarbejde om planlægning af større arealer eller regioner som er af fælles interesse og da udarbejdes der en regionplan. Der er således tale om tre forskellige typer af planer, d.v.s. hovedplan, lokalplan og regionplan. Foruden disse skal man gentage det som tidligere er beskrevet om planstyrelsen af ødemarken i Island (det nationale indland).

Statens planstyrelse yder bistand til miljøministeren, der er den øverste myndighed på dette område. Planstyrelsens vigtigste opgaver er at føre tilsyn med implementeringen af plan- og byggelovene, at være rådgivende angående plan- og byggesager, at følge med udviklingen og situationen af planlægningen i kommunerne, at bistå kommunerne og vejlede dem ved udfærdigelse af påtænkte planer, at give udtalelse om tvistsspørgsmål som gælder angående planlægnings- eller byggesager, at sikre at oplysninger om påtænkt anvendelse af jordarealer i Island er til stede, og at drive forskning og bidrage til videnskabelige undersøgelser i planlægnings- og byggesektoren, at følge med i og give oplysninger om handikappedes bevægelsesforhold og at håndhæve lovbestemmelser om vurdering af miljøkonsekvenser. I henhold til loven om vurdering af miljøkonsekvenser har planstyrelsen en vigtig rolle ifølge denne lov. Planstyrelsen sørger for at tilvejebringe bemærkninger til kommunens rapport om vurdering af miljøkonsekvenser i forbindelse med arbejder, og afsiger kendelse om hvorvidt det pågældende arbejde bør godkendes eller ej. Planstyrelsens kendelser kan påklages til miljøministeren.

Opførelse af alle anlæg på land må være forenelig med betingelserne i en godkendt hovedplan og lokalplan.

### 3.3.2 Miljøministeren

Miljøministeren som er den øverste myndighed på området for planlægning og byggesager, må i nogle tilfælde indtrækkes når det gælder stiftelse af en fast ejendom, f.eks. for at optræde som en afgørelsesmyndighed i sager hvor det skal afgøres hvorvidt et arbejde bør godkendes eller ej, og som er blevet vurderet med henblik på de miljømæssige konsekvenser. Miljøministeren er endvidere på naturfredningsområdet den overordnede forvaltningsmyndighed. I loven om naturbeskyttelse findes regler om administration af naturfredningsregioner.<sup>126</sup> Miljøstyrelsen som administrerer anliggender som angår naturværn og lovens implementering, hører under miljøministeren. Det er tilladt at drive såkaldte gæstestuer på naturfredningsområder,

<sup>126</sup> Lov om naturbeskyttelse, nr. 44/1999, 4. kapitel.



men dette er hytter til overnatning og anden service for turister. I enkelte tilfælde ville disse gæstestuer næppe have tilstrækkelig forankring til jorden for at kunne anses for at være faste ejendomme, men det er ikke udelukket på grund af varig tilknytning og at gæstestuen befinder sig på et afgrænset jordareal, at den kunne være at anse som fast ejendom. I disse tilfælde ville det kræve Miljøstyrelsens godkendelse. Stiftelse af en sådan fast ejendom måtte følge de regler som gælder for stiftelse af fast ejendom generelt, f.eks. at indregistrere den i Det Centrale Ejendomsregister. Det forudsættes at miljøministeren kan bekræfte aftaler om driften af disse gæstestuer, når driften overføres til andre end Miljøstyrelsen.<sup>127</sup>

### 3.3.3 Styrelsen for registrering og vurdering af faste ejendomme

Styrelsen for registreringer og vurdering af faste ejendomme er på forskellige måder impliceret i forbindelse med dannelse af fast ejendom og har en vigtig funktion deri. Styrelsens opgaver er beskrevet på et andet sted i denne fremstilling. Det er vigtigt at pointere at det er Styrelsen for registrering og vurdering af faste ejendomme som er ansvarlig for at dannelse af faste ejendomme og overdragelse af ejendomsrettigheder bliver registreret i Det Centrale Ejendomsregister.

### 3.3.4 Kommunalbestyrelser

Kommunalbestyrelserne har en meget vigtig rolle angående stiftelse af fast ejendom. Det hovedprincip, som dog har undtagelser, gælder i Island at kommunalbestyrelserne tager initiativ med henblik på udfærdigelse af hovedplan og efterfølgende godkender de så lokalplaner. Kommunalbestyrelsen prøver først at købe det pågældende jordareal i fri handel, oftest inden lokalplanen bliver godkendt. Men hvis det ikke lykkes med frivillige aftaler, kan kommunalbestyrelsen ekspropriere jordarealet og gå i gang med at planlægge det. Kommunen danner så faste ejendomme ved at fordele og udstykke landet i grundstykker i overensstemmelse med lokalplan og udfærdiger et stammedokument om hver enkelt grund og meddeler dette til Styrelsen for registrering og vurdering af faste ejendomme, som sørger for at disse oplysninger bliver indført i Det Centrale Ejendomsregister. Inden hjemmel gives til pantsættelse af grund eller til opførelse af bygning på grunden skal kommunen have sørget for at ejendommen er blevet registreret med tinglysning af et stammedokument.<sup>128</sup>

Det bør nævnes at kommunalbestyrelser ikke frit kan bestemme hvorvidt de eksproprierer ejendomme inden for kommunegrænserne ved ekspropriation og yder

<sup>127</sup> Lov om naturbeskyttelse, nr. 44/1999, § 31.

<sup>128</sup> Lov om registrering og vurdering af faste ejendomme, nr. 6/2001, § 17, stk. 2.

erstatning, selv om de som regel er initiativtagere. I nogle tilfælde er kommunerne pligtige at indløse ejendomme i kommunen eller betale deres ejere erstatning. Denne pligt opstår hvis godkendelse af hovedplan eller lokalplan medfører at ejendomsværdien forringes, dens anvendelsesmuligheder indskrænkes eller at den formindskes i sådan grad at den ikke kan bruges til samme formål som tidligere. Hvis han kan påvise dette er han berettiget til erstatning af denne grund eller kommunen indfrier ejendommen.<sup>129</sup>

Kommunerne inddrages også ved ejendommens stiftelse på en anden måde. Der kræves således udsagn fra kommunen hvis en jordejer i kommunen ønsker at udstykke en grund fra sin jord eller grundstykker eller ændre grænselinjer eller skel. Dette indebærer at nye faste ejendomme ikke kan opstå indenfor en kommune, undtagen at der foreligger en udsagn fra kommunalbestyrelsen. Samtykke fra kommunen (byggeudvalget) er endvidere påkrævet hvis der skal opføres bygning på en grund.

Til slut kræves kommunens udsagn hvis nogen agter at opdele en jord eller jordareal som tilhører flere jorde, for at lægge sammen jorde eller ændre jorde ved at lægge dem eller dele af dem til græsgange.<sup>130</sup>

### 3.3.5 Landbrugsministeren

Landbrugsministeren inddrages i ejendomsdannelse for så vidt jordloven kræver hans samtykke hvis jordareal eller jorddele tilhørende to eller flere landbrugsejendomme skal lægges sammen.<sup>131</sup> Til skifte af en gårds areal eller flere gårdes areal, samt til sammenlægning af gårde eller hvor gårds areal tillægges græsgange, kræves endvidere landbrugsministerens samtykke.<sup>132</sup> Landbrugsministerens samtykke er påkrævet hvis meningen er at ændre brug af land, som anvendes til landbrug, til andet formål.

### 3.3.6 Statsministeren

Administrationen af det nationale indland falder ind under statsministeren. Til ejendomsstiftelse på et jordareal som tilhører det nationale indland, kræves ministerens godkendelse.

<sup>129</sup> Plan- og byggelov, nr. 73/1997, § 33, stk. 1.

<sup>130</sup> Jordloven, nr. 81/2004, § 13, stk. 1.

<sup>131</sup> Jordloven, nr. 81/2004, § 13.

<sup>132</sup> Jordlovens § 13, nr. 81/2004.

### 3.3.7 Ejerforening, d.v.s. boligejere

Når ejendom dannes ved af forene eller skifte op en ejendel i en ejerlejlighedsbolig kræves eventuelt samtykke fra ejerforeningen eller andre lejlighedsejere. Der findes faktisk væsentlige begrænsninger i loven for at sådanne ændringer kan tillades.

### 3.3.8 Tinglysningsførere

Sysselmænd, der er tinglysningsførere i deres respektive kredse, varetager opgaven ved tinglysning af dokumenter i forbindelse med stiftelse af nye ejendomme.

Interessenter og myndigheder	Funktion	Centrale love
Ejeren til den faste ejendom	Har vanligvis initiativet	
Panteretshaver, hvis det drejer sig om opdeling af fast ejendom	Behøver samtykke	lov om viljesbestemt pant, nr. 75/1997.
Planmyndigheder	Ejendomsdannelsen må være i overensstemmelse med kommune- og lokalplaner	plan- og byggelov, nr. 73/1997.
Kommuner	Udsagn kræves ved opdeling eller sammenlægning af jorde	jordlov, nr. 81/2004.
Landbrugsministeren	Samtykke kræves til opdeling og sammenlægning af jorde eller dele deraf uden for tætbebyggelse	jordlov, nr. 81/2004.
Tinglysningsføreren	Tinglyser stammedokument og andre dokumenter	tinglysningslov, nr. 39/1978.
Styrelsen for registrering og vurdering af faste ejendomme	Ansvarlig for registrering i Det centrale ejendomsregister	lov om registrering og vurdering af faste ejendomme, nr. 6/2001.

Figur ISL-13: Interessenter og myndigheder ved ejendomsdannelse.

## 3.4 Forvaltningsorganer som træffer afgørelse når der opstår tvist i forbindelse med fast ejendom

### 3.4.1 Indledning

Den udvikling er sket i Island at antallet af ankenævn på forskellige område i den offentlige forvaltning er vokset stærkt. Klagebehandling af borgernes tvistigheder med myndighederne er blevet flyttet fra institutioner og ministerier ud til særlige ankenævn. Den sædvanlige regel gælder at ankenævnet er den sidste instans indenfor forvaltningen på det pågældende fagområde. Når den forvaltningsmæssige

klagemålsbehandling er afsluttet, har parten, d.v.s. borgeren, kun den mulighed tilbage at indbringe sagen for retten. Der findes ingen særlige forvaltningsdomstole i Island, hvorfor sager som drejer sig om fast ejendom eller sagsbehandlingen vedrørende disse, henlægges til de ordinære domstole.

### 3.4.2 Overtaksationsnævnet

Overtaksationsnævnet træffer afgørelse i sager angående vurdering af faste ejendomme i forbindelse med bestemmelsen af taksationsværdien. Overtaksationsnævnet, bestående af tre medlemmer som er udnævnt af en gruppe af 10 personer som Islands Højesteret har udpeget, er nedsat for en periode af tre år. De som har retlig interesse kan klage genvurderingen af deres faste ejendom til overtaksationsnævnet.

Overtaksationsnævnets kendelse er den endelige kendelse indenfor forvaltningen. Anledningen til klagemålet er som oftest at der er blevet foretaget en genvurdering af ejendomsvurderingen, men ejendomsværdien danner grundlag for eksempelvis ejendomsskat og bruges som målestok af ejendommens værdi i forskellige forbindelser, men dog ikke alle. Styrelsen kan på eget initiativ bestemme at der skal foretages genvurdering, men det kan også ejeren forlange samt andre som har væsentlige interesser. Den som ikke vil modtage resultatet af genvurderingen af en ejendom, kan således påklage til overtaksationsnævnet.<sup>133</sup>

### 3.4.3 Ankenævnet for boligsager

Ankenævnet for boligsager har sit virke i henhold til en lov om boligsager.<sup>134</sup> Nævnet består af tre medlemmer udnævnt af socialministeren. Nævnets opgave er at træffe afgørelse om tvistigheder som kan opstå i forbindelse med beslutninger som er taget hos Boliglånefonden eller bolignævnene. En sagspart kan påklage beslutninger som Boliglånefonden, bolignævnene eller andre tilsvarende kommunale organer tager, til ankenævnet der afsiger kendelse når klageprocessen er afsluttet. Denne kendelse kan ikke påklages til socialministeren. Om proceduren i disse sager gælder forvaltningsloven, samt særlige regler som er fastsat i en bekendtgørelse om nævnets sagsbehandling og arbejdsrutiner.

### 3.4.4 Ankenævnet for plan- og byggesager

I medfør af planlægnings- og byggeoven virker et klagenævn for planlægnings- og byggesager.<sup>135</sup> Det udpeges for fire år ad gangen og den har til opgave at afsige

<sup>133</sup> Lov om registrering og vurdering af faste ejendomme, nr. 6/2001, §§ 30-35.

<sup>134</sup> Lov om boligsager, nr. 44/1998, kap. 9.

<sup>135</sup> Plan- og byggelov, nr. 73/1997, § 8.

kendelser om tvistigheder af plan- og byggesager som falder ind under loven. Sagsbehandlingen følger forvaltningslovens regler, men i tillæg til denne gælder særregler i lovens § 8 og desuden er regler om procedure for ankenævnet, dets arbejde og gyldighedsområde m.v. fastsat i en særlig bekendtgørelse.

#### **3.4.5 Ankenævn for ejerlejlighedsboliger**

I medfør af loven om ejerlejlighedsboliger nedsætter socialministeren et ankenævn for tre år ad gangen. Ankenævnet består af tre medlemmer. Nævnets opgave er at behandle klager og afgive udtalelse i forbindelse med dem som ejere af ejerlejligheder indbringer for det. I tillæg til forvaltningslovens regler reguleres sagsbehandlingen af nogle bestemmelser i lovens § 8 og bestemmelser i en særlig bekendtgørelse om procedure, virke og arbejdsbetingelser for nævnet.

#### **3.4.6 Planstyrelsen**

Planstyrelsen er den beslutningsmyndighed som træffer afgørelse når det gælder at bedømme hvorvidt et påtænkt arbejde anses for at være så indgribende at der må foretages en vurdering af de eventuelle miljømæssige konsekvenser. Planstyrelsens kendelser kan påklages til miljøministeren.

#### **3.4.7 Miljøministeren**

Miljøministeren træffer afgørelse i sager hvor Planstyrelsen har truffet afgørelse og sagen påklages til ministeriet, om hvorvidt et anlægsarbejde skal tillades på grundlag af en vurdering af de miljømæssige konsekvenser.

#### **3.4.8 Vildmarksudvalget**

Vildmarksudvalget er et særligt afgørelsesudvalg som virker i henhold til kap. III i lov om det nationale indland. Vildmarksudvalget består af tre medlemmer. Dets opgaver er at undersøge og afgøre hvilke jordarealer bør henregnes til det nationale indland og hvor grænsen ligger mellem dette indland og ejerland, og at afgrænse hvilken dele af det nationale indland skal benyttes som vildmarksgræsgang. Desuden at træffe afgørelse om ejendomsrettigheder indenfor det nationale indland. Vildmarksudvalget bør træffe sine afgørelser i form af kendelser. Parterne i sager for nævnet er på den ene side finansministeriets kravstillende nævn, som tager initiativet og nedlægger statens påstande om hvor grænserne skal ligge, som vildmarksudvalget skal fastsætte, og hvilke rettigheder der findes som ligger i det nationale indland. De andre parter i sagerne er ejere af gårde, land og jorder og det kan være enkeltpersoner, juridiske personer og kommuner. Vildmarksudvalgets afgørelser kan indbringes for domstolene,

men kan ikke påklages til højere administrative myndigheder. Om sagsbehandlingen og proceduren for vildmarksudvalget findes bestemmelser i lovens kap. III samt forvaltningslovens regler i den grad de finder anvendelse.<sup>136</sup>

### 3.4.9 Domstole

Stridigheder om stiftelse eller overgang af faste ejendomme kan indbringes for de ordinære domstole. Der findes to domstrin i Island, d.v.s. herredsretsdomstolene og Højesteret. De sager som pådømmes ved herredsretten kan som regel indbringes for Højesteret, såfremt det skønnes at interesserne som sagen drejer sig om udgør mindst IKR 300.000 (ca. € 4.054) eller derover. Hvis værdien af interesserne anses for at være mindre, kan sagen alligvel appelleres, hvis Højesteret bifalder en ankebevilling. Betingelsen herfor er navnlig når udfaldet af sagen anses for at være af væsentlig generel betydning; at der er tale om en sag som anses for at af angå væsentlig store interesser for appelansøgeren eller at det ikke er udelukket at herredsrettens dom bliver ændret på nogle punkter.

<sup>136</sup> Lov om det nationale indland og fastsættelse af grænser mellem jorders hjemland, det nationale indland og græsgange, nr. 58/1998, kap. 3 og forvaltningsloven nr. 37/1993.

## 4 Overdragelse af fast ejendom

### 4.1 Forskellige veje for at overdrage fast ejendom

Her ovenfor er der i nogle forbindelser blevet nævnt ejerskifte af fast ejendom. I dette kapitel vil der blive gjort nærmere rede for på hvilken måde ejerskiftet kan foregå, og derefter hvordan det sker rent praktisk i de hyppigste tilfælde.

#### Køb

Overdragelse af fast ejendom sker i langt de fleste tilfælde på grundlag af køb. Køb af fast ejendom er en gensidig formalkontrakt hvor sælgeren overdrager eller forpligter sig til at overdrage en ejendom til modparten, køberen, men køberen betaler eller forpligter sig til at betale sælgeren en købesum, som vederlag for ejendommen. Hovedkernen er den at pligterne er gensidige. Købekontrakten er en typisk overdragelsesretshandel og formålet med den er at overføre den direkte ejendomsret af den faste ejendom fra sælgeren til køberen. I loven om omsætning af fast ejendom siges at sælgerens pligt består i at aflevere eller love at aflevere den faste ejendom.<sup>137</sup> Der gælder en særlig lov om omsætning af fast ejendom i Island og den indeholder forskellige regler om indgåelsen af kontrakten, kontrahenternes pligter og hvilke beføjelser de har hvis modparten ikke opfylder sine forpligtelser i henhold til aftalen.<sup>138</sup>

#### Skifte

En kontrakt om skifte af fast ejendom er også en forbundet kontrakt, hvor hver af parterne forpligter sig til at aflevere en fast ejendom, men må desuden måske udligne værdien ved at erlægge en pengesum. Bestemmelserne i loven om køb af fast ejendom gælder også om skifte på den måde at lovens regler om sælger finder anvendelse på kontrahenterne angående den ejendom som de overdrager, men reglerne om køber finder anvendelse i forhold til den ejendom som han modtager.<sup>139</sup>

#### Gaver

Gavedispositioner angående fast ejendom skal være forbundne. Bestemte anførte bestemmelser i loven om køb af fast ejendom finder anvendelse på gavedispositioner, d.v.s. navnlig de bestemmelser hvor det foreskrives hvilken form kontrakterne skal have, afhændelsen og skødet, risikoen af den solgte faste ejendom og om retten til fortjeneste og pligt til at bære udgifter af en ejendom, samt om ophævelse og

<sup>137</sup> Matthíasson, Fasteignakaup, helztu réttarreglur, 43.

<sup>138</sup> Lov om omsætning af fast ejendom, nr. 40/2002.

<sup>139</sup> Jf § 3 i loven om omsætning af fast ejendom, nr. 40/2002.

gennemførelse af den. Løvrigt finder reglerne og synspunkterne om gavedispositioner lidt anderledes anvendelse, idet risikofordelingen og interesserne er anderledes beskaffen end ved køb.

### **Arv**

Ejerskifte af fast ejendom kan også ske på grundlag af arvedispositioner, både i henhold til reglerne om legale arvinger og arvinger efter testamente. Når det drejer sig om at der kan være flere end en legal arving til en fast ejendom, kan det næppe ske at ejendommen tilfalder en af arvingerne, undtagen med de andres samtykke. Ved testamentarisk arv, d.v.s. ved testamente, er det derimod ret almindeligt at testator træffer bestemmelse om at en bestemt ejendom, fast ejendom eller løsøre, tilfalder efter hans dag arvemodtageren som ejendom. Der er intet som taler imod en sådan ordning, men det må dog være helt klart at arveladeren har hjemmel til at disponere over den faste ejendom med testamente. Den regel, at hvis arvelader har et barn, herunder et stedbarn eller er i ægteskab, ikke kan disponere over mere end 1/3 del af sine ejendele med testamente, kan stå i vejen for at personen disponerer over ejendommen med testamente.<sup>140</sup>

### **Tvangsalg**

Ejerskifte af en fast ejendom kan også ske på grundlag af tvangsalg, men denne slags salg er på mange måde forskelligt fra fri handel.<sup>141</sup> Tvangsalg er tvunget salg af fast ejendom der er foretaget for at fyldestgøre de kreditorer som har et pant i ejendommen og ikke har fået opfyldelse. Tvangsalg er ikke bare forskellig fra fri handel hvad angår bevæggrunden, men det hovedprincip gælder utvivlsomt at risikoen for at den faste ejendom ikke er i den forfatning som køberen forudsatte, helt er på hans ansvar. Når der fremkommer begæring om tvangsalg som bør gennemføres, kan tvangsalg enten ske derved at ejendommen efter begæring fra ejendommens ejer eller kreditorer bliver solgt på det fri marked under sysselmandens (fogedrettens) opsyn eller at den faste ejendom bliver solgt på tvangsauktion. Det forventede tvangsalg over fast ejendom bør offentliggøres på en bestemt måde. Når en fast ejendom sælges på tvangsauktion sker det på grundlag af vilkår som er blevet kundgjort på almindelig vis. Efter salget udsteder sysselmanden et skøde for ejendommen.

<sup>140</sup> Jf § 35 i arveloven, nr. 8/1962.

<sup>141</sup> Om tvangsauktion gælder lov om tvangsauktion, nr. 90/1991.



## Hævd

Hævd er en eksstinktiv erhvervelsesmåde over fast ejendom hvor retten stiftes derved, at den til retten svarende råden er blevet udøvet uafbrudt i 20 år under visse betingelser.<sup>142</sup> Selv om der findes nogle eksempler på denne stiftelse af ejendomsret over fast ejendom i islandsk retshistorie, så er denne stiftelsesform meget sjælden nu om dage. Denne mulighed er blevet væsentlig indskrænket i loven om det nationale indland, fordi det er fremhævet i den at efter at loven træder i kraft kan ingen erhverve ejendomsret i det nationale indland ved hævd.<sup>143</sup>

## Besættelse eller okkupation

Med forbud i loven om det nationale indland om stiftelse af ejendomsret indenfor det nationale indlands grænser blev der sat en stor stopper for at ret til fast ejendom kan stiftes ved besættelse eller okkupation, d.v.s. i tilfælde hvor det i forvejen ikke findes en ejer til den faste ejendom. Der er dog ikke noget forbud herom i loven, d.v.s. udenfor det nationale indland.

## Udformningen af de retshandler som overfører ejendomsretten over fast ejendom

Det er generelt ikke en betingelse for aftalers gyldighed i Island, at de skal være skriftlige. For at kunne kræve en bestemt form, f. eks. en skriftlig form, som gyldighedsbetingelse, må der derfor findes en lovbestemmelse herom. I loven om omsætning af fast ejendom er indført en bestemmelse om at købsaftaler om fast ejendom, skal være skriftlige, og at de i modsat fald ikke er forpligtende.<sup>144</sup> Det fremgår også af lovgivningen at aftaler om skifte og gavedispositioner bør være skriftlige. Det er dog ikke tilstrækkeligt at en købekontrakt er i skriftlig form, den bør også have et bestemt indhold. Det må fremgå af den at modtageren har accepteret et skriftligt tilbud i ejendommen og at køberen forpligter sig til at betale den fastbestemte købesum og at sælgeren forpligter sig til at aflevere den faste ejendom.

## Tilladelse til salg af fast ejendom

Den som ejer en fast ejendom behøver som regel ingen tilladelse for at sælge sin ejendom hvis han har bestemt sig til at sælge den. Det kan dog i enkelte tilfælde være påkrævet at der må indhentes sådan tilladelse. Det kan enten være at der kræves tilladelse fra offentlige myndigheder eller fra private.

<sup>142</sup> Lov om hævd, nr. 46/1905 jf § 1.

<sup>143</sup> Se § 8, stk. 3 i lov om det nationale indland, og grænsefastsættelse mellem jordens hjemland, det nationale indland og græsgange, nr. 58/1998.

<sup>144</sup> Jf § 7 i lov om omsætning af fast ejendom, nr. 40/2002.

Præsteboligfonden kan både købe og sælge præstegårde og præsteboliger, men kontrakterne bliver ikke bindende før end Kirketinget, som er det øverste organ inden for folkekirken i Island, og justits- og kirkeministeriet har godkendt den. I nogle tilfælde er godkendelse fra Altinget også påkrævet for at salg af præstegårde og præsteboliger kan finde sted.<sup>145</sup>

Udlændinge kan hverken erhverve fast ejendom eller rettigheder over fast ejendom i Island undtagen med tilladelse fra justitsministeren. Statsborgere fra lande som hører til EØS nyder en særlig og bedre stilling end andre når det kommer til sådanne dispositioner.

Selv om en ægtefælle generelt råder over sin ejendom, herunder ret til at disponere over den, findes der i loven bestemmelser som indskrænker hans hjemmel til at disponere over boliger eller lokaler, bl.a. at sælge dem, hvis de tjener til familiens beboelse eller til dens erhvervsdrift. Sådanne faste ejendomme, bliver ikke bortdisponeret undtagen med skriftligt samtykke fra den anden ægtefælle.<sup>146</sup>

Desuden kræves nogle gange samtykke, når dele af faste ejendomme sælges. Fælleseje i ejerlejlighedsbolig bliver ikke disponeret over af ejerforeningen med en aftale undtagen alle ejere af fællesejendelene i ejerlejlighedsboligen er enige heri. Dette gælder dog ikke hvis dette gælder en uvæsentlig del af fællesejet såfremt alle ejere til ejendele i ejerlejlighedsboligen har fået mulighed for at deltage i beslutning herom på et lovligt husmøde og hvor mindst 2/3 dele af ejerne, såvel i antal som i den samlede størrelse af ejendele, er enige heri.<sup>147</sup>

Ejer til en ejendel i en ejerlejlighedsbolig, som altid sammenstår af særeje og fælleseje, kan ikke sælge en del af sit særeje, undtagen hvis alle hans medejere giver sit samtykke.<sup>148</sup>

### **Forkøbsret**

Forkøbsret er en ret som tilkommer en part til at købe en ejendom, hvis dennes ejer beslutter at sælge den.<sup>149</sup>

<sup>145</sup> Jf § 4 i lov om præsteboligfonden, nr. 137/1993.

<sup>146</sup> Jf. § 60 og 62 i ægteskabsloven, nr. 31/1993.

<sup>147</sup> Se § 19 i lov om ejerlejlighedsboliger, nr. 26/1994.

<sup>148</sup> Se § 21 i lov om ejerlejlighedsboliger, nr. 26/1994.

<sup>149</sup> Jörundsson, Eignaréttur I, 7.

Forkøbsretten er som regel ret hos forkøbsretshaveren til at træde ind i en købekontrakt som allerede er blevet udarbejdet. I nogle tilfælde kan han dog få den reelle værdi af den pågældende ejendom vurdereret, og han kan da købe den til vurderingsprisen, helt uden hensyn til hvilken købepris var blevet anført i købsaftalen.<sup>150</sup> Dette middel findes for at forhindre at forkøbsretten bliver forbigået ved at anføre en højere pris i købsaftalen end den faktiske købepris eller værdi udgør.

Forkøbsretten kan enten være i henhold til en aftale eller fastbestemt ved lov. Den lovbestemte forkøbsret er tidligere blevet nævnt og der henvises til dette afsnit.

### Tinglysning

Rettigheder over fast ejendom bør tinglyses for at de kan bevare deres gyldighed over for dem som vil bygge deres ret på aftale om ejendommen og mod kreditorer eller andre rethavere til en ejendom.<sup>151</sup> Tinglysning påvirker ikke gyldigheden af en købsaftale om en fast ejendom, idet den er alligevel forpligtende. Tinglysning sikrer på den anden side at den nye ejer nyder beskyttelse både mod dispositioner som den tidligere ejer har gjort og mod hans kreditorer, som vil søge fyldestgørelse i ejendommen. Det er udelukkende dokumenter som tinglyses. Heraf følger at alle aftaler som man vil lade tinglyse, bør udfærdiges skriftligt. Den som begærer tinglysning skal indlevere dokumentet i to eksemplarer. Tinglysningsgebyret som er et fast gebyr for hver tinglysning, 1.350 islandske kroner (ca. € 18), skal betales når dokumentet indleveres til tinglysning. Hvis dokumentet som skal tinglyses er stempelpligtigt, som f. eks. et skøde, og stempelafgift ikke er allerede blevet betalt, er betaling af stempelafgiften en betingelse for tinglysning. Stempelafgiften af sådanne dokumenter er 0,4% af den faste ejendoms værdi. Det er ikke en betingelse for et adkomstbrev til rettigheder over fast ejendom at det tinglyses inden for en bestemt frist. Hvis stempelafgiften derimod ikke er betalt inden to måneder fra dokumentets udstedelsesdato, forhøjes afgiften med 10% for hver begyndte 7 dages periode, op til halvdelen af grundafgiften.<sup>152</sup> Denne regel medfører at købekontrakter og skøder for faste ejendomme som regel bliver tinglyst inden for to måneder efter disse dokumenters udstedelse.

### Ejendomsdom

Det kan hævdes at den som erhverver ret over fast ejendom, hvadenten det er den direkte ejendomsret eller indirekte ejendomsrettigheder, som regel lader denne ret

<sup>150</sup> Se § 9 i lov om omsætning af fast ejendom, nr. 40/2002.

<sup>151</sup> Jf § 29 i tinglysningsloven nr. 39/1978.

<sup>152</sup> Se §§ 11, 16 og 38 i lov om stempelafgift, nr. 36/1978.

tinglyse for at sikre sig beskyttelse mod andre, eftersom disse rettigheder oftest er værdifulde. Opstår der tvivl om hvem er ejer af bestemte rettigheder til en fast ejendom, kan den som anser sig for at være den rette ejer anlægge sag til anerkendelse af sine rettigheder ved ejendomsdom.<sup>153</sup> Hvis han opnår en ejendomsdom over ejendommen giver dommen ham den samme ret som et skøde eller et andet dokument, såfremt de krav han får anerkendt angår en anden slags rettigheder.

### Indirekte salg af fast ejendom

Man kan tale om indirekte salg af fast ejendom når en ejendel i et selskab bliver solgt, som ejer en fast ejendom. Hvadenten der er tale om salg af en ejendel i et interessentskab, anpartsselskab eller aktieselskab, behandles ejerskifte af ejendele i selskabet efter reglerne om selskabsret, og de bliver ikke opfattet som køb af fast ejendom. Det kan så være en helt anden sag hvis den faste ejendom er det pågældende selskabs eneste ejendom. Da kan der være grundlag for at anvende reglerne i loven om køb af fast ejendom, f.eks. angående mangler, aflevering m.v.

## 4.2 Ejerskifte af fast ejendom ifølge købsaftale

### 4.2.1 Indledning

I denne del bliver det beskrevet nærmere hvordan ejerskifte af faste ejendomme i Island foregår i praksis. Beskrivelsen bygger for største delen på bestemmelser i loven om omsætning af fast ejendom, men der nævnes også andre regler som er af betydning, navnlig i de tilfælde hvor købet er mere kompleks.<sup>154</sup> Der bliver beskrevet fire måder som køb af fast ejendom kan gennemføres efter. For det første køb som finder sted direkte mellem køber og sælger, uden nogen mellemmand og uden at låneinstitutioner kommer ind i billedet. For det andet køb hvor en ejendomsmægler er mellemmand og en låneinstitution er indblandet for at finansiere købet. For det tredje køb hvor der må indhentes en tilladelse for at købet kan finde sted. For det fjerde køb hvor det både må indhentes tilladelse for at købet kan finde sted og hvor sælgeren er pligtig til at tilbyde nogen forkøbsret eller indløsningsret (købsret) på ejendommen og hvor en låneinstitution også er indblandet i købet.

Det bør straks nævnes at selv om der ikke stilles krav til at der udfærdiges mere end ét dokument, d.v.s. skøde ved ejerskifte af fast ejendom, er det dog mest almindeligt at

<sup>153</sup> Se § 122 i loven om retspleje i civile sager, nr. 91/1991.

<sup>154</sup> Lov om omsætning af fast ejendom, nr. 40/2002.

udfærdigelse af dokumentet ved omsætning af fast ejendom er mere omfattende og kompleks. Sådan som det vil vise sig her nedenunder er det første dokument som almindeligvis udfærdiges en salgsopstilling i forbindelse med omsætningen af ejendommen, hvor ejendommens egenskaber og tilstand er beskrevet. For det andet bliver et købtillbud næsten altid afgivet i skriftlig form. Når et købtillbud (eller kontratlilbud, som oftest er også skriftligt) er blevet godkendt er der faktisk kommet i stand en kontrakt, som er bindende for begge parter. Herefter vil der dog som regel udfærdiges et særligt dokument, en købsaftale. Købsaftalen over en fast ejendom er en aftale om overførsel af ejendomsretten til den faste ejendom. Til overførslen er dog knyttet en betingelse, d.v.s. betingelse om at køberen opfylder de pligter som er foreskrevet i købsaftalen. Hvis han gør det er han berettiget til at få skøde for ejendommen. Et skøde er sælgerens erklæring om uforbeholden overdragelse af ejendomsretten til den faste ejendom. Faktisk indebærer skødet at det er en kvittering for at køberen har opfyldt forpligtelserne i henhold til købsaftalen.<sup>155</sup> Reelt set kræves ikke køberens underskrift på skødet, undtagen hvis det indebærer pligter som han påtager sig, f.eks. hvis han overtager nogen pantegæld, som påhviler ejendommen. Skødet udstedes almindeligvis først et år efter at købsaftalen er udfærdiget, men i nogle tilfælde tidligere, alt i henhold til hvornår køberen skal opfylde sine forpligtelser i henhold til købsaftalen. De regler som gælder om overdragelse af fast ejendom står ikke til hinder for at overdragelsen og der med udstedelse af skødet sker i løbet af få dage. Derimod er det vanligt at overdragelsesprocessen tager længere tid, gerne et år. Årsagen er først og fremst at betaling af købsprisen, d.v.s. den del som betales i penger, er med aftalen spredt på nogle forfaldsdage f.eks. sex forfaldsdage med to måneders mellemrum.

Foruden disse dokumenter, som angår overdragelsen af ejendomsretten til den faste ejendom, udstedes der ofte mange andre dokumenter i forbindelse med købet. Som eksempler kan nævnes gældsbreve, erklæringer fra husforeninger i ejerlejlighedsboliger, om fælleskassens eller investeringskassens status angående forventede arbejder.<sup>156</sup> Fælleskassen anvendes til betaling af fælles omkostninger ved ejerlejlighedskompleksen og investeringskassen anvendes til betaling af større vedligholdsarbejde ved huset.

Det bør til slut nævnes i dette afsnit at hvis købsaftalens forpligtende gyldighed til en fast ejendom er bundet fra den ene eller andens side, køberens eller sælgerens, til et

<sup>155</sup> Matthíasson, Fasteignakaup, helztu réttarreglur, 64.

<sup>156</sup> Se § 25 i lov om omsætning af fast ejendom, nr. 40/2002.

forbehold, f.eks. om finansiering til købet eller andre forhold, og at de omstændigheder som forbeholdet er knyttet til, ikke er blevet realiseret inden for to måneder, mister købsaftalen sin gyldighed, uden nogen særlig meddelelse eller foranstaltning.<sup>157</sup> Hvis parterne alligevel ønsker at den skal bevare sin gyldighed må dette aftales særskilt.

#### 4.2.2 Overførsel af ejendomsret over fast ejendom

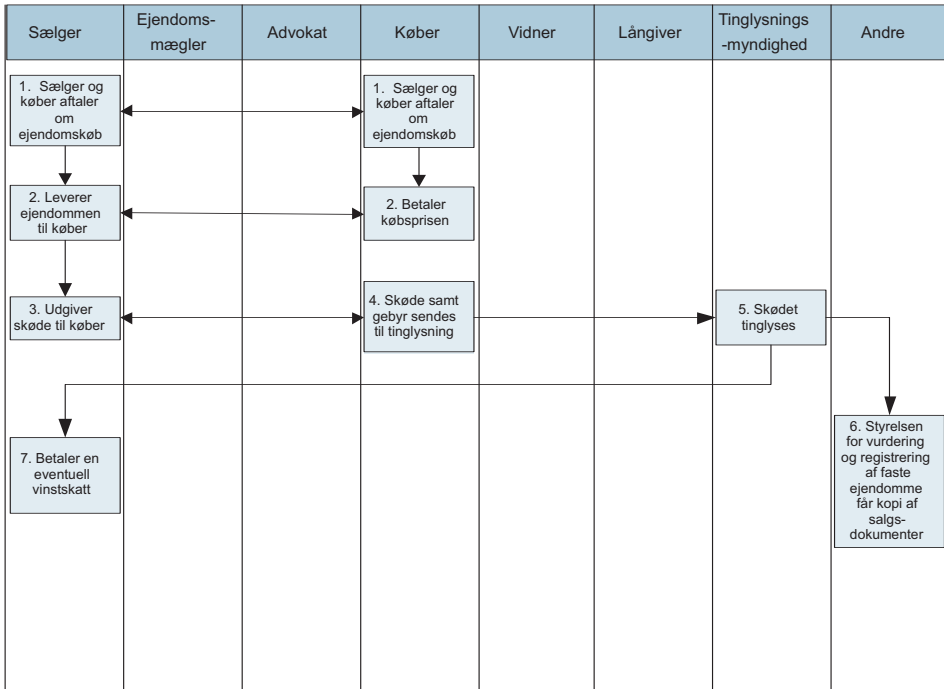
##### 1. Sælger – køber

Her bliver beskrevet den simpleste form for gennemførelse af køb af fast ejendom, som sker uden at nogen mellemmand indtræder og der regnes også med at der ikke hviler nogen pantegæld på ejendommen. Selv om sælgeren og køberen indgår en mundtlig kontrakt om købet af ejendommen, har dette ingen retsvirkning. Det er først når de indgår en skriftlig kontrakt, som har det minimale indhold som er beskrevet ovenfor, som denne kontrakt mellem dem om omsætningen af den faste ejendom får forpligtende gyldighed.

Den allerenkleste proces ved omsætning af fast ejendom som dog er ikke almindelig, kan være følgende:

1. Køberen og sælgeren indgår en aftale om købet efter forhandlinger.
2. Køberen erlægger sin betaling og sælgeren afhænder samtidigt ejendommen.
3. Sælgeren udsteder et skøde til køberen.
4. Skødet bliver sendt til tinglysning sammen med betaling for gebyret og stempelskat.
5. Dokumentet tinglyses.
6. Fotokopi af skødet bliver sendt til Styrelsen for registrering og vurdering af af faste ejendomme.
7. Sælgeren betaler eventuelt skat af eventuel fortjeneste ved salget.

<sup>157</sup> Jf § 8 i lov om omsætning af fast ejendom, nr. 40/2002.



FigurISL-14: Procesbeskrivelse af enkleste mulige ejendomskøb.

Som tidligere forklaret er beskrivelsen ovenfor den enkleste som kan tænkes i henhold til gældende love. Den er på den anden side ikke det som generelt finder sted i praksis. Derimod kan det siges at processen som beskrives i det følgende ved omsætning af faste ejendomme er den som er det sædvanlige i processen.

1. Sælgeren tager et beslut om at sælge.
2. Det første skridt består i at udfærdige en skriftlig kontrakt, hvori det må komme frem at køberen er rede til at købe den fast ejendom til en bestemt pris og sælgeren er villig til at afstå (sælge) den til samme pris. Det behøves ikke at være aftalt hvordan købesummen skal betales og heller ikke hvornår afleveringen skal finde sted. Såfremt dette ikke er gjort gælder fravigelige (deklaratoriske) lovregler om disse forhold. I så fald bør hver for sig aflevere/betale når den anden kræver, og ingen af dem er pligtig til at yde sin del medmindre den anden også gør det.<sup>158</sup>
3. Købekontrakten undertegnes og bevidnes.

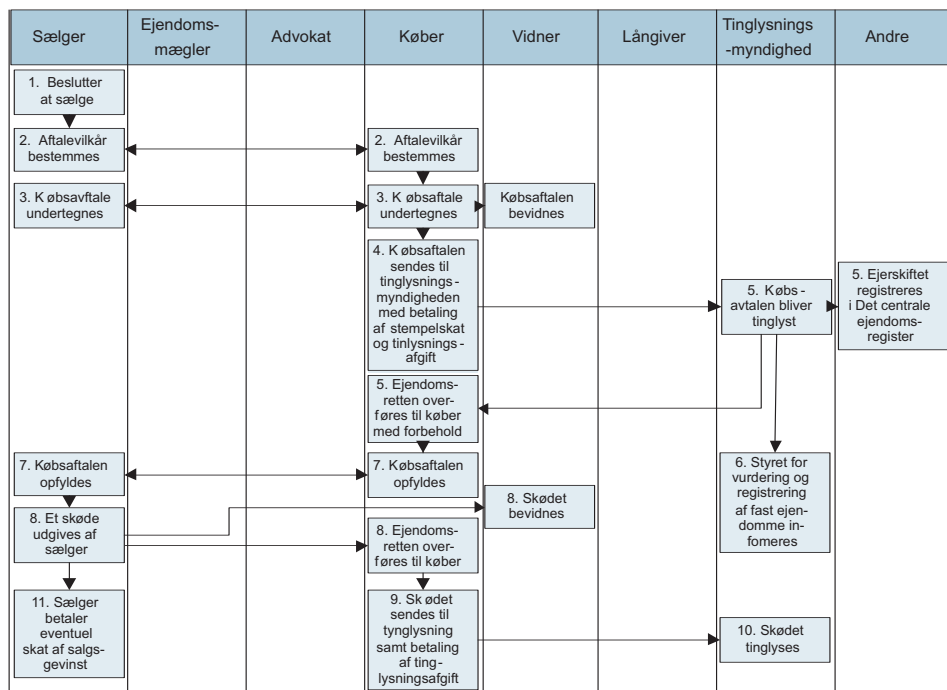
<sup>158</sup> Se § 11 i lov om omsætning af fast ejendom, nr. 40/2002.

4. I langt de fleste tilfælde lader køberen aftalen om købet af en fast ejendom tinglyse. Han er dog ikke pligtig hertil. Han kunne vente og lade skødet tinglyse, når det bliver udstedt. Det er dog mest almindeligt at køberen lader købekontrakten tinglyse straks efter dens underskrift, idet han sikrer sin retsstilling bedst på denne måde. Tinglysningsføreren tilbageholder et eksemplar af købekontrakten. For tinglysningen betaler køberen 0.4% af ejendommens værdi i stempelafgift og 1.350 kr. (ca € 18) i tinglysningsgebyr.
5. Tinglysningsmyndighederne sender meddelelse til Styrelsen for registrering og vurdering af faste ejendomme om ejerskiftet og sender en fotokopi af købsaftalen. Loven pålægger faktisk også tinglysningsføreren når han tinglyser et skøde, at undersøge hvorvidt Styrelsen er blevet informeret om ejerskiftet, og hvis dette ikke er tilfældet, da bør tinglysningsføreren selv sørge for at indberette dette.<sup>159</sup> Ved tinglysning af købekontrakten anses den formelle ejendomsret til fast ejendom overført til køber, dog med forbehold om opfyldelse fra hans side.
6. I praksis sker dette på den måde at tinglysningsførere indberetter dette straks når købekontrakterne bliver tinglyst og sender fotokopier af dem til Styrelsen.
7. Det næste skridt er at forpligtelserne bliver opfyldt, som de kontraherende har påtaget sig, d.v.s. sælgeren at aflevere den faste ejendom og køberen at betale købesummen.
8. Når køberen helt har opfyldt sin del af aftalen har han krav på at få fra sælgeren et skøde, som er en erklæring om den endelige overførsel af ejendomsretten.<sup>160</sup>
9. Skødet sendes til tinglysning, samt betaling af tinglysningsafgift.
10. Skødet tinglyses.
11. Hvis salget af den faste ejendom giver sælgeren nogen fortjeneste er den skattepligtig. Er der tale om en beboelseejendom bliver fortjenesten dog kun beskattet hvis sælgeren har ejet den faste ejendom i et kortere tidsrum end to år. Hvis han har ejet den længere henregnes salgsfortjenesten ikke som skattepligtig indkomst.

<sup>159</sup> Se § 22, stk. 3 i lov om registrering og vurdering af faste ejendomme, nr. 6/2001.

<sup>160</sup> Om køberens ret til skøde, se § 11, stk. 2 i lov om køb af fast ejendom, nr. 40/2002.





FigurISL-15: Processbeskrivelse af enkel ejendomskøb.

2. Sælger-køber med bistand fra en autoriseret ejendomsmægler og hvor en bank eller låneinstitution har interesser at varetage

Det er sjældent at køberen og sælgeren er de eneste som har interesse af ejerskifte til en fast ejendom. Oftest foregår det med mellemkomst fra en autoriseret ejendomsmægler, men de er eneberegtigede til at formægler denne slags handel. I langt de fleste tilfælde har en eller flere låneinstitutioner panterrettigheder i en fast ejendom som sikkerhed for deres fordring mod sælgeren. Nogle gange aftaler sælgeren og køberen at køberen overtager i det mindste en del af den påhvilende pantegæld og dette forudsættes i det følgende. Der gås ud fra salg af fast ejendom, d.v.s. en villa.

1. Når sælgeren har bestemt sig for at forsøge at sælge sin villa, og hvor han ikke selv vil udføre det nødvendige dokumentarbejde som knytter sig til salget, må han gå til en autoriseret ejendomsmægler for at være mellemmand vedrørende salget.
2. Ejendomsmægleren bør straks indgå en skriftlig aftale med sælgeren om hvervet. Det bør fremhæves i aftalen hvilke opdrag ejendomsmægleren skal udføre, hvilket vederlag han skal få for sit arbejde eller hvorledes det skal fastsættes og hvilke udlagte omkostninger sælgeren selv skal bære. Hvis ejendomsmægleren har

ejendommen til salg som eneforhandler, hvilket sker ofte, bør dette fremhæves særskilt i aftalen.<sup>161</sup>

3. Når ejendomsmægleren har indgået aftalen med sælgeren om salgsbehandlingen, bør han udfærdige et særligt dokument, som nævnes salgsoptilling, hvori der skal findes nøjagtige oplysninger om alle de relevante basisoplysninger angående ejendommen og en beskrivelse af dens tilstand.<sup>162</sup> Blandt de oplysninger som skal fremgå af denne salgsoptilling er reststatus af den på ejendommen hvilende pantegæld. Det er ejendomsmægleren selv som skal udfærdige denne salgsoptilling, og det gør han ved at tilvejebringe oplysninger fra offentlige myndigheder, ved at besigtige ejendommen selv og ved at få hos sælgeren de resterende oplysninger. Ejendomsmægleren er ansvarlig for retsmæssigheden af oplysningerne i salgsoptillingen, men hans ansvar bygges dog udelukkende på et culpagrundlag, d.v.s. det er ikke objektivt.<sup>163</sup> Sælgeren skal også underskrive salgsoptillingen og dermed erklære at indholdet er rigtigt ifølge hans bedste vidende.
4. Ejendomsmægleren bør også tilvejebringe oplysninger fra låneinstitutioner og andre som har panteret i ejendommen og hvor stor resten af den påhvilende pantegæld er. Som tidligere forklaret skal disse oplysninger fremgå af salgsoptillingen.
5. Herefter forbereder ejendomsmægleren salg af ejendommen, som oftest med annoncer i massemedierne, herunder på Internettet. Ved en sådan annoncering påhviler pligt på ejendomsmægleren om at der kun gives korrekte oplysninger og at der må være mådehold i beskrivelser af ejendommen.
6. Den som er interesseret i at købe ejendommen tager normalt direkte kontakt med ejendomsmægleren for at forhøre sig om den. Da bør ejendomsmægleren, eller i det mindste før en eventuel køber afgiver tilbud i ejendommen, at gøre ham bekendt med salgsoptillingen og dets indhold og sikre sig bevis for at det er blevet gjort ved at lade den interesserede skrive sit navn på salgsoptillingen og hvornår han fik den udleveret.<sup>164</sup>
7. Hvis den som har fået en salgsoptilling over en fast ejendom stadigvæk er interesseret besigtiger han ejendommen, men han er ikke pligtig til det, hvilket er tidligere blevet forklaret.
8. Inden en person der giver tilbud i fast ejendom, og tænker sig at finansiere med lån fra Boliglånefonden, en bank eller en låneinstitution, bliver endelig forpligtet, må han gennemgå en såkaldt betalingssevnevurdering, d.v.s. han må få foretaget en vurdering af hvor stort lån han kan få, men dette beror navnlig på hans aktiver, lønindtægter

<sup>161</sup> Jf § 9 i lov om omsætning af fast ejendom, virksomheder og skibe, nr. 99/2004.

<sup>162</sup> Se §§ 10 og 11 i lov om omsætning af fast ejendom, virksomheder og skibe, nr. 99/2004.

<sup>163</sup> Se § 12, stk. 2 i lov om omsætning af fast ejendom, virksomheder og skibe, nr. 99/2004.

<sup>164</sup> Se § 10, stk. 2 i lov om omsætning af fast ejendom, virksomheder og skibe, nr. 99/2004.

og eventuelle andre indtægter, samt hvor stort panteloft der er på ejendommen som han er interesseret i at købe. En sådan betalingsevnevurdering er en lovbestemt betingelse for at der kan ydes lån fra Boliglånefonden. Selv om andre låneinstitutioner ikke er forpligtede ifølge loven til at foretage en sådan vurdering, gør de det alligevel i de fleste tilfælde, i det mindste på en uformel måde.

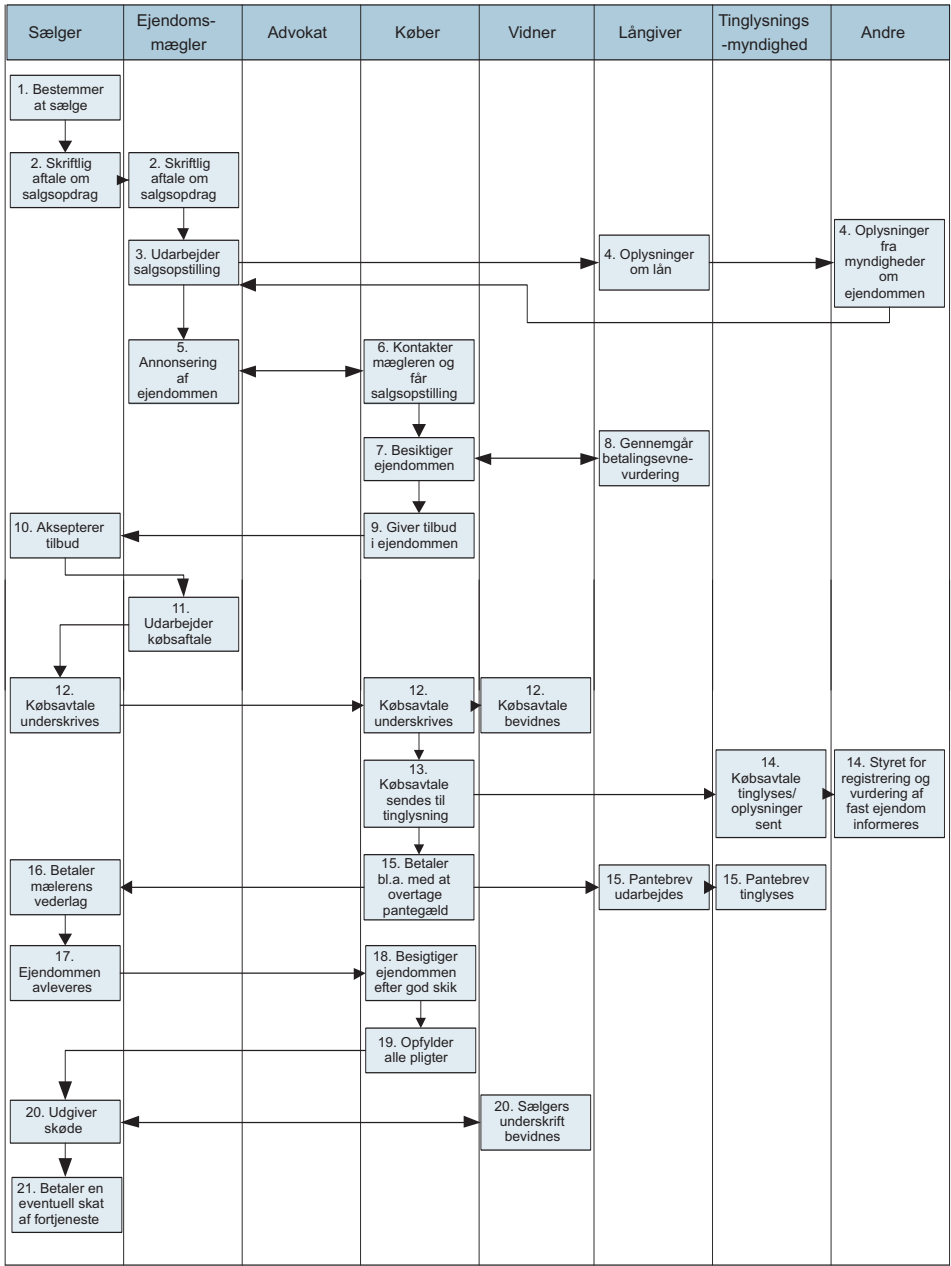
9. Såfremt køberen er interesseret og har fået betalingsevnevurderingen godkendt afgiver han som regel tilbud i den faste ejendom. Tilbudet rettes mod ejendomsmægleren som præsenterer det for ejendommens ejer. Selv om det ikke er påbudt, er købtillbud i fast ejendom næsten altid skriftligt.
10. Det er almindeligt at sælgeren giver et kontrabud og ejendomsmægleren er også mellemmand ved at videregive dette til den oprindelige tilbudsgiver. Lad os sige at de til sidst kommer overens om købesummen og andre forhold, og når de så har underskrevet sit navn under tilbudet (kontrabudet) er der trådt i kraft en forpligtende aftale imellem den, d.v.s. for så vidt der findes en forpligtelse om betaling af en bestemt købesum og aflevering af ejendommen.
11. Efter at et tilbud er accepteret bliver der udfærdiget en særlig købsaftale som for største delen er enslydende med købtillbudet. Ejendomsmægleren tager sig af at udfærdige købsaftalen lige som alle andre dokumenter som er knyttet til købet.
12. Efter at købsaftale er udfærdiget underskrives den og bevidnes. Bevidnelsen er ikke nødvendig for aftalens gyldighed, men en betingelse for at aftalen bliver tinglyst.
13. Købsaftalen sendes til tinglysning sammen med tinglysningsafgift og stempelskatt, som skal betales før tinglysningen.
14. Købsaftalen bliver tingslyst og tinglysningsføreren meddeler til Styrelsen for registrering og vurdering af faste ejendomme om ejerskiftet og sender en fotokopi af købsaftalen.
15. Såfremt et accepteret tilbud og efterfølgende købsaftale indebærer at den som køber ejendommen bør betale en del af købesummen med overtagelse af påhvilende pantegæld, hvilket er ret almindeligt i Island, må det afklares hvorvidt han kan overtage prioritetsgælden og sælgeren derved blive fri for sine forpligtelser som betaler af lånet. Hovedreglen er den at sælgeren kun frigøres for sine forpligtelser som skyldner af pantegælden, såfremt han får en erklæring fra pantehaveren om at han samtykker skyldnerskiftet til lånet. Hvis der er anført i pantebrevet at pantehæftelsen ikke forfalder til trods for ejerskifte af den pantsatte ejendom og sælgeren meddeler dette til pantehaveren på en bevislig måde, understøttet med dokumenter, om salg af ejendommen og tiltrædelse og en bestemt købers overtagelse af pantegælden, så bliver sælgeren frigjort for sine forpligtelser som

- skyldner.<sup>165</sup> Såfremt køberen har påtænkt sig at finansiere betaling af købesummen med optagelse af lån fra Boliglånefonden eller andre låneinstitutioner må der udstedes pantebreve. Normalt er de sikrede med pant i ejendommen og der kræves pantetilladelse fra sælgeren for at denne pantsættelse kan ske samt den efterfølgende tinglysning af den på køberens bekostning.
16. Når første delen af købsprisen bliver betalt plejer sælgeren at betale mæglerens vederlag for hans tjeneste.
17. Afleveringen af den faste ejendom sker på det tidspunkt som sælgeren og køberen har aftalt. Der er knyttet væsentlige retsvirkninger til afleveringen. Således er det et skæringspunkt for køberens overtagelse af rettigheder og pligter som angår ejendommen, bl.a. er de påhvilende pantehæftelser som han har truffet aftale om, beregnet fra afleveringen.<sup>166</sup>
18. Når sælgeren har afleveret ejendommen til køberen, skal køberen så snart det kan lade sig gøre, besigtige den faste ejendom på en sådan måde, som god skik tilsiger.<sup>167</sup> Denne pligt pålægges køberen for at det tidligst muligt kan opdages, hvis han mener at den faste ejendom er behæftet med mangler eller fejl som giver ham mulighed for at gøre gældende krav om nedslag eller andre misligholdelsesremedier. Forholdene til besigtigelse er som regel de mest gunstige under disse omstændigheder, d.v.s. sælgeren har tømt ejendommen, rensset og rengjort den, sådan som han er pligtig til.
19. Når køberen har betalt hele købesummen, bl.a. ved overtagelse af påhvilende pantegæld, som han har forpligtet sig til at overtage, har han ret til at få et skøde fra sælgeren. Oftest har køberen fået den faste ejendom afleveret fra sælgeren inden han har opfyldt sine forpligtelser. Normalt udstedes skødet først ét år efter at købsaftalen blev indgået.
20. Sælgeren udsteder et skøde, som underskrives af ham og bevidnes på samme måde og i samme hensigt og købsaftalen.
21. I sin selvangivelse skal sælgeren redegøre for hvorvidt han har haft nogen fortjeneste ved salget eller ej, og eftersom der er tale om en beboelsesbolig skal han kun betale skat af fortjenesten hvis han har ejet ejendommen i kortere tid end to år.

<sup>165</sup> Jf § 20 i lov om viljesbestemt pant, nr. 75/1997.

<sup>166</sup> Jf § 13 om loven om omsætning af fast ejendom, nr. 40/2002.

<sup>167</sup> Jf § 38 i lov om omsætning af fast ejendom, nr. 40/2002.



Figur ISL-16: Proces ved køb af villa.

*3. Sælger-køber med bistand fra en autoriseret ejendomsmægler og med finansiering fra en låneinstitution, foruden at der kræves tilladelse til salget*

I Island er regler indordnet således, at der ikke kræves tilladelse fra offentlige myndigheder til overdragelse af fast ejendom. Der findes kun nogle få undtagelser fra dette, navnlig efter at en ny jordlov trådte i kraft for nylig, som ophævede betingelse om krav om samtykke fra kommunen hvis en ejendom ude på landet blev solgt, og desuden blev kommuners forkøbsret for største delen også ophævet.<sup>168</sup> Men sådan som det tidligere er blevet nævnt er det navnlig i fire tilfælde, hvor tilladelse til salg fra en fast ejendom eller del af fast ejendom, er påkrævet. Dette er når præstegårde som administreres af præsteboligfonden bliver solgt, når fast ejendom bliver solgt til udlændinge, når der sælges en del af fælleseje i en ejerlejlighedsbolig eller når en ejer til at ejendel (som sammenstår af særeje og en fælleseje) i en ejerlejlighedsbolig vil sælge en del af den og når der sælges en bolig som tjener til begge ægtefællers beboelse eller lokaler som tjener til den ene eller begge ægtefællers erhvervsvirksomhed.

Hvis salg af en fast ejendom til en udlænding tages som et eksempel, så forudsættes i loven at der skal tilvejebringes samtykke fra justitsministeren til salget, og at der forelægges ham kontrakter, skøder og andre adkomstdokumenter og at disse dokumenter først får gyldighed når ministeren har påtegnet dem med sin underskrift.<sup>169</sup> I loven er nedlagt forbud mod at dokumenter om overførsel af ejendomsretten over fast ejendom eller andre rettigheder over fast ejendom bliver tinglyst, undtagen hvis de er påtegnet af ministeren eller det er på anden måde blevet godtgjort at tilladelse er blevet indhentet eller at det ikke er nødvendigt at opnå en tilladelse.<sup>170</sup> Af dette følger at i rækkefølgen i procesbeskrivelsen her foran, vil der efter købsaftalens indgåelse under nr. 12, indføres et nyt nummer om tilvejebringelse af tilladelse, før nr. 13 kommer. Denne opnåelse af tilladelse vil således blive nr. 12a.

*4. Sælger-køber med bistand fra en autoriseret ejendomsmægler og med finansiering fra en låneinstitution, men desuden med pligt til at tilbyde nogen forkøbsret*

Forkøbsret er som tidligere forklaret ret til at træde ind i en købsaftale som allerede er blevet indgået. Forkøbsretten kan være enten bestemt ved aftale eller ved lov. Den lovbestemte forkøbsret har været på tilbagetog, navnlig efter at bestemmelser om kommuners forkøbsret til faste ejendomme ude på landet (udenfor tætbebyggelse)

<sup>168</sup> Se jordlov, nr. 81/2004, som erstattede ældre jordlov, nr. 65/1976.

<sup>169</sup> Jf § 1, stk. 2 i lov om ejendomsret og brugsret af faste ejendomme, nr. 19/1966.

<sup>170</sup> Jf § 3 i lov om ejendomsret og brugsret over faste ejendomme, nr. 19/1966.

blev afskaffet.<sup>171</sup> Der er noget om aftalebestemt forkøbsret, men det kan dog næppe siges at det er almindeligt at der hviler forkøbsret på faste ejendomme. Den er dog udbredt i sådan grad, at f.eks. autoriserede ejendomsmæglere, som får en fast ejendom til formidling, bør selvstændigt undersøge hver eneste gang, hvorvidt dokumenterne bærer med sig at der er blevet tinglyst en aftalebestemt forkøbsret på den pågældende ejendom og lade dokumenterne ligge fremme ved salget af ejendommen.<sup>172</sup>

Eksempler på lovbestemt forkøbsret findes i nogle tilfælde.<sup>173</sup> I eksemplet nedenfor går der ud fra at kommunen har forkøbsret til en fast ejendom af planmæssige grunde. Når en fast ejendom bliver solgt, som er behæftet med forkøbsret, bør forkøbsretten bydes kommunen på den måde at den kan træde ind i købsaftalen, som allerede er blevet udfærdiget. Det er derfor en undgåelig betingelse at der er blevet indgået en aftale mellem to parter. Det er sælgeren som har den pligt at tilbyde kommunen forkøbsretten og dette bør han gøre straks efter at aftalen er indgået.<sup>174</sup> Hvis kommunen afslår forkøbsretten eller ikke svarer inden for fire uger, genaktiveres aftalen mellem sælgeren og den oprindelige køber. Såfremt kommunen benytter sig af forkøbsretten træder den ind i aftalen og overtager rettighederne og pligterne som køber ifølge den.

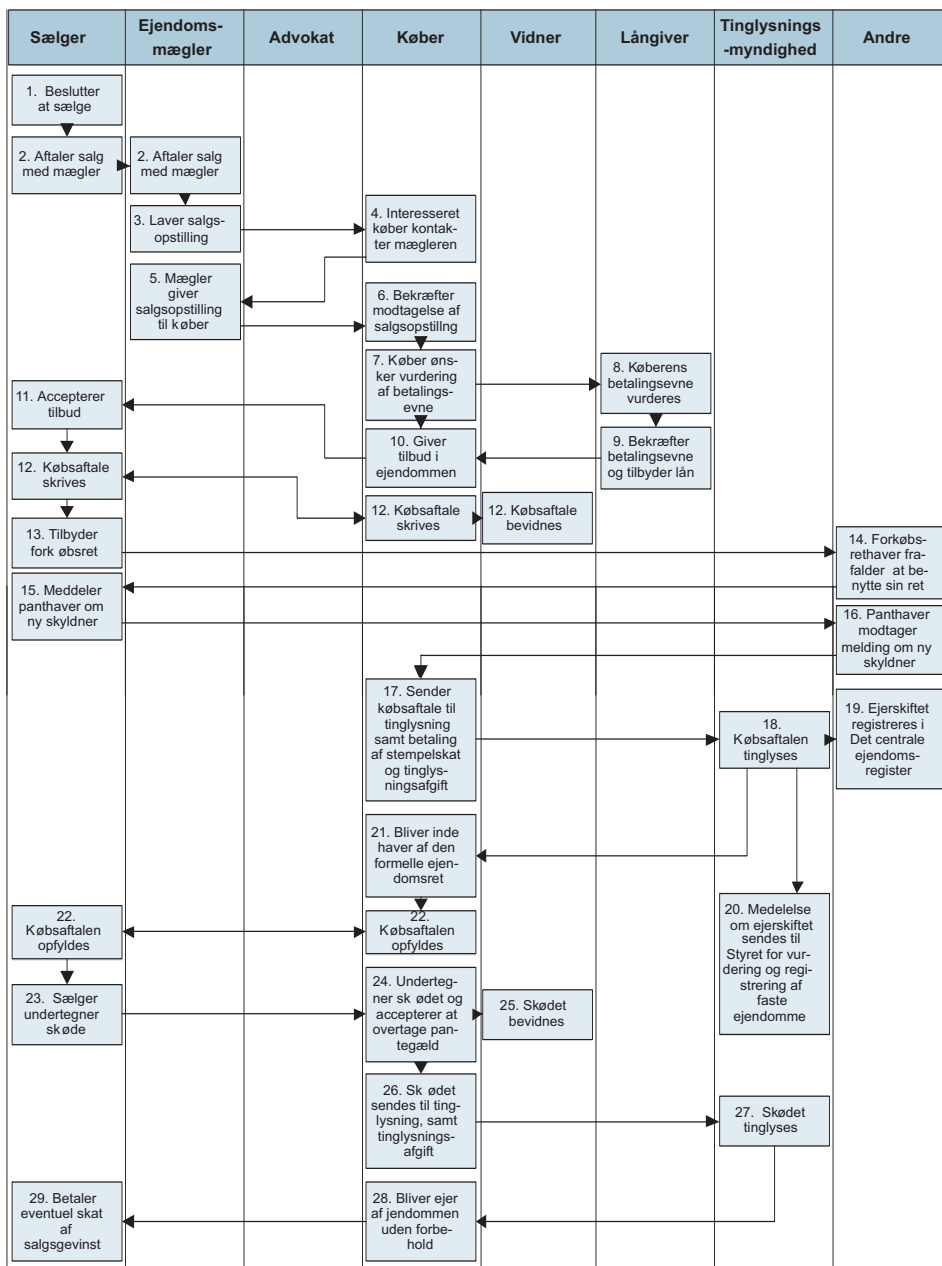
Af det anførte følger at hvis et tilbud om at benytte sig af forkøbsret bliver lagt ind i rækkefølgen, så vil det komme efter nr. 12 og før nr. 13. Det kan derfor betegnes som nr. 12a.

<sup>171</sup> Sådanne bestemmelser fandtes tidligere i jordloven, nr. 65/1976, men blev ophævet med den ny jordlov, nr. 81/2004.

<sup>172</sup> Dette blev bl.a. fastslået af Islands Højesteret angående ejendomsmæglers arbejdspraksis, som havde overset at en fast ejendom var behæftet med aftalebundet forkøbsret, se Hrd. 2001, s. 2975.

<sup>173</sup> Som eksempler hvor forkøbsret er foreskrevet: Ifølge § 31 i plan- og byggeloven, nr. 73/1997, får kommunalbestyrelsen forkøbsret ved ikrafttrædelse af en plan i kommunen over de ejendomme, som det er nødvendigt for den at eje for at kunne gennemføre planen. Den kan også påberåbe sig særlig forkøbsret af planmæssige grunde. I lov om andelsbyggeföreninger, nr. 153/1998, siges i § 6 at i vedtægter for andelsbyggeföreninger skal det fastsættes at ingen som har erhvervet ejendommen på foreningens foranstaltning kan sælge den indenfor fem år, medmindre foreningens bestyrelse har afstået fra at benytte den på sine vegne. I lov om købstæders og landsbyers forkøbsret til havneanlæg mv, nr. 22/1932, kan kommunalbestyrelser forbeholde sig forkøbsret til havneanlæg, grunde samt andre ejendomme, for så vidt beslutningen, der kun gælder i fem år, kundgøres i Statstidende, B-afdeling. I § 41 i jordloven, nr. 81/2004, kan staten forbeholde sig forkøbsret til en gård, som tidligere var en statsejet gård, første gang den bliver solgt i de næste ti år efter at den blev solgt fra staten.

<sup>174</sup> Se § 9 i lov om omsætning af fast ejendom, nr. 40/2002. Der findes særbestemmelse om kommunens pligt til at svare i § 31, stk. 3 i plan- og byggeloven, nr. 73/1997, hvor der siges at kommunen har fire ugers frist. Den almindelige regel er derimod den, at forkøbsretshaveren har femten dages svarfrist.



Figur ISL-17: Ejendoms-køb, avanceret.



### 4.2.3 Pantsættelse af fast ejendom

Det er tilladt at pantsætte fast ejendom. Med den direkte ejendomsret følger ret til at disponere over og udnytte den faste ejendom, bl.a. ret til at udnytte den som grundlag for finansiering i den eller i noget andet, ved at pantsætte ejendommen som sikkerhed for gæld. De aller fleste ejendomme i Island som er privat ejet, d.v.s. det tilhører enkeltpersoner eller virksomheder, er blevet pantsat som sikkerhedsstilling for lån. De faste ejendomme er således grundlag for store investeringer, ikke alene i ejendommene selv, men også i noget andet. De faste ejendomme er således en drivkraft for anlægsvirksomheder og handel i landet.

Hvem er berettiget til at pantsætte ejendommen? Svaret er at det er den som er dens ejer, d.v.s. den som har den direkte ejendomsret. Der opstår sjældent tvivl herom. Derimod må det nogle gange afgøres hvem er den rette ejer til den faste ejendom. Dette bliver navnlig uklart når en fast ejendom er blevet solgt og køberen har betalt en del af købesummen. For at få dette afklaret har vi bestemmelser i tinglysningsloven. Ifølge disse er det den tinglyste ejer af den faste ejendom, som anses for at have den formelle rådighedsret over den faste ejendom og han kan pantsætte den som sikkerhed for gæld.<sup>175</sup> Hvis den tinglyste ejer sælger den faste ejendom er det almindeligt i Island at køberen lader købsaftalen tinglyse. Når købsaftalen er blevet tinglyst er det køberen som har den formelle hjemmel til at pantsætte ejendommen, men dog kun til den grænse som hans ret ifølge købsaftalen tillader. Har han f.eks. betalt IKR 20.000.000 af købesummen, har han formel hjemmel til at pantsætte den op til dette beløb. Såfremt køberen vil pantsætte den for et større beløb må han indhente en pantehjemmel hos sælgeren, men dette indebærer en erklæring fra sælgeren om at køberen har tilladelse til med pantsættelsen at gå ind på hans ejend.

Pantsættelse af fast ejendom til sikkerhed for lån må tinglyses på samme måde som andre rettigheder over fast ejendom for at de bevarer sin gyldighed overfor dem som rejser deres ret på aftale om ejendommen og den tinglyste ejers eller andre rettighedshaveres kreditorer.<sup>176</sup>

Pantsættelse af fast ejendom, når ejeren af denne har opnået et lån i en bank, som der er enighed om at bør sikres med pant i ejendommen, foregår på følgende måde.

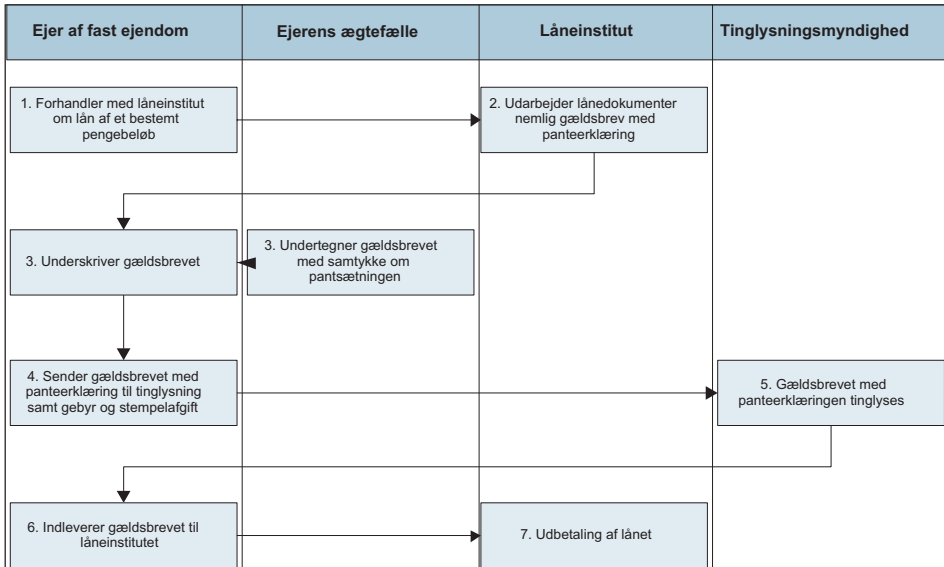
<sup>175</sup> Se § 25 i tinglysningsloven, nr. 39/1978.

<sup>176</sup> Jf § 29 i tinglysningsloven, nr. 39/1978.

1. Ejeren af den faste ejendom forhandler med banken om at få et lån, et bestemt pengebeløb, der skal tilbagebetales på en aftalt måde, bære bestemte renter, som enten kan være faste renter eller variable, endvidere om lånet skal være indeksreguleret eller ej, d.v.s. forhøjes eller sænkes i henhold til ændringer af et bestemt indeks, typisk forbrugerprisindekset i sådanne aftaler. De fleste lån der ydes for længere tid i Island, er indeksregulerede, d.v.s. lånesummen forændres i takt med ændringer i en bestemt indeks, f.eks. forbrugsindeksen. Der findes en historisk forklaring på dette. Der findes nogle begrænsninger af hvilke lån kan indeksreguleres.<sup>177</sup>
2. Efter at lånet er blevet aftalt udfærdiger banken pantebrevet i overensstemmelse med de aftalte vilkår.
3. Når banken har udfærdiget pantebrevet får låntageren det i hænde og tager med det hen til tinglysning. Hvis låntageren er i ægteskab må ægtefællen give samtykke til pantsættelsen hvis den faste ejendom tjener til beboelse eller erhvervsdrift hos den ene eller begge ægtefællerne. Ægtefællens samtykke må være skriftligt.<sup>178</sup>
4. Når låntageren indleverer pantebrevet til tinglysning må han betale 1.350 kr. (ca. € 18) i tinglysningsgebyr og 1.5% af lånets pålydende i stempelafgift.
5. Herefter bliver pantebrevet tinglyst og låntageren får det tilbageleveret fra tinglysningsføreren.
6. Låntageren tager med pantebrevet med påtegningen om at det er blevet tinglyst, tilbage til banken og når han indleverer det får han lånet udbetalt.
7. Når skyldneren (ejeren af den faste ejendom) har betalt op lånet er han berettiget til at få selve pantebrevet tilbage med påtegning herom. Dette kan han tage med hen til tinglysningsføreren og få pantehæftelsen aflyst.

<sup>177</sup> Se herom bestemmelser i lov om renter og værdisikring, nr. 38/2001.

<sup>178</sup> Se § 60 i ægteskabsloven, nr. 31/1993.



Figur ISL-18: Procesbeskrivelse af pantsætning af lån.

Det må antages at det foran beskrevne forløb kan tage tre dage fra begyndelsen til slutningen. Det bør anføres, at det kan tænkes at banken selv sørger for at indgive pantebrevet til tinglysning, men det er ikke almindeligt overfor enkeltpersoner.

Hvis låntageren ikke er ejer til den faste ejendom hvori pantsættelsen skal ske som sikkerhed for lånet må han indhente særlig pantehjemmel hos dennes ejer og ægtefællens samtykke, hvor det forholder sig således, for at kunne pantsætte ejendommen. Han ville tilvejebringe en sådan pantehjemmel inden banken udfærdiger pantebrevet, d.v.s. i procesbeskrivelsen ville dette ske mellem nr. 1 og nr. 2 i forløbet som er beskrevet ovenfor, og dette kan derfor betegnes som nr. 1a.

Det er almindeligt at banker tager et administrationsgebyr for omkostningerne ved ydelsen af lånet, papirarbejdet m.v. og dette udgør 1% af lånebeløbet.

Det bør nævnes at det står ejendomsejeren og långiveren, som vil få et lån og stille et pant i fast ejendom som sikkerhed, helt frit at aftale hvor stort lånet skal være og om det overskrider værdien af den faste ejendom. Der findes eksempler på det modsatte. Boliglånefonden må kun yde lån, som sikres med pant i en fast ejendom, som ikke overskrider 90% af den faste ejendoms ansatte ejendomsværdi.<sup>179</sup>

<sup>179</sup> Jf § 19, stk. 2 i lov om boligsager, nr. 44/1998.

## 5 Stiftelse af fast ejendom. Procesbeskrivelse

### 5.1 Indledning

Med dannelse eller stiftelse af ny fast ejendom forstås at der dannes en ny ejendom, som ikke fandtes tidligere og ikke var registreret som en særlig ejendom. Når begrebet fast ejendom behandlede her foran, blev det anført at anlæg på en grund, hvis dets tilknytningsforhold har en vis fasthed og varighed, anses for at være fast ejendom på samme måde som grunden, selv om ejeren af anlæget ikke er den samme som ejeren til grunden. I islandsk retspraksis anses også en ejerlejlighed i en ejerlejlighedsbolig, samt dens andel i fællesejet og rettighederne i det lejede grundstykke, som en særlig fast ejendom. Dette påvirker beskrivelsen af på hvilken måde fast ejendom dannes i Island.

Det bør repeteres at loven om registrering af faste ejendomme omfatter ikke alene registrering af den faste ejendom som sådan, men det siges endvidere i loven at faste ejendomme, dele af disse og enkeltstående bygninger, skal registreres som særlige enheder i Det Centrale Ejendomsregister på den måde som er beskrevet i kap. 1.1.<sup>180</sup> Det er kun de tre første litra i § 3 i loven, som kan komme i betragtning ved beskrivelse af hvordan en fast ejendom kan dannes i Island. I disse hedder det. bl.a. at der skal registreres jord, d.v.s. hvert enkelt jordstykke som på grund af særlige ejendoms- eller brugsrettigheder, udnyttelse, identifikation eller grænselinjer kan anses for at være en selvstændig enhed, bygning, som er blevet opført på land eller i det eller forankret til det, eller særejeendele i ejerlejlighedsboliger.

De værdier eller enheder, som er anført i de fire sidste litra anses ikke for at være selvstændige faste ejendomme, foruden at goder ikke må udskilles fra en gård og bliver derfor ikke registreret selvstændigt men derimod udelukkende ved registreringen af gården.<sup>181</sup> På den anden side er det muligt at etablere goder og dyrkning af jord med arbejdsvirksomhed. Rugepladser for edderfulge, som er indsamlingssteder af edderdun, kan opdyrkes og derved blive værdifulde, hvis de naturlige forhold er til stede. Man kan således "danne" goder på en gård. Der findes dog ikke anledning til at behandle dette nærmere.

<sup>180</sup> Lov om registrering og vurdering af faste ejendomme, nr. 6/2001, § 3.

<sup>181</sup> I § 8, stk. 2 i jordloven, nr. 81/2004, siges at det er ikke tilladt at udskille goder fra gården, undtagen i de tilfælde hvor undtagelse fra denne regel er fastbestemt ved lov.

## 5.2 Hvordan dannes en fast ejendom i Island?

### 5.2.1 Oversigt

Faste ejendomme kan dannes på forskellige måder i henhold til islandske regler. I kapitel 1.1 blev der redgøret for de tre måder som ejendomme dannes på ifølge islandsk lovgivning. Flere variationer af disse tre måder kan godt tænkes. De følgende dannelsesmåder vil blive behandlet:

- a. Det mest almindelige er at et landareal udstykkes til flere grunde, som er påtænkt at udnyttes til salg eller til leje.
- b. Det kan også ske ved at en grund eller et grundstykke skiftes i to eller flere dele.
- c. Fast ejendom kan stiftes på den måde at jordstykker eller jordejendomme, som tidligere var særlige faste ejendomme, bliver lagt sammen til én samlet fast ejendom.
- d. Der kan dannes en fast ejendom ved at en bygning skiftes eller inddeles i to eller flere enheder, som kan blive særlige faste ejendomme.
- e. Det kan også ske at to eller flere ejendele i en ejerlejlighedsbolig bliver lagt sammen til én ny fast ejendom.

### 5.2.2 Dannelse af fast ejendom med opdeling af land (udstyknig).

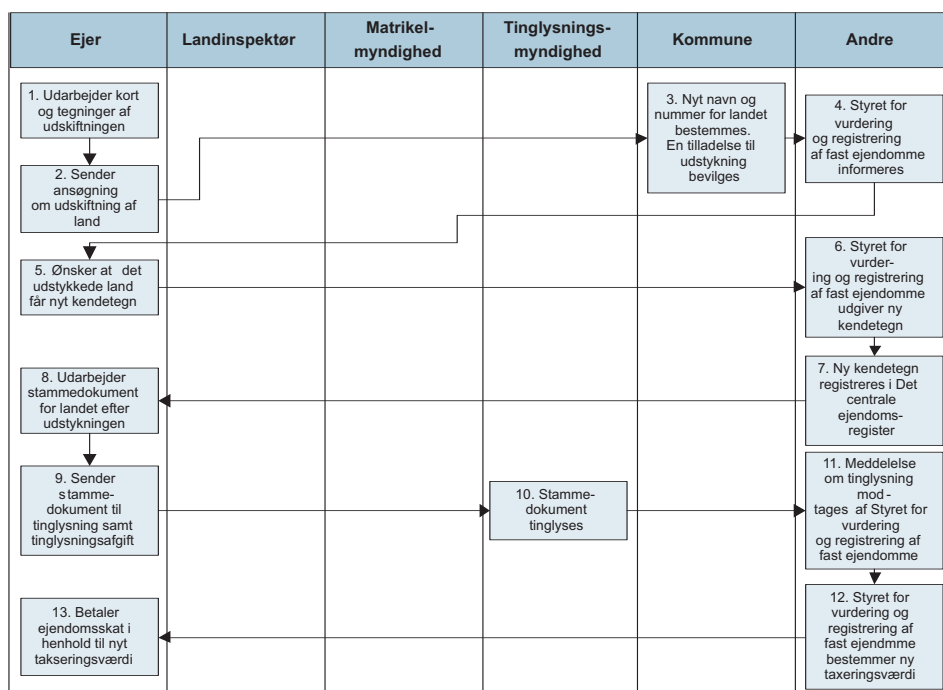
#### Den primære dannelse

Kommunerne sørger i de fleste tilfælde for afsætning af byggegrunde i overensstemmelse med godkendt lokalplan, som skal være i overensstemmelse med stadfæstet hovedplan. Det bør nævnes at kommunalbestyrelsen kan også godkende lokalplan for privat ejet land. Ejeren af dette land kan selv eller med aftaler med andre private påtage sig at dele det op og udføre anlægsarbejde. Selv om der foreligger en samtykket lokalplan må der ikke bygges før end kommunen har sikret sig at den planlagte bygning er i overensstemmelse med lokalplanen. Ved større bygningsanlæg behøves særlig byggetilladelse fra kommunene. Al udstykning og afgrænsning af byggegrunde skal registreres med et særskilt nummer i Det Centrale Ejendomsregister. Det påhviler byggegrundens ejer eller besidder at udstede et stammedokument for hver enkelt byggegrund, hvoraf fremgår:

- a. grundarealets betegnelse ifølge kommunens bestemmelse eller ifølge loven om gårdnavne, efter hvad som gælder,
- b. grundens jordarealnummer, et eller flere,
- c. jordarealnummeret på den grund, som grunden er udstykket fra,
- d. afgrænsning af grunden på et kort, som er stadfæstet af planmyndighederne,
- e. hver enkelts grunds eller gårds faste nummer, som har en direkte henvisning til de

- parceller som tilhører den,  
f. grund- eller jordarealejerens navn og cpr-nummer.

Ejeren af et stykke grund eller byggegrund er pligtig til at tinglyse stammedokumentet over den nye ejendom. Inden en byggegrund kan pantsættes, hvadenten det drejer sig om byggegrund i privat eje eller en lejet grund, skal kommunen sørge for at denne faste ejendom registreres med tinglysning af stammedokumentet. Dette indebærer at dannelsen af en ny fast ejendom ikke kan finde sted undtagen at dens stammedokument er blevet tinglyst og den fornødne information om grunden er blevet registreret i Det Centrale Ejendomsregister.



Figur ISL-19: Ejendomsdannelse med udstyknings (enkelt).

### 5.2.3 Køb og udstyknings af land

I dette tilfælde beskrives en række begivenheder ved køb af fast ejendom og den efterfølgende opdeling af denne. Eksemplet som bliver brugt angår manden A som køber en fast ejendom, d.v.s. en landbrugsejendom ude på landet, som anvendes til landbrug, men han har planer om at opgive landbruget og dele landbrugsejendommen

op i mange grunde og sælge dem til sommerhusboliger. I eksemplet forudsættes at det er køberen som løber risikoen af hvorvidt hans planer bliver realiseret og at han ikke kan fremsætte nogen som helst krav mod sælgeren hvis dette ikke kan gennemføres. Der forudsættes at der hviler et lån på gården fra banken L. Der går også ud fra at sælgeren har ønsket at en autoriseret ejendomsmægler skal sørge for salget.

Rækkefølgen af processen er følgende:

1. Når sælgeren har besluttet at sælge gården opsøger han en autoriseret ejendomsmægler for at påtage sig hvervet.
2. Ejendomsmægleren skal indgå en skriftlig aftale med sælgeren om hvervet. I denne aftale skal det fremhæves, hvilke opdrag ejendomsmægleren skal udføre, hans vederlag for tjenesten, hvordan det skal ansættes og hvilke udlagte omkostninger sælgeren skal selv betale. Hvis ejendomsmægleren har den faste ejendom til salg som eneforhandler skal dette fremhæves særskilt i aftalen.<sup>182</sup> I dette tilfælde er der tale om eneforhandleret og at ejendomsmægleren har to måneder til at sælge, og at sælgeren forbeholder sig ret til at tage hen til en anden ejendomsmægler efter denne tid.
3. Når ejendomsmægleren har indgået aftalen med sælgeren om salgsbehandlingen, bør han udfærdige et dokument, en salgsopstilling, som skal indeholde nøjagtige oplysninger om alle de relevante basisoplysninger angående ejendommen og en tilstandsrapport.<sup>183</sup> Blandt de oplysninger som skal fremgå er den opførte stilling af pantegælden på den faste ejendom. Det er ejendomsmægleren selv som skal udfærdige denne salgsopstilling; han tilvejebringer oplysninger hertil fra offentlige myndigheder, ved at besigtige ejendommen selv og ved at få de oplysninger som mangler fra sælgeren. Ejendomsmægleren er ansvarlig for rigtigheden af de oplysninger som findes i salgsopstillingen, men hans ansvar er dog alene et culpaansvar, men ikke et objektivt ansvar.<sup>184</sup> Sælgeren bør også underskrive salgsopstillingen samt erklære at dens indhold er rigtigt ifølge hans bedste vidende. Blandt de oplysninger som skal fremgå af salgsopstillingen er oplysninger om gæld som hviler på gården, f.eks. offentlige skatter og afgifter, samt reststatus af påhvilende lån og hvilke beløb skal svares i afbetalinger og renter hvert år.
4. Herefter annoncerer ejendomsmægleren ejendommen til salg, oftest med annoncer i massemedierne, herunder Internettet. Ved en sådan præsentation påhviler ejendomsmægleren den pligt kun at give korrekte oplysninger og udvise mådehold i sin præsentation af ejendommen.

<sup>182</sup> Jf § 9 i loven om omsætning af fast ejendom, virksomheder og skibe, nr. 99/2004.

<sup>183</sup> Se §§ 10 og 11 i lov om omsætning af faste ejendomme, virksomheder og skibe, nr. 99/2004.

<sup>184</sup> Jf § 12, stk. 2 i lov om omsætning af faste ejendomme, virksomheder og skibe, nr. 99/2004.

5. Den som er interesseret i at købe gården tager som regel kontakt direkte med ejendomsmægleren og spørger om den og får i hænde en salgsoptilling om gården. Han påtegner salgsoptillingen om modtagelsen og daterer sin underskrift.<sup>185</sup> I denne forbindelse ville en interesseret køber besigtige ejendommen og foretage en bedømmelse af hvorvidt den svarer til hans forventninger om dens udnyttelse.
6. I det eksempel vi har sat op, har den som agter at afgive tilbud planer om at finansiere købet med et lån fra en bank, og han er også interesseret i at overtage det på gården påhvillende lån. I den anledning ønsker han at banken L foretager en vurdering af hans betalingsevne, både på grund af den forventede optagelse af lån samt hans interesse i at overtage det lån som hviler på landbrugsejendommen.
7. L vurderer den eventuelle købers betalingsevne.
8. L accepterer at bevilge lån.
9. Såfremt køberen stadigvæk er interesseret og opfylder vurderingskriterierne for betalingsevnen, således at han ser frem imod at kunne finansiere købet af landbrugsejendommen, afgiver han et tilbud. (Som beskrevet før er processen i fleste tilfælde den at det afgives et tilbud med forbehold om at tilbudsgiveren bliver acceptert og får bevilget lån. Tilbudet bliver derfor ikke endelig forpligtende før lånet er bevilget. Processbeskrivelsen her er for simpelhedens skyld lidt forenklet.) Tilbudet som skal være skriftligt retter han mod ejendomsmægleren, som præsenterer det for landbrugsejendommens ejer. I tilbudet regnes med at kreaturer, maskiner og redskaber ikke følger med, d.v.s. at sælgeren tager dette med sig eller realiserer dette løsøre på anden vis.
10. Til sidst kommer sælger og køber overens om salgsprisen og betalingsbetingelserne. De skriver begge to under tilbudet og også sælgerens ægtefælle. Nu er der opstået en bindende retshandel mellem dem, såfremt tilbudet som blev accepteret, indeholder klausul om betaling af en bestemt købesum og om afhændelse af landbrugsejendommen. Såfremt køberen ønsker at ejendomsmægleren påtager sig nogle opdrag for ham, som knytter sig til omsætningen af ejendommen, f.eks. tage hen med dokumenter til tinglysning, må ejendomsmægleren udfærdige en skriftlig aftale med køberen, hvor vederlaget er nærmere anført for disse opdrag.<sup>186</sup>
11. Køberen indhenter samtykke fra L om at han kan overtage pantegælden som hviler på ejendommen.
12. I fortsættelse af det accepterede tilbud bliver der udfærdiget en købsaftale, som for største delen er enslydende med tilbudet. Ejendomsmægleren udfærdiger købsaftalen såvel som andre dokumenter, som knytter sig til salget. Her forudsættes at købesummen bliver betalt på følgende måde:

<sup>185</sup> Jf § 10, stk. 2 i loven om omsætning af faste ejendomme, virksomheder og skibe, nr. 99/2004.

<sup>186</sup> Se § 9, stk. 1 i loven om omsætning af faste ejendomme, virksomheder og skibe, nr. 99/2004.



Ved købsaftalens underskrift den 1. juli 2004	kr. 2.500.000
Den 1. september 2004	“ 2.500.000
Den 1. december 2004	“ 2.500.000
Ved tiltrædelsen af ejendommen 1. januar 2005	“ 3.850.000
Den 1. marts 2005	“ 1.500.000
Den 1. maj 2005	“ 1.500.000
Den 1. juli 2005	“ 1.200.000
Ved overtagelse af påhvilende pantegæld til L	“ 4.450.000

**Ialt købesum Kr. 20.000.000**

Ved indgåelsen af købsaftalen og betalingen af den første del af købesummen, her kr. 2.500.000, skal ejendomsmægleren normalt få betalt sit vederlag som er almindeligvis 1.5% af ejendommens salgssum. Er der tale om eneforhandlersalg aftales ofte et lavere vederlag. I dette tilfælde regnes med eneforhandlersalg og at sælgeren skal betale 1%, d.v.s. kr. 200.000 (€ 2667).

13. Køberen lader købsaftalen tinglyse hos tinglysningsføreren og betaler tinglysningsgebyret kr. 1.350 (€ 18) og stempelafgift, kr. 80.000 (€ 1.067).
14. Købsaftalen tinglyses.
15. Ejerskiftet registreres i Det centrale ejendomsregister.
16. Tinglysningsføreren meddeler Styrelsen for registrering og vurdering af faste ejendomme om ejerskiftet og sender vedlagt en fotokopi af købsaftalen.
17. Idet køberen ikke agter at drive landbrug på ejendommen, men har derimod planer om at udstykke den og sælge den som sommerhusgrunde, er det næste skridt hos ham at indhente godkendelse hertil fra planmyndighederne, d.v.s. kommunen, om ændring i udnyttelsen af landarealet. Han sender en begæring til kommunen og ønsker at lokalplanen for området bliver ændret og fremsætter sine tanker om anvendelsen af landarealet.
18. Kommunalbestyrelsen foretager en gennemgang af hvorvidt tankerne om ændret brug af landarealet er i overensstemmelse med hovedplanen, og hvis det er tilfældet, kan kommunalbestyrelsen træffe afgørelse om at ændre lokalplanen.
19. Inden lokalplanen eventuelt bliver godkendt, som medfører at landareal som har været brugt til landbrug vil blive anvendt til andet formål, kræves tilladelse fra landbrugsministeren. Køberen sender derfor udkastet til en ny lokalplan med kommunalbestyrelsens viljeserklæring til landbrugsministeren og begærer at det bliver tilladt at den anvendes til ikke-jordbrugsmæssigt formål.<sup>187</sup>

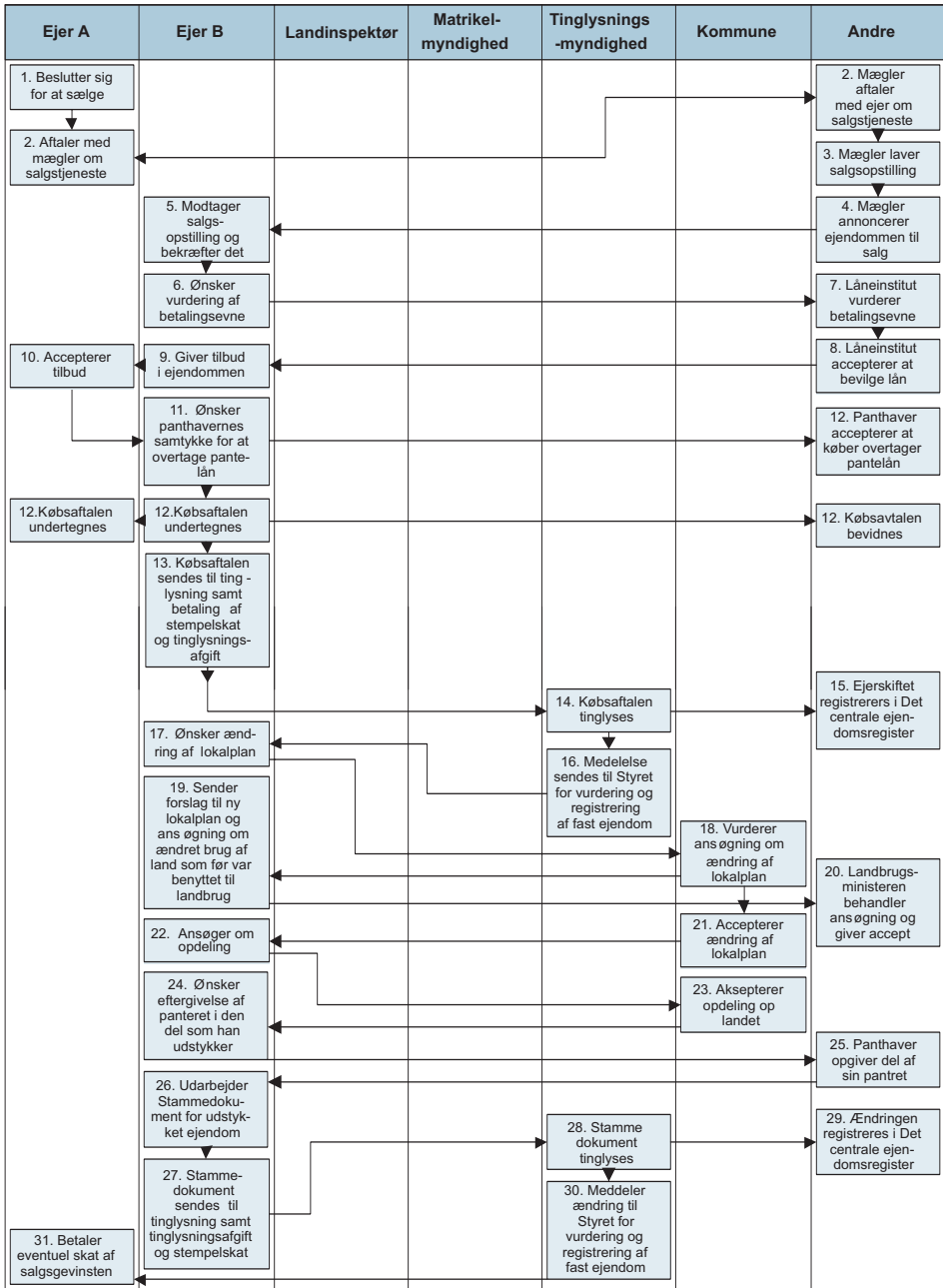
<sup>187</sup> Se §§ 6 og 7 i jordloven, nr. 81/2004.

20. Landbrugsministeren giver tilladelse til at landbrugspligten ophæves.
21. Ændring af lokalplanen bliver godkendt af kommunalbestyrelsen og herefter bliver den kundgjort i Statstidende, B-afdelingen og bliver da først gyldig.<sup>188</sup> Såfremt det er nødvendigt at foretage ændring af hovedplanen må kommunalbestyrelsen sørge for at få det gjort og indhente godkendelse fra miljøministeren. Herefter kan der indledes ændringer af lokalplanen.
22. Inden køberen går i gang med nogle arbejder ved udstykning af jorden må han begære tilladelse hertil fra kommunalbestyrelsen. Med sin ansøgning sender han et kort med ko-ordinater over den udstykning som han har tænkt sig til sommerhusgrunde, vejanlæg og hvor installationer bliver beliggende m.v.
23. Inden kommunen giver tilladelse må det fastsætte navne på gader, numre på bygninger og mærkning af disse, bl.a. et fast nummer ifølge loven om registrering og vurdering af faste ejendomme.<sup>189</sup>
24. Inden køberen udstykker landet må han indhente såkaldt ophævelse af pantehæftelser hos dem som ejer pant i jorden. Dette indebærer at de eftergiver deres ret til den del af ejendommen, som lokalplanen omfatter. Det kan tænkes at de kræver andre pantsikringer, såfremt de mener at de øvrige dele af ejendommen ikke giver tilstrækkelig sikkerhed.
25. Køberen må udstede et stammedokument for hver eneste grund og samling af grunde, som bliver dannet i landsregisteret for ejendomme. I dette her tilfælde udfærdiger han et stammedokument for hver eneste grund med de oplysninger som er påkrævet.
26. Køberen lader stammedokument for hver enkelt grund tinglyse.<sup>190</sup>
27. Inden køberen begynder noget anlægsarbejde må han indhente tilladelse fra byggenævnet og eventuelt kommunalbestyrelsen.
28. Hvis han sælger en grund må sælgeren tinglyse sin ejendomsadkomst.
29. Ændringen må derefter registreres i Det centrale ejendomsregister.
30. Tinglysningsføreren må også meddele ændringen til Styret for vurdering og registrering af fast ejendom.
31. Næste gang sælgeren indgiver sin selvangivelse bør han anføre hvorvidt han har haft nogen fortjeneste af salget af ejendommen eller ej, og eftersom det forudsættes at der er tale om bygning til beboelse må han betale skat, hvis han ikke har ejet den i to år.

<sup>188</sup> Selv om det er mest almindeligt at kommunerne selv tager initiativ til lokalplanlægning af bestemte områder og anlægsarbejder, så findes der hjemmel i § 24 i plan- og byggeoven, nr. 73/1997 for at private som ønsker at udarbejde en lokalplan for et bestemt område og selv påtage sig anlægsarbejdet, herunder vejarbejde m.v., kan gøre det.

<sup>189</sup> Se §§ 23 og 14 i lov om registrering og vurdering af faste ejendomme, nr. 6/2001.

<sup>190</sup> Jf § 17 i loven om registrering og vurdering af faste ejendomme, nr. 6/2001.



Figur ISL-20: Køb og udstykning af land.

### 5.2.4 Opdeling af jordareal eller grund

Registrerede faste ejendomme kan dog opdeles i flere enheder, som hver for sig kan stå som en selvstændig fast ejendom. Dette kan ske ved udstykning af land og også med opdeling af bygninger og anlæg som er blevet opført på land. Der kan være en eller flere ejere til den oprindelige jord eller bygning eller anlæg. En særlig lov gælder om opdeling af jord, d.v.s. jordudstykningsloven nr. 46/1941, og den finder anvendelse på opdeling eller udstykning af landbrugsejendomme, samt hjemmemarker samt græsgange som også kan anvendes til vintergræsgang, græsmarker, sædemarker, engarealer andet landnytte og goder samt bygninger og anlæg som to eller flere landbrugsejendomme anvender eller har anvendt i fællesskab. Betingelserne for sådan udstykning er følgende:<sup>191</sup>

Har udstykning ikke tidligere fundet sted i henhold til loven kan enhver af ejerne eller besidderne begære udstykning.

Har udstykning tidligere fundet sted i henhold til loven, kan det tillades at der foretages udstykning påny, såfremt alle ejerne fremsætter begæring herom. Hvis ejeren til en af delene eller flere anser at lovformelig udstykning er ugunstig for ham, kan han forlange en ny udstykning.

I jordloven findes bestemmelser som finder anvendelse på skifte af jordstykke, som tilhører en landejendom og skifte af jordstykke mellem to eller flere landejendomme.

Om udstykning af registrerede faste ejendomme i andre tilfælde er foreskrevet i § 30 i plan- og byggeloven at det ikke er tilladt at opdele eller udstykke jordarealer, grunde eller grundstykker uden kommunalbestyrelsens samtykke eller ændre skel eller grænselinjer.

### 5.2.5 Sammenlægning af landarealer

Der gælder forskellige regler om oprettelse af en ny fast ejendom ved sammenlægning, alt efter ejendommens art og beliggenhed.

Sammenlægning af landbrugsejendomme falder under jordloven, d.v.s. hvis de ligger uden for tæt bebyggelse.<sup>192</sup> For det første er det nødvendigt at fremhæve at det ikke er tilladt at sammenlægge jordareal og jordstykker, som ikke tilhører den samme kommune eller jurisdiktion.<sup>193</sup> Det er ikke tilladt at sammenlægge jordareal eller jordstykker undtagen med landbrugsministerens godkendelse. Der må indgives skriftlig begæring til ministeren. En sådan begæring skal være ledsaget af et kort, berigtiget af

<sup>191</sup> Se jordsudstykningsloven nr. 46/1941 og kap. 4 i jordloven, nr. 81/2004.

<sup>192</sup> Se kap. 4 i jordloven, nr. 81/2004.

<sup>193</sup> Jf § 15, stk. 2 i jordloven, nr. 81/2004.

planmyndighederne, tinglysningssattest, kommunens udtalelse samt andet sagsmateriale, som landbrugsministeren ønsker at bliver fremlagt. Ud fra loven om registrering og vurdering af faste ejendomme kan den slutning drages, at efter sammenlægningen må ejeren til den nye ejendom tinglyse et stammedokument om den.<sup>194</sup>

Sammenlægning af jordarealer i tæt bebyggelse, d.v.s. uden for jordlovens anvendelsesområde kan også finde sted. I tilfælde hvor jordarealer, som ligger uden for jordlovens gyldighedsområde, sammenlægges, kræves samtykke fra kommunalbestyrelsen idet dette indebærer ændring af jordens skel.<sup>195</sup> Inden kommunalbestyrelsen giver tilladelse til en sådan sammenlægning af byggegrunde finder den et gadenavn, hvis det ikke er blevet gjort, og nummer, idet andre ejendomme end byggegrunde skal have et navn for at kunne blive registreret i Det Centrale Ejendomsregister. I byerne og de fleste andre tæt bebyggede områder, er kommunerne sædvanligvis grundejer. Skel fastsættes i overensstemmelse med planlægningen og grundstykkerne lejes ud på langt åremål med en grundlejekontrakt. Det sker ret sjældent at byggegrunde lægges sammen.

### 5.2.6 Køb og sammenlægning af to jordarealer

I det eksempel som illustreres her, går man ud fra de forudsætninger at A ejer jordarealet x, som støder op til jordarealet y som ejes af B. A køber jordarealet y af B og som han vil sammenlægge med x. Det forudsættes at begge jordarealer ligger uden for tætbebyggelse og derfor falder de ind under jordloven.<sup>196</sup> Det forudsættes at det er A som løber risikoen hvis begæring om sammenlægning afslås.

Processen kunne blive følgende:

1. A og B indgår købekontrakt hvorved A bliver ejer af jordarealet y mod betaling af købesummen.
2. A får foretaget tinglysning af hans ejendomsret til y.
3. A lader tegne et kort over jordarealerne x og y som viser bl.a. deres ko-ordinater og beliggenhed efter sammenlægningen.
4. A indhenter berigtelse fra planmyndighederne i kommunen (kommunalbestyrelsen) om at kortet er korrekt og ikke i strid med kommuneplanen.
5. A tager kontakt med kommunen hvori jordarealerne er beliggende og ønsker en udtalelse om sammenlægningen af dem. Det gives at udtalelsen er positiv, d.v.s. at der ikke er nogen indvendinger imod sammenlægningen.<sup>197</sup>

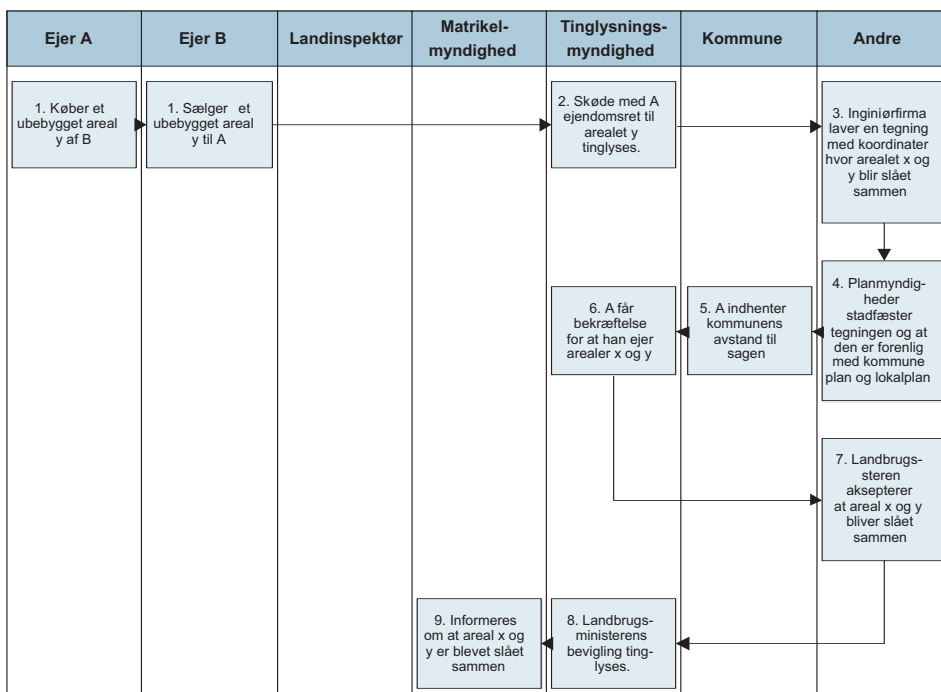
<sup>194</sup> Se § 27, stk. 1 i lov om registrering og vurdering af faste ejendomme, nr. 6/2001.

<sup>195</sup> Jf § 30, stk. 1 i plan- og byggeoven, nr. 73/1997.

<sup>196</sup> Se jordloven nr. 81/2004, § 3.

<sup>197</sup> Jf § 15, stk. 1 i jordloven nr. 81/2004.

6. A henter en tinglysningssattest for sin ejendomsret til jordarealet.
7. A ønsker at få tilladelse fra landbrugsministeren til sammenlægning af jordarealerne og vedlægger et kort stadfæstet af planmyndighederne, en tinglysningssattest, berigtigelsen fra kommunalbestyrelsen og andet eventuelt materiale som landbrugsministeren måtte ønske.
8. Landbrugsministeren bevilger sammenlægning af jordarealerne.
9. A lader landbrugsministerens tilladelse tinglyse sammen med de berigtigede kort og det er først efter at tilladelsen er blevet tinglyst, som den opnår gyldighed.



Figur ISL-21: Køb og sammenlægning af to jordarealer.

### 5.2.7 Opdeling af bygninger og andre anlæg

Kommunalbestyrelsens (byggenævnets) samtykke er endvidere påkrævet hvis en bygning eller andet anlæg skal opdeles til flere enheder end en fast ejendom. Når en fast ejendom dannes i en ejerlejlighedsbolig er Styrelsen for registrering og vurdering af faste ejendomme pligtig til at præregistrere identifikation af hver særdejlendel i boligen, det faste nummer og en definition og kendetegn for de rum i boligen som tilhører hver enkelt særdejendom.<sup>198</sup>

<sup>198</sup> Lov om registrering og vurdering af faste ejendomme, nr. 6/2001, § 15, stk. 1.

Hvis en bygning deles op i flere faste ejendomme skal der udfærdiges en ejerskiftedeklaration og det er ikke tilladt at tinglyse overdragelse af en ejendom i en ejerlejlighedsbolig medmindre der foreligger en tinglyst ejerskiftedeklaration, som er i overensstemmelse med den faktiske opdeling i henhold til de tinglyste dokumenter eller dokument som er blevet indleveret til tinglysning.

Ved dannelse af en fast ejendom i en ejerlejlighedsbolig skal Styrelsen for registrering og vurdering af faste ejendomme registrere præliminært specifikationen af hver enkelt særejedel i huset med det faste nummer og en specifikation af de parter af ejendommen som tilhører hvert enkelt særeje. De faste ejendomme skal klart afgrænses på grundtegninger af huset, og registreringen af hvert enkelt særeje sker i henhold til lov om ejerlejlighedsboliger. I henhold til loven skal en ejerskiftedeklaration tinglyses for hver ejerlejlighedsbolig og når der er tale om nybyggeri skal kommunalbestyrelsen stille som betingelse for en grundlejekontrakt at ejerskiftedeklaration foreligger. Ejerskiftedeklaration skal tinglyses ikke senere end når huset bliver vindtæt. Der findes ikke hjemmel for at tinglyse ejerskifte af enkelte ejendomme i ejerlejlighedsboliger før end ejerskiftedeklaration foreligger. Ifølge plan- og byggeloven er det forbudt at opdele jordarealer, grunde og grundstykker eller ændre skel eller grænselinjer, undtagen med kommunens samtykke.<sup>199</sup>

### 5.2.8 Opdeling af ejendele i ejerlejlighedsboliger

Der er store begrænsninger for at man kan skifte op ejendele i ejerlejlighedsboliger, således at der dannes to eller eventuelt flere faste ejendomme. Hovedbegrænsningen er den, at der kræves samtykke fra ejerne af alle andre ejendele i ejerlejlighedsboligen, for at en ejer kan fraskille en del af sit særeje eller fælleseje og sælge eller afhænde det på en anden måde til en anden part.<sup>200</sup> Såfremt han disponerer en del af sit særeje ved salg eller pantsættelse er han pligtig at lade følge med den tilhørende del i fællesejet og rettigheder og pligter til at deltage i husforeningen. En sådan disposition indebærer også en ændring af udnyttelsen af ejendommen og derfor kræves også samtykke fra kommunalbestyrelsen (byggenævnet). Permanent opdeling af særeje i en ejerlejlighedsbolig til flere selvstændige brugsenheder kræver også samtykke fra ejerne til alle de andre ejendele i boligen. I disse tilfælde må der udfærdiges en ny ejerskiftedeklaration på en rigtig måde og denne tinglyses. Dette kan kun foretages i overensstemmelse med de tinglyste beføjelser for ejerlejlighedsboliger og derfor er det nødvendigt også at tinglyse de ændringer af ejendele som her er tale om.

<sup>199</sup> Plan- og byggelov, nr. 73/1997, § 30, stk. 1.

<sup>200</sup> Jf § 21 i loven om ejerlejlighedsboliger, nr. 26/1994.

Til sådan opdeling af fast ejendom i en ejerlejlighedsbolig kræves også byggetilladelse som kommunalbestyrelsen meddeler.<sup>201</sup>

### 5.2.9 Sammenlægning af ejendomsdele i ejerlejlighedsboliger

Hvis to eller flere ejendomsdele i en ejerlejlighedsbolig skal lægges sammen til en ny fast ejendom, kræves der for det første samtykke fra kommunalbestyrelsen (byggenævnet).<sup>202</sup> Hovedreglen i loven om ejerlejlighedsboliger er den at ejeren af en ejendomsandel i en ejerlejlighedsbolig kun kan disponere over sin ejendomsandel i sin helhed, d.v.s. det som anses som særeje og andelen i fællesejet som tilhører særejet. Det har været en almindelig anskuelse at det er tilladt at lægge sammen to eller flere ejendomsandele i en ejerlejlighedsbolig uden at indhente tilladelse fra husejerforeningen. Alle ejere af ejendomsandele er pligtige til medlemskab i husejerforeningen. På den anden side er ejeren af den nye faste ejendom nødt til at få udfærdiget en ny ejerskiftedeklaration for ejerlejlighedsboligen. Eftersom en sådan ændring i ejerskiftedeklarationen kun vil indebære ændring i forholdstallet, er det tilstrækkeligt at husejerforeningen lader en sådan ændring udføre og underskriver de dokumenter som er nødvendige i den forbindelse. Bestyrelsen må dog give alle ejerne mulighed for at fremsætte deres bemærkninger, men den er ikke bundet af dem. Dette gælder når ejendelene i ejerlejlighedsboligen er flere end seks. Er der tale om færre, er et flertal af ejernes stemmer tilstrækkeligt. Såfremt ejeren af den nye ejendom ønsker at nedbryde vægge eller foretage en åbning mellem to etager kan han gøre dette efter indhentet tilladelse fra byggenævnet i pågældende kommune. Hertil behøver han ikke samtykke fra husejerforeningen. Han ville normalt få en sådan tilladelse, såfremt han ikke rører ved de bærende konstruktioner. Hvis han vil gennemføre ændringer der berører husets udseende eller dets fælleseje, f.eks. fjerne en yderdør i den ene af lejlighederne og lade mure op i hullet, kræves der samtykke fra 2/3 dele af ejerne, både hvad angår antal og ejendomsdel, såfremt dette anses uvæsentligt. Hvis ændringen anses for at være væsentlig kræves samtykke fra alle ejerne. Når en ny ejendom dannes i en ejerlejlighedsbolig, for eksempel når to lejligheder laves om til én lejlighed, er ejeren pligtig at lade den nye ejerskiftedeklaration tinglyse. Den må være i overensstemmelse med de tinglyste adkomster om ejendomsdelene i ejerlejlighedsboligen, hvilket medfører at der må samtidig tinglyses et dokument over hele den fælles ejendom.

<sup>201</sup> Jf § 40, stk. I i plan- og byggeloven, nr. 73/1997.

<sup>202</sup> Jf § 43, stk. I i plan- og byggeloven, nr. 73/1997.



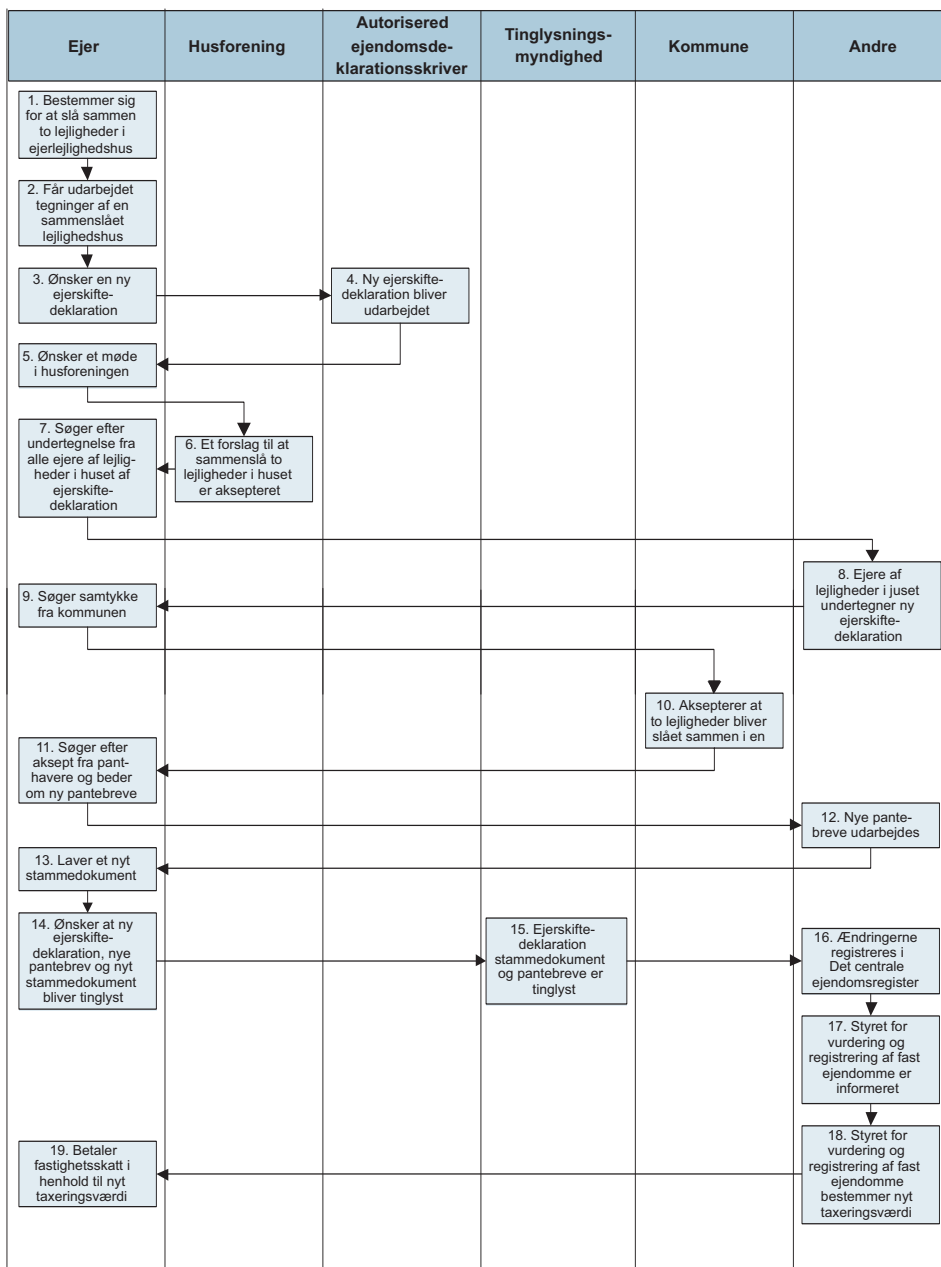
### 5.2.10 Køb og sammenlægning af ejendele i ejerlejlighedsboliger

I dette eksempel beskrives en proces hvor det forudsættes at sælgeren er en bygherre, som bygger en ejerlejlighedsbolig på otte etager i Reykjavík og at der på hver etage findes fire beboelseslejligheder undtagen på den øverste etage hvor der kun findes to lejligheder, som delvis er under skråvæg. Køberen har planer om at lægge disse to lejligheder sammen til én og gøre de nødvendige ændringer i den forbindelse. Når han køber de to lejlighederne er alle de 28 andre lejligheder blevet solgt, og der er allerede blevet tinglyst stammedokumentet, ejendomsskiftedeklarationen og adkomstbrevene for hver enkelt ejer af de 28 lejligheder. Der forudsættes at køberen løber risikoen af at han kan få samtykke for at lejlighederne kan sammenlægges, og at han selv må bære sit tab hvis han ikke kan opnå sådant samtykke. Det er uden betydning i denne forbindelse at angive købesummen eller hvordan den bliver betalt. Selve købsprocessen er beskrevet før og det henvises til denne beskrivelse.

1. Bygherren har givet en ejendomsmægler det hverv at sælge lejlighederne.
2. Ejendomsmægleren har indgået en skriftlig aftale med bygherren om sine opdrag ved salget og hvordan vederlaget skal beregnes. Ejendomsmægleren har lejlighederne til salg som enehandler.
3. Ejendomsmægleren har udarbejdet en salgsopstilling for hver af de to lejligheder, hvori der findes alle de vigtigste oplysninger om lejlighederne, som er af betydning. Blandt andet skal der fremkomme oplysninger om reststatus af den påhvilende pantegæld på ejendommen. Alle oplysninger, som salgsopstillingen skal indeholde, findes i den.
4. Blandt de oplysninger som skal fremgå af salgsopstillingen er fordelingstallet for hver af de to lejligheder for sig i boligen. En husforening bør være stiftet, hvilket er påbudt ved lov, og der ligger fremme en erklæring om den månedlige indbetaling til fælleskassen og forventede investeringer, som ikke er tilfældet her.
5. Den interesserede køber får en salgsopstilling i hænde og kvitterer for modtagelsen af den. Han gør sig bekendt med salgsopstillingen, besigtiger lejlighederne og tegninger af dem. Han har allerede talt med fagfolk om mulige ændringer, som sammenlægning af lejlighederne vil medføre. Han er kendt med de muligheder han har teknisk set.
6. Den interesserede køber går i banken som ydede de lån som hviler på lejlighederne og får sin betalingsevne vurderet og samtykke for at han kan overtage lånene.
7. Køberens betalingsevne er blevet godkendt og han afgiver tilbud i begge lejlighederne.
8. Til slut bliver parterne enige om prisen og betalingsvilkår og de underskriver begge tilbudet (kontratilbudet) med deres samtykke. Der er opstået en bindende aftale om købet.

9. I fortsættelse af samtykket af tilbudet i lejlighederne opstilles der en særlig købsaftale for hver lejlighed for sig.
10. Ved udarbejdelsen af købsaftalen og erlæggelse af den første del af købesummen får ejendomsmægleren betalt hans vederlag.
11. Køberen får begge lejlighederne udleveret ved underskriften af købsaftalen og overtager da også pantegælden på lejlighederne, som han har allerede fået samtykke for.
12. Køberen lader købsaftalen tinglyse.
13. Tinglysningsføreren underretter Styrelsen for registrering og vurdering af faste ejendomme om ejerskiftet og sender en fotokopi med.
14. Køberen besigtiger begge lejlighederne nøje efter afleveringen, og finder ingen mangler eller fejl ved dem.
  1. Efter at køberen er blevet ejer af lejlighederne og bestemt sig for at slå dem sammen i en sætter han processen i gang.
  2. Køberen går i gang med at få tegnet ændringerne om at få lavet en lejlighed ud af de to lejligheder, som er på øverste etagen i boligen. Den som tegner sammenlægningen udarbejder også tegninger af de ændringer som må gøres på fællesejet.
  3. Når tegningerne er blevet færdige lader køberen udfærdige en ny ejerskiftedeklaration for bygningen, eller et tillæg til den tidligere ejerskiftedeklaration såfremt ændringerne er uvæsentlige. I den nye eller ændrede ejerskiftedeklaration fremkommer en beregning af ejendelen hos hver ejer for sig, men den eneste ændring er at i stedet for to ejendele bliver den nye ejendel kun én og består af begge lejlighedernes samlede ejendele. Beskrivelsen af ejerlejlighedsboligen vil dog ændres i overensstemmelse med de ændringer som er sket ved lejlighedernes sammenlægning.
  4. En ny ejerskiftedeklaration udarbejdes.
  5. Køberen ønsker derefter at der indkaldes til møde i husejerforeningen. Han retter denne henvendelse til bestyrelsen for husforeningen.
  6. På et møde i husejerforeningen, som bliver holdt tre uger senere bliver køberens forslag om ændringen af anvendelsen af særejendommen og en mindre ændring af udseendet på fællesejet på den øverste etage, d.v.s. at der kommer én dør i stedet for to, godkendt med 2/3 af stemmerne på mødet, men det er tilstrækkeligt.
  7. Køberen må søge efter underskrifter fra alle ejere af lejlighederne på den ny ejerskiftedeklaration.
  8. Ejerne underskriver ny ejerskiftedeklaration.

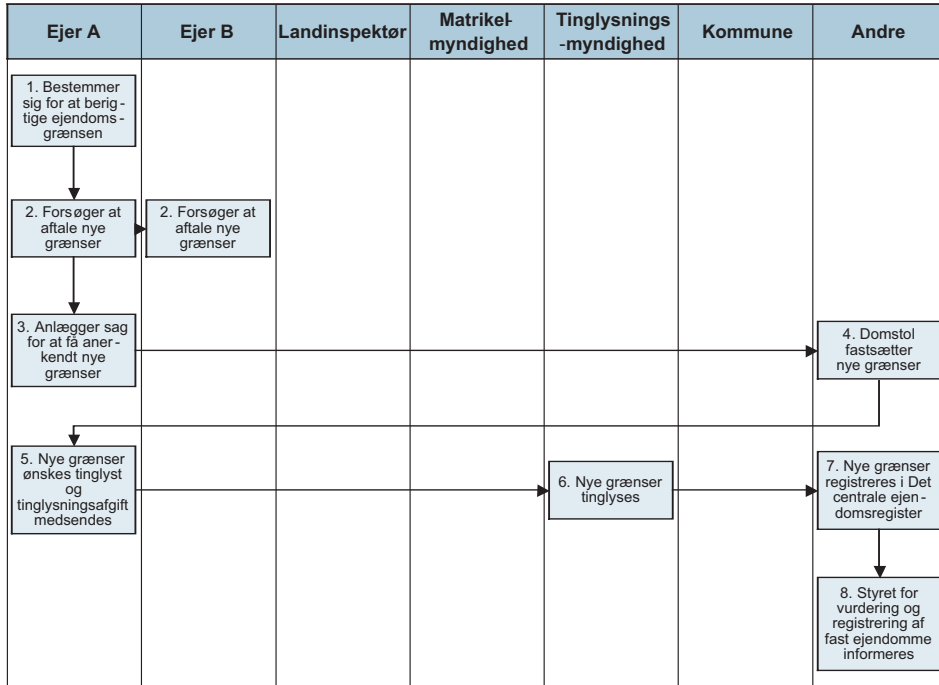
9. Køberen tilvejebringer samtykke fra kommunen for de ændringer, som må gennemføres, men der går ud fra at ingen bærende konstruktioner bliver ændret. Han får samtykke for ændringerne.
10. Kommunen meddeler sit samtykke.
11. Køberen fremskaffer samtykke fra pantehaverne i de to lejligheder om at de giver tilladelse til indfrielse af pantehæftelsen, således at pantehæftelsen bliver flyttet over på én lejlighed i stedet for to.
12. Nye pantebreve må udstedes.
13. Køberen udarbejder et nyt stammedokument.
14. Køberen lader det nye stammedokument for lejligheden tinglyse, samtidig med ny ejerskiftedeklaration og den (de) ændrede (nye) pantebreve.
15. Dokumenterne som nævnes i sidste punkt tinglyses.
16. Ændringene registreres i det Centrale ejendomsregister.
17. Tinglysningsføreren informerer Styret for vurdering og registrering af fast ejendomme om ændringene.
18. Styret for vurdering og registrering af fast ejendom bestemmer et nyt taxseringsværdi.
19. Ejeren betaler i forstættelsen fastihgetsskatt i henhold til det nye taxeringsværdi.



Figur ISL-22: Køb og sammenlægning af to ejerlejligheder i et hus med flere ejerlejligheder.

### 5.2.11 Berigtigelse af grænser

På næste figur beskrives det en simpel måde ved berigtigelse af grænser.



Figur ISL-23: Berigtigelse af grænser.

## 6 Stiftelse, ophævelse og ændring af rettigheder i fast ejendom

### 6.1 Rettigheder der stiftes ved aftale

#### 6.1.1 Servitutter

Sandsynligvis går de mest almindelig servitutter, som private indgår aftale om, ud på at der ikke skal drives en bestemt slags virksomhed i et hus, navnlig at der ikke skal drives en forretning med nærmere bestemte varer. Dette bliver navnlig gjort i butikcentre, hvor det er bestemt på forhånd, hvilken slags forretninger skal være i centret og at der ikke må være flere end en eller to forretninger med samme slags varesortiment. Disse servitutter er til fordel for andre butiksejere i centret. Sådanne servitutter er tilladte, selv om konkurrenceregler sætter nogle indskrænkninger herfor.<sup>203</sup>

Hvis meningen er at behæfte en fast ejendom med servitut ved aftale, må denne servitut tinglyses på den faste ejendom. Det kommer an på indholdet af servituten, hvorvidt myndighederne behøver at tage hensyn til den eller ej.

#### 6.1.2 Brugsrettigheder

Når brugsrettigheder bliver behandlet i det følgende, er det næsten udelukkende lejerrettigheder som bliver behandlet, og iøvrigt er dette de vigtigste brugsrettigheder.

En aftale om leje af fast ejendom skal være skriftlig.<sup>204</sup> Det samme gælder om en aftale om forpagtning af en landejendom, men denne aftale bliver kaldt for forpagtningskontrakt.<sup>205</sup> Denne skriftlige form af disse aftaler er dog ikke en gyldighedsbetingelse, fordi hvis parterne forsømmer at udfærdige en skriftlig aftale om lejeafbenyttelsen, anses der at være opstået en tidsubegrænset aftale imellem dem. Villkårene i denne retsforbindelse fremgår af bestemmelser i de love, som finder anvendelse, d.v.s. huslejeloven og forpagtningsloven.

Når en kontrakt er blevet indgået må der tages stilling til hvorvidt den bør tinglyses. Det er anført tidligere hvilke lejekontrakter bør tinglyses og dette bliver ikke gentaget. Generelt kan det siges at alle lejekontrakter, som gælder om boliger for en længere

<sup>203</sup> Se navnlig kap. 4 i konkurrenceloven, nr. 8/1993.

<sup>204</sup> Jf § 4, stk. 1 i huslejeloven, nr. 36/1994.

<sup>205</sup> Jf § 8, stk. 1 i forpagtningsloven, nr. 80/2004.

periode end 12 måneder og for erhvervslokaler for en længere periode end to år, eller hvis vilkårene er usædvanlige om opsigelsen eller forudbetaling af lejen, må tinglyses for at indehaveren af rettighederne får beskyttelse mod tredje mand.<sup>206</sup>

### 6.1.3 Panterettigheder

Panterettigheder stiftes med en kontrakt, d.v.s. viljesbestemt pant, men de kan også stiftes ved eksekution for at sikre fuldbyrdelse af krav fra ejendomsejerens kreditorer. Panterettigheder må tinglyses for at pantehaveren kan nyde beskyttelse mod ejendomsejerens godtroende kontrahenter eller dennes kreditorer som søger fyldestgørelse i den faste ejendom, forsåvidt disse parter tinglyser deres rettigheder.<sup>207</sup>

### 6.1.4 Tilbageholdsret (retentionsret)

Tilbageholdsret stiftes ikke med overenskomst. Den stiftes dog som regel på grundlag af en aftale, og indebærer ret for besidderen af en fast ejendom, som f. eks. har foretaget arbejde i den, til ensidigt at holde denne tilbage, indtil en ham tilkommende ydelse erlægges. Det anses ikke at sådanne rettigheder bør tinglyses.

### 6.1.5 Forkøbsret

Forkøbsret som stiftes ved en aftale må tinglyses på den faste ejendom.

## 6.2 Servitutter som stiftes ved lov

Servitutter som stiftes ved lov bliver normalt ikke underkastet tinglysning, medmindre det særlig er fremhævet i loven.

Servitutter som direkte følger af planlægning, f.eks. at et bestemt område skal bestå af beboelseshuse, er ikke underkastet tinglysning og kræver ikke særlig bestemmelse fra myndighedernes side, andet end det, som direkte fremgår af samtykket af en lokalplan eller godkendelse af en hovedplan. Servitutter som består i at kommunen har forkøbsret til faste ejendomme, er fornødne for kommunen med henblik på at den kan gennemføre planlægning i kommunen og servitutter som kommunen har truffet beslutning om angående forkøbsret for at gøre det lettere at gennemføre den forventede og fremtidige udvikling i kommunen, behøves ikke at blive tinglyst på faste ejendomme. Disse servitutter om forkøbsret bygger på bestemmelser i plan- og byggeloven.<sup>208</sup> Beslutning om den sidstnævnte servitut skal kundgøres i Statstidende, B-sektionen.

<sup>206</sup> Se nærmere § 31 i tinglysningsloven, nr. 39/1978.

<sup>207</sup> Se nærmere § 29 i tinglysningsloven, nr. 30/1978.

<sup>208</sup> Lovhjemmelen findes i § 31 i plan- og byggeloven, nr. 73/1997.

Forskellige servitutter, som myndighederne har hjemmel til at træffe afgørelse om og angår bestemte faste ejendomme, må derimod tinglyses. Således har kulturministeren, efter indstilling fra husfredningsnævnet, hjemmel til at frede bestemte faste ejendomme hvis nærmere anførte betingelser er til stede. En sådan fredning bør tinglyses på den pågældende faste ejendom og desuden må den offentliggøres med kundgørelse i Statstidende B-sektionen og den må meddeles ejeren af den faste ejendom. På den anden side er forholdene sådan, at der kan findes eksempler på at kommunalbestyrelses beslutninger må tinglyses hvis der skal pålægges servitut på faste ejendomme i en købstad eller en landsby, og denne pligt er rejst på direkte lovforskrifter. En sådan beslutning, som er tidsbegrænset til fem år, må kundgøres i Statstidende, B-sektionen, hvilket er tidligere blevet beskrevet.



## Litteratur

Al Bingistíðindi.

Gunnarsson, Tryggvi. 1994, "Landamerki fasteigna", Afmælisrit Gauks Jörundssonar. Reykjavík,

Jörundsson, Gaukur. 1982-1983, Eignaréttur I. Reykjavík.

Lárusson, Ólafur. 1950, Eignaréttur I. Reykjavík. Hlaðbúð.

Matthíasson, Viðar Már. 1997, Fasteignakaup, helztu réttarreglur. Reykjavík. Bókaútgáfa Orators.

Matthíasson, Viðar Már. 2003, "Gallahugatakið í lögum um fasteignakaup, nr. 40/2002", Lögberg, Rit Lagastofnunar Háskóla Íslands. Reykjavík. Háskólaútgáfan.

Schram, Gunnar G. 2. útg. 1999, Stjórnskipunarréttur. Reykjavík. Háskólaútgáfan.

Örlygsson, Borgeir. 1998, Kaflar úr eignarétti I. Reykjavík.

Örlygsson, Borgeir. 1994, "Um eignarhald að landi og náttúruauðlindum", Afmælisrit Gauks Jörundssonar. Reykjavík.

Örlygsson, Borgeir. 2002, Veðréttur. Reykjavík. Bókaútgáfa Orators.

# Norge

Professor Hans Sevatdal og førsteamanuensis Einar Hegstad,  
 Institutt for Landskapsplanlegging, Universitetet for Miljø- og Biovitenskap

## I Innledning

Eiendomsretten er både i teori og praksis en integrert del av den norske konstitusjonen, men er ikke nærmere innholdsmessig fastslått og definert i noen lov, heller ikke i Grunnloven (Konstitusjonen) av 1814. Det nærmeste vi kommer er bestemmelsen i Grunnlovens § 105 der det heter: ”Fordrer Statens Tarv, at Nogen maa afgive sin rørlige eller urørlige Eiendom til offentlig Brug, saa bør han have fuld Erstatning af Statskassen”. I praksis betyr dette at innholdet i eiendomsretten er dynamisk; meningsinnholdet i termene ”eiendom” og ”eiendomsrett” kan forandres over tid, og ikke minst at de kan ha noe ulikt meningsinnhold i ulike lover.

I prinsippet omfattes hele det norske territoriet av eiendomsrett, men det finnes visse unntak. I salt sjø fortsetter eiendomsretten fra land et stykke utover i sjøen, vanligvis til marbakken eller til 2 meters dyp, uten at dette er lovfestet. Området herfra og utover til territorialgrensen er ikke underlagt eiendomsrett, det er eierløst. I ferskvann finnes det visse områder i store innsjøer som muligens er eierløse. I eierløse områder kan det likevel finnes visse former for eiendommer og eiendomsrett, for eksempel er oljen i undergrunnen statens eiendom, og fiskeoppdrettsanlegg ute i sjøen er eid, men arealet de beslaglegger er ikke eid. For de norske områdene i Arktisk og Antarktisk, hvorav det viktigste er Svalbard, gjelder spesielle regler, og disse områdene omtales ikke her. I områder uten eiendomsrett finnes det ikke vanlig eiendommer av den typen som vi drøfter i det følgende.

Markslag	Areal (km <sup>2</sup> )	Areal (%)
Dyrket mark	10.700	3,3
Produktiv barskog	56.700	17,5
Produktiv lauvskog	13.600	4,2
Myr og fastmark under produktiv grense	32.400	10,0
Skogbevakst areal over produktiv grense	10.300	3,2
Snaufjell, myr etc. over produktiv grense	82.000	25,3
Ferskvann	17.500	5,4
Bebygde arealer	3.900	1,2
Andre arealer	96.900	29,9
<b>Totalt</b>	<b>324.000</b>	<b>100</b>

Figur NOR-I: Areal etter markslag (1989). Kilde: Statistisk Sentralbyrå.

Eiergruppe	Areal (%)
Private	50
Kommuner	15
Staten	35
Sum	100

Figur NOR-2: Areal etter eiergrupper. Kilde: Statistisk Sentralbyrå.

Tabellen er grove anslag basert på diverse statistikker. Hele det norske landområdet er oppdelt i eiendomsenheter, såkalte faste eiendommer. I begrepet "fast eiendom" ligger at enheten for det første omfatter grunnen, og for de andre bygninger, anlegg, vekster og andre objekter som er fast og varig knyttet sammen med grunnen.

Det finnes som nevnt ikke en generell definisjon av begrepet "eiendom". I vår sammenheng, der vi fokuserer på eiendomsdannelse, er det eiendommene slik de defineres i eiendomsregistre som er det sentrale. I Norge er det etter gjeldende system fire formelle typer registerenheter som også er eiendommer; grunneiendom, festegrunn, eierseksjon og anleggseiendom. Fra gammelt av kunne imidlertid også særskilte rettigheter, som for eksempel laksefiskerettigheter i fjorder, fallrettigheter og jaktretter registreres som egne enheter. Denne typen rettigheter kan ikke opprettes som egne enheter etter gjeldende system, men rettigheter som var særskilt matrikulerte i 1980 skal fortsatt være egne registerenheter. Det er også mulig å registrere visse former for realsameier som egne matrikulære objekter, men de er ikke selvstendige eiendomsenheter.

Grunneiendommen er den viktigste eiendomsenheten; den er utgangspunktet for å drøfte andre typer. I prinsippet kan vi si at hele det norske landområdet dekkes av et system av grunneiendommer; festegrunner og eierseksjoner er underenheter innenfor en grunneiendom. Anleggseiendommer er en egen art eiendommer som består av volumer enten over eller under jordoverflaten.

Festegrunn er betegnelse på et areal som en huseier disponerer i kraft av en leieavtale – et såkalt feste. For at det skal være en festerett forutsettes det at retten er eksklusiv, eller i hvert fall langt mer omfattende enn den resterende rådighet som tilkommer eieren. Det ordinære tilfellet er tomtefeste, dvs. leie av grunn til hus, hytte eller annen bygning som festeren har eller får på tomta. For at et areal skal kunne opprettes som festegrunn kan festeretten bare omfatte en del av grunneiendommen,

dvs. at en festerett som gjelder hele grunneiendommen ikke kan opprettes som festegrunn. Videre kan det opprettes festegrunn for framfeste av en del av en festegrunn. Ved bortfeste av en arealmessig enhet for mer enn 10 år kan kommunen sette som vilkår at festeretten blir fradelt og opprettet som egen grunneiendom. I NOU 1999:1 vises det til at denne ordningen er brukt i flere kommuner. Ordningen med at en huseier leier tomt fra en grunneier er meget gammel; fra senmiddelalderen og langt inn i ny tid var dette den dominerende besittelsesmåten for tomtegrunn i byene. Det normale er at festetomta har et gitt areal definert ved grenser, men det forekommer også en annen variant - særlig for fritidshus i utmarka - der tomta ikke har bestemte grenser; såkalt punktfeste.

En eierseksjon er en del av en bygningskropp, vanligvis en boligenhet, som beboeren stort sett disponerer som en eier, derav navnet. Eierseksjoner som egne registerenheter er et relativt nytt fenomen; det har blitt utviklet i løpet av de siste 40 år. Fra starten av ble det benyttet to modeller. Den ene innebar at den enkelte hadde eiendomsrett til en fysisk del av bygningen (leiligheten), samtidig som han var sameier i grunn- og fellesarealer. Etter den andre modellen var alle sameiere i hele bygningen og grunnen, samtidig som den enkelte hadde eksklusiv bruksrett til en leilighet. Etter gjeldende lov er den siste modellen enerådende. Vi har for oss en grunneiendom med bygning, som er eid i sameie. Til hver sameieandel er det knyttet eksklusiv enerett til bruk og juridisk disponering av bolig, forretningslokale eller annen bruksenhet i bygningen. Varianten med eiendomsrett til selve bruksenheten har dermed falt bort. En seksjonering av en eiendom skal som hovedregel omfatte alle bruksenhetene i eiendommen, og eierseksjonen kan tillegges eget uteareal. Det er også mulig å etablere frittliggende bolig- eller fritidshus som eierseksjoner. Boliger utgjør en stor og viktig del av eiendomsmassen, og en del nøkkeldata om disse er vist nedenfor.

	Bygningstype					
I alt	Frittliggende enebolig eller våningshus i tilknytning til gårdsdrift	Hus i kjede, rekkehus, terrassehus eller vertikaldelt tomannsbolig	Horisontaldelt tomannsbolig eller annet boligbygg med mindre enn 3 etasjer	Blokk, leiegård eller annet boligbygg med 3 etasjer eller mer	Forretningsbygg mv eller bygg for fellesusholdning	
Boliger, antall og prosent	1961548 (100)	1119880 (57,1)	248694 (12,7)	161113 (8,2)	344108 (17,5)	87789 (4,5)
Boliger som eies, prosent	76,7	82,3	81,6	58,6	71,7	42,7
Boliger som leies, prosent	23,3	17,7	18,4	41,4	28,3	57,4
Bosatte, antall og prosent	4485945 (100)	2862219 (63,8)	591044 (13,2)	313090 (7,0)	574370 (12,8)	145222 (3,2)

Figur NOR-3: Boliger etter bygningstype, besittelsesform og antall bosatte.

Kilde: SSB Folke- og boligtellingsen 2001.

Gjennom eiendomsregistreringen blir de faste eiendommene definert og identifisert. Grunneiendommer registreres med gårds- og bruksnummer, i tillegg til et kommunenummer som viser hvilken kommune vedkommende enhet hører til. En grunneiendom kan bestå av flere teiger. I dagens system er det ingen nummerering av teigene og det finnes dermed ikke en entydig referanse til den enkelte teigen. Festegrunn betegnes med festenummer under vedkommende bruksnummer. Framfeste av del av en festegrunn betegnes med underfestenummer under vedkommende festenummer. Underfestenummer er ikke så vanlig forekommende, og ifølge Statens kartverk (2001) finnes det på landsbasis i underkant av 1.000 slike nummer. Eierseksjoner nummereres med seksjonsnummer under vedkommende bruksnummer eller festenummer, eventuelt underfestenummer. En seksjonert eiendom skal som hovedregel ikke omfatte mer enn ett bruksnummer. Systematikken framgår av figuren nedenfor.

Type registerenhet			
Identifikasjon	Grunneiendom	Festegrunn	Eierseksjon
Kommunennummer	X	X	X
Gårdsnummer	X	X	X
Bruksnummer	X	X	X
Festenummer		X	(X)
Seksjonsnummer			X
Underfestenummer		(X)	(X)

Figur NOR-4: Registerenheter og identifikasjon. Kilde: Hegstad (2003).

Bruksnummeret inngår i en fortløpende nummerering fra en og oppover av grunneiendommene under vedkommende gårdsnummer. Tilsvarende gjelder for festenummer under bruksnummer, underfestenummer under festenummer og seksjonsnummer under bruksnummer, festenummer eller underfestenummer. Registernummer som har vært brukt før, men som er utgåtte ved sammenføring, omnummerering o.l., skal ikke brukes på nytt.

I dag har praktisk talt alle eiendomsenheter gårds-, bruks-, og ev. festenummer. De såkalte realsameiene står likevel i en særstilling. Det er grunnarealer som en mest typisk finner i utmarksområder, og som da kalles "jordsameier", som er sameie mellom to eller flere andre særskilt registrerte grunneiendommer. Eierskapet til disse framkommer som en sameieandel fast forbundet med eiendomsrett til bestemte grunneiendommer. Selv om jordsameier består av arealer avgrenset av eiendomsgrenser, på samme måten som grunneiendommer, har det aldri tidligere vært lagt opp til at de skal registreres som egne enheter i registersystemet; eiendomsmessig er og var de en del av de registrerte andelshavende eiendommene. Fram til skylda (en slags alderdommelig relativ verdiansettelse) falt bort i 1980, var verdien av sameieandelen inkludert i skyldtallet til de andelshavende eiendommene, ved at denne var satt høyere enn for en tilsvarende eiendom uten slik sameieandel. Det at skylda falt bort ved eiendomsregistreringen endret selvsagt ikke de rettslige og eiendomsmessige realitetene, men den formelle koplingen mellom eiereiendom og sameieandel ble svekket, og det ble ikke etablert ordninger for registrering av jordsameier som egne enheter. Men selv om jordsameiene ikke lenger inngår i noe skyldtall regnes de fortsatt som matrikulert, i den forstand at de inngår som integrerte

deler av de andelshavende eiendommene. Slik sett kan man på en måte betrakte sameiearealet som en teig, der eierskapet er ordnet slik at flere eiendommer har andel i denne teigen.

Framstillingen av norske forhold kompliseres ved at vi (høsten 2006) befinner oss i en overgangsfase mht. eiendomsregistreringen. Stortinget vedtok i juni 2005 en ny lov om eiendomsregistrering, til erstatning for lov om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom, den såkalte "Delingsloven" av 23. juni 1978. Den nye loven er imidlertid ikke satt i verk, og siden loven ble vedtatt har det vært arbeidet med et omfattende forskriftsverk, som nærmere fastlegger detaljene i prosesser og ordninger. Imidlertid ble det etter valget høsten 2005 dannet en ny regjering med grunnlag i partier som er kritiske til å utvikle en privat landmålerbransje; de ønsker å beholde ordningen med matrikulære forretninger som en kommunal oppgave. Imidlertid ble loven vedtatt med bestemmelser som skiller klart mellom forvaltning og tjenesteproduksjon. Regjeringen sendte 21. august 2006 ut en pressemelding om at den ønsket å endre den vedtatt loven om eiendomsregistrering, på den måten at utføring av matrikulære foretninger skal være en kommunal oppgave, og at ordningen med autoriserte private landmålere skal falle bort. Det synes som de andre delene av loven skal være stort sett uendret, og det sies også at kommunene kan inngå avtaler med tjenestekjøp fra private landmålere. I framstillingen har vi måttet tatt hensyn til den uklare situasjonen som derved har oppstått, stort sett på den måten at vi tar utgangspunkt i bestemmelsene i den nye loven, men drar inn tidligere lovgivning og ordninger, og konsekvenser av de nye politiske signaler, i den grad det synes nødvendig.

## 2 Eiendomsbegrepet

### 2.1 Innledning

Framstillingen av eiendomsbegrepet kan hensiktsmessig startes med å introdusere begrepet "eiendomsforhold". Dette er et samlebegrep, som fanger opp egenskaper vedrørende: 1) eiendommene (objektene), 2) innehavere av rettigheter, heretter kalt "eierne" (subjektene) og 3) rettighetstypene, dvs. de eiendomsrettslige relasjoner mellom objekt og subjekt. Det samme kan uttrykkes med begrepene eiendomsstruktur, eierstruktur og rettighetsstruktur. Eiendommene er fysiske objekter, eierne er handlende subjekter i form av fysiske eller juridiske personer. Rettighetene kan forstås som de juridiske relasjonene mellom subjekt og objekt som springer ut av institusjonen eiendomsrett, og kan hensiktsmessig benevnes "eiendomsrettigheter", eller kanskje noe mer presist; eiendomsbaserte rettigheter. Det er viktig å kunne skille mellom de eiendomsbaserte rettighetene på den ene siden og rettigheter som er baserte på, eller springer ut av det offentlige reguleringsystemet på den andre. Alternativt kunne en splitte opp rettighetsstrukturen i en privatrettslig og en offentligrettslig komponent.

I utgangspunktet kan vi dele det norske territoriet i to kategorier; områder som er eierløse og der det altså i prinsippet heller ikke skal finnes eiendommer, og områder underlagt eiendomsrett og som per definisjon er fullstendig dekket av et nettverk av eiendomsenheter. Hele landarealet, ferskvann inkludert, er underlagt eiendomsrett.

Videre strekker eiendomsretten og eiendommene seg et stykke ut i salt sjø, ofte til den såkalte "marbakken", der en slik markert bunnformasjon finnes, men det kan også være at denne yttergrensen for eiendomsretten og eiendommene er definert på andre måter, for eksempel ved 2 meters dyp.

Videre utover i sjøen strekker det seg et såkalt "eierløst" område ut til territorialgrensen. Denne grensen går 12 nautiske mil ut fra den såkalte "grunnlinjen", en linje som strekker seg rettlinjet fra yttersiden av visse definerte holmer og skjær som er synlige over vannet ved fjære sjø. Utenfor territorialgrensen ligger sokkelgrensen, som er nærmere definert ut fra sjøbunnens beskaffenhet. Helt ytterst kommer grensen for økonomisk sone, 200 nautiske mil fra grunnlinjen.

Den egentlige eiendomsretten til sjøbunnen, og dermed utstrekningene av eiendommene, stopper i alle tilfeller et ganske kort stykke fra land. Visse



eiendomsrettslige beføyelser kan imidlertid strekke seg videre utover, sentral er den såkalte strandretten hvorav tilflotsretten er den viktigste. Strandretten er enkelt sagt det knippet av fordeler og muligheter som følger av at eiendommen ligger ned til sjøen. Tilflotsretten er retten til å komme uhindret til og fra eiendommen med båt. Visse fiskeretter, for eksempel retten til laksefiske med faststående redskap, kan også være underlagt eiendomsrett i ellers eierløst område.

Områdene utenfor marbakken eller andre grenseforløp er altså i prinsippet eierløse, men de er underlagt ulike forvaltningsregimer av reguleringsrettslig karakter. Imidlertid kan det også i slike prinsipielt eierløse områder finnes rettigheter som til forveksling ligner eiendomsrett, og de er på ingen måte lovløse i den forstand at det er fritt fram for eiendommessig eller bruksmessig okkupasjon. Vanligvis vil rettighetene her være av offentlig reguleringsmessig art, ev. avledet av offentlige rettigheter. For eksempel har et privat foretak for fiskeoppdrett i eierløst sjøområde definitivt en eksklusiv, beskyttet og økonomisk verdifull rettighet til besittelse og bruk av den bestemte lokaliteten, men dette er ikke en eiendomsbasert rettighet i legal forstand – vi kaller det en konsesjon. Slike konsesjoner kan pantsettes, kjøpes og selges sammen med anlegget – på visse vilkår og med et visst besvær. Videre har for eksempel staten eierskap til mineralske oljeforekomster i havbunnen på norsk sokkel, og rettigheter som oljeutvinningsforetak måtte ha er avledet av denne mht. oljen, mens andre komponenter kan være reguleringsbaserte.

Arealet som er underlagt eiendomsrett – inkludert det aller meste av ferskvann, men for enkelthets skyld heretter kalt landarealet – kan deles i to kategorier; areal som er dekket av eiendomsenheter og såkalte "realsameier". Eiendomsenheter kan forstås som fysiske objekter; en eller flere teiger (arealer), som strekker seg oppover i lufta, nedover i undergrunnen og utover i sjøen. Videre inkluderes bygninger, anlegg, vekster og andre ting som er fast og varig forbundet med grunnen. Termen for denne enheten er "fast eiendom".

Realsameiene er relativt store arealer, primært i fjell og annen utmark, omsluttet av grenser på samme måte som eiendommer. Det spesielle er at områdene ligger til eiendommer, i den forstand at de relative eierandelene til et slikt område er integrerte deler av andre, "egentlige" eiendommer. Realsameiene er altså underlagt eiendomsrett, de utgjør polygoner omsluttet av eiendomsgrenser, men de utgjør ikke i seg selv eiendomsenheter.

Det kan gjøres transaksjoner med helheten eller med enkelte av rettighetene i de faste eiendommene, noe som innebærer at rettigheter overføres fra et rettssubjekt til et annet. De mest alminnelige transaksjonstypene er salg, pantsetting og leie. Ved salg overføres vanligvis alle rettighetene under ett, ved pant og ved leie er det visse begrensede rettigheter som overføres. Den generelle rettslige basis for overføring finner vi i det lovsystemet som utgjøres av kontraktsretten, og i en rekke spesiallover for ulike typer av rettigheter og ulike typer av overføringer.

## 2.2 Offentligrettslig regulering av arealbruk

Offentlige myndigheter kan i ulik grad og på ulike måter treffe bestemmelser om bruken av arealer, om etablering og bruk av bygninger og anlegg, og om eiendomsdanning; vi kaller det offentlig regulering eller offentlig planlegging med tilhørende politiske og forvaltningsmessige vedtak. Den generelle lovmessige basis for denne aktiviteten ligger i forvaltingsloven<sup>1</sup>, med en rekke spesiallover i tillegg, f. eks. plan- og bygningsloven,<sup>2</sup> naturvernloven<sup>3</sup> osv. Et viktig poeng er at ved offentlig regulering etableres det en rettighetsstruktur. Denne rettighetsstrukturen bør - som vi har vært inne på tidligere, prinsipielt holdes atskilt fra og ikke forveksles med den eiendomsbaserte rettighetsstruktur, og vi vil derfor kalle den ”reguleringsstruktur”.

Det er mange gode grunner til å etablere dette skillet, men det viktigste er at regler og prosedyrer for hvordan de to rettighetstypene oppstår, overføres, endres og faller bort er meget forskjellige. Det er imidlertid også slik at de i praksis i høy grad påvirker hverandre, for eksempel vil den offentlige reguleringsstrukturen danne ramme for utøvelsen (bruken) og dermed verdien av eiendomsbaserte rettigheter, og ikke minst; den offentlige reguleringsstrukturen vil i høy grad påvirke eiendomsdanningen og transaksjoner med eiendomsbaserte rettigheter i og til fast eiendom.

I Norge er det slik at offentlig regulering av 1) arealbruken, av 2) eiendomsdanningen og av 3) eiendomstransaksjoner henger sammen, man kan med en viss rett snakke om et reguleringsregime som omfatter alle disse tre elementene. Vi skal senere komme mye inn på eiendomsdanning og eiendomstransaksjoner, her skal vi bare trekke opp hovedstrukturen i den offentlige reguleringen som går på arealbruken direkte.

Den offentlige reguleringen av arealbruk skjer i prinsippet gjennom et offentlig plansystem i henhold til plan- og bygningsloven på ulik nivåer, med ulike plantyper og

<sup>1</sup> Lov av 10. februar 1967.

<sup>2</sup> Lov av 14. juni 1985.

<sup>3</sup> Lov av 19. juni 1970.

virkemidler: Nasjonalt og regionalt skjer dette gjennom stortingsmeldinger, rikspolitiske retningslinjer og fylkesplanens arealdel, men det kan også skje direkte gjennom lovgiving, et eksempel er det generelle lovbestemte byggeforbudet i et 100-meters belte langs strendene. På kommunalt nivå har vi kommuneplanenes arealdel og kommunedelplan, og mellom kommuneplanen og gjennomføringen finner vi de to viktige plantypene reguleringsplan og bebyggelsesplan. En stor del av eiendomsdanningen skjer med bakgrunn i disse to siste detaljerte plantypene, men i tillegg kommer enkeltsakesbehandling i for eksempel landbruksområder, der det ikke foreligger reguleringsplan eller bebyggelsesplan. Det er utviklet et meget omfattende lov- og forskriftsverk og offentlig byråkrati rundt disse oppgavene.

I tillegg til det generelle offentlige planleggningssystemet kommer så sektorlovgiving og sektororganer, for eksempel innen natur- kultur- og miljøvern, vannforvaltning og landbruk, som i større og mindre grad er integrerte i det generelle plansystemet. Den generelle lovmessige basis for behandlingen i disse organene ligger i forvaltningsretten; konkret forvaltningsloven.

I de senere årene har det vært en markert utvikling i retning av at reguleringsplaner og utbyggingsplaner blir initierte og utarbeidet i privat regi, ikke minst i regi av grunneiere, profesjonelle eiendomsutviklere og utbyggere. Det offentliges rolle blir da i større grad et spørsmål om å forme premisser og rammevilkår for planlegging og utbygging, godkjenning av planer og å utøve kontroll under og etter utbygging.

Plantypene ovenfor kan ha ulike rettsvirkninger. Kommuneplanens arealdel med tilhørende bestemmelser blir bindende gjennom vedtaket av planen. Vedtatt reguleringsplan er bindende for arealbruk, eiendomsdanning og byggevirksomhet i planområdet. Det er imidlertid ganske store variasjoner mht. detaljeringsgraden i planene, og rettsvirkningene blir dermed tilsvarende variert. Et viktig poeng i vår sammenheng er å få fram at den rettighetsstrukturen som oppstår som følge av offentlig regulering er juridisk virksom og økonomisk sett av meget stor betydning, men også at den er ulik rettighetsstrukturen som er basert på eiendomsretten. Det kommer mest eksplisitt til syne mht. omgjøring og endring av planer. For eksempel vil kommunen selv alltid kunne endre en vedtatt reguleringsplan, uten at det i seg selv fører til erstatningsansvar i forhold til eiere og andre som dette måtte være til ugunst for. En rett til å bygge som er etablert i en plan, kan forsvinne ved vedtak av en ny plan – forutsatt at utbyggingsretten ennå ikke er realisert. Etter omstendighetene kan erstatningsansvar inntre, for eksempel om noen har innrettet seg i tillit til planen og

som følge av dette lir tap. Eiendomsrettigheter derimot endres og forsvinner vanligvis gjennom avtaler; eiendomsrettigheter hører hjemme i kontraktsregimet, mens reguleringsrettigheter hører hjemme i forvaltningsregimet. Det er også viktig å slå fast at det aller meste av eiendomsdannelsen er initiert av eiere og andre med eiendomsrettigheter, men at den (eiendomsdannelsen) skjer i forbindelse med og innenfor rammene av aktiviteter i det offentlige plansystemet.

## 2.3 Eiendomsenhetene

Eiendommene kan, som nevnt ovenfor, matrikulært sett inndeles i de tre enhetene grunneiendom, festegrunn og seksjonerte boliger, identifiserte med henholdsvis bruksnummer, festenummer og seksjonsnummer. Etter den nye lov om eiendomsregistrering vil vi få en type til; såkalte anleggseiendommer. Omfanget framgår av figuren nedenfor.

Type registerenhet	Antall	Prosent
Grunneiendom	2 299 071	83,7
Festegrunn unntatt punktbeste	136.350	5,0
Punktbeste	46.496	1,7
Rettigheter	544	
Eierseksjon	264.616	9,6
Sum	2 747 077	100

Figur NOR-5: Eiendommer etter type registerenhet per 10.09.2004. Antall og prosent.  
Kilde: Norsk Eiendomsinformasjon 2004.

Grunneiendommene er den viktigste enheten, og utgangspunktet for framstillingen; vi kan forestille oss at hele landarealet er dekket av en mosaikk av grunneiendommer, entydig identifiserte ved kommune- gårds- og bruksnummer, jfr. karteksemplene nedenfor.

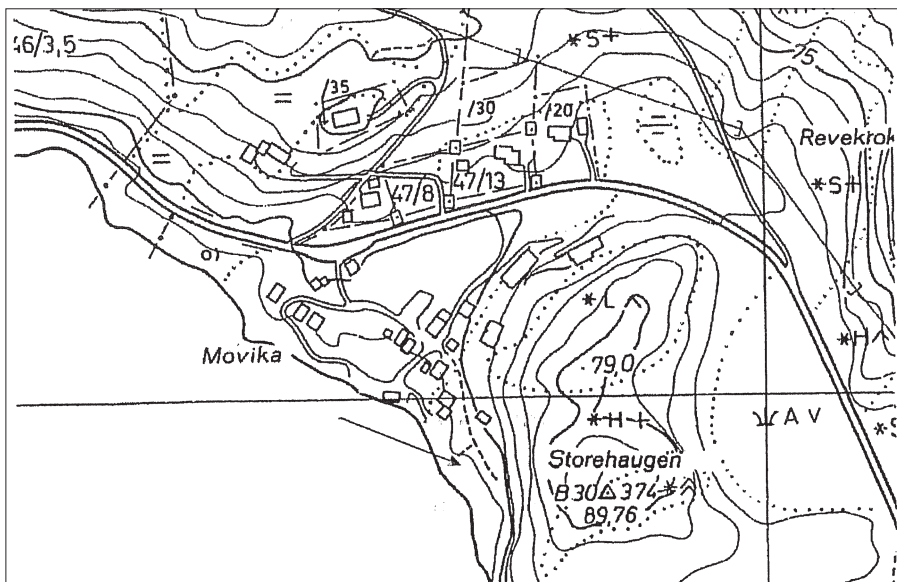
Grunneiendommene er såkalte faste eiendommer, hvilket innebærer at bygninger, anlegg, vekster og andre ting som er fast og varig forbundet med grunnen inngår i eiendomsbegrepet.

Både festegrunn og seksjoner er underinndelinger av grunneiendommen; festegrunn er en del av en grunneiendom som er leid bort på langsiktig kontrakt til en huseier, og som identifiseres ved et festenummer innen grunneiendommen.

Seksjoner er bygningsdeler, vanligvis leiligheter, innenfor en grunneiendom, identifiserte ved et seksjonsnummer. Grunneiendommen er da et personlig sameie, og hver eierandel gir innehaveren en eksklusiv bruks- og disposisjonsrett, herunder rett til pantsetting og salg, til en del av bygningen, vanligvis en leilighet.



Figur NOR-6: Eksempel på eiendomskart. Kilde: Statens Kartverk. [www.statkart.no](http://www.statkart.no)



Figur NOR-7: Eiendomskart med tilleggsmasjon. Kilde: Statens Kartverk.

Til tross for den relativt greie matrikulære inndelingen av eiendommene, er det problematisk å presisere begrepet eiendom, i betydningen eiendomsenhet eller eiendomsobjekt i en litt videre forstand. Grunnen er for det første at det ikke er etablert en konsistent terminologi i lovverket, for det andre at virkeligheten er mangfoldig, den er et resultat av lag på lag med historiske avleiringer som det ikke er så lett å fange opp i en enkel logisk struktur. Språkbruken varierer også, bl.a. mellom ulike lovtekster.

Meningsinnholdet i termen "eiendom", i en bestemt lov, i dagligtale, i handel og vandel osv. kan være sammenfallende med de matrikulære enhetene "grunneiendom", "festegrunn" og "eierseksjon", men en eiendom i denne praktiske forstand kan også være et multiplum av slike enheter. Det er ganske vanlig at for eksempel en landbrukseieendom består av flere grunneiendommer – bruksnummer – rent matrikulært. I forarbeidene til en av de sentrale lovene om transaksjoner med eiendom; lov om avhending av fast eiendom<sup>4</sup> - er det eksplisitt forutsatt at en eiendomsenhet kan oppfattes som et multiplum av matrikulære enheter. I rapporten "Fastighetsbegrepen i de Nordiska Länderna", Julstad (red) 2003, er det gjort rede for disse forholdene.

<sup>4</sup> Lov av 3. juli 1992.

I den videre framstillingen må vi i visse sammenhenger ha med oss dette noe uklare og flertydige eiendomsbegrepet. Det er imidlertid de matrikulære eiendomsenheter og de matrikulære eiendomsdannende prosesser som er det mest sentrale i denne framstillingen, og her er begrepsdannelsen rimelig presis, og vi kan oppsummere så langt:

- 1) Med "grunneiendom" forstås eiendommer (en eller flere parseller) som er avgrenset med eiendomsgrenser på jordoverflaten og som strekker seg så langt nedover i grunnen, oppover i luften og ev. utover i sjøen som eiendomsretten rekker etter alminnelige regler.
- 2) Festegrund er en del av grunneiendom som beregnet til husbygging, dvs. det er en tomt som enten er eller kan festes bort til en husbygger/huseier. Festeretten gir grunnlag for eksklusiv og langvarig bruk.
- 3) En eierseksjon er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, vanligvis vil seksjonen utgjøre en boenhet – en leilighet. Selve bygningskroppen, grunnen og ev. rettigheter i tillegg, er en vanlig fast eiendom. Eieformen til eiendommen er sameie, og hver sameieandel gir eksklusiv disposisjonsrett til en seksjon. Dette sameieforholdet må ikke forveksles med begrepet "realsameie".
- 4) I den nye lov om eiendomsregulering<sup>5</sup> som nettopp er vedtatt men ennå ikke satt i verk, er det foreslått to nye typer matrikulære enheter; anleggseiendom (volumer) og jordsameier, det siste er ikke egentlige eiendomsenheter men en egen kategori realsameier, vanligvis i fjell og annen utmark.

I tillegg til det fysiske objektet (grunn og bygning) inneholder eiendommene ofte andre elementer, i form av ressurser som befinner seg utenfor grensene for objektet. Disse beskrives ofte i juridiske termer som "rettigheter", eller med den noe gammelmødige termen "herligheter". De viktigste er servitutter, andeler i realsameier og rettigheter i allmenninger. Servituttene er bruksretter på andre eiendommer. Allmenningene er egne grunneiendommer, noe realsameiene ikke er. Men "herligheter" kan også være rettigheter av annen art, for eksempel såkalte "strandretter", dvs. en egen art rettigheter som følger med eiendommer som ligger ned til sjøen – i tillegg til og uavhengig av utstrekningen av eiendomsretten utover i sjøområdet. Disse elementene, enten man nå uttrykker dem som rettigheter, eller på kvalitativ eller kvantitativ

<sup>5</sup> Lov av 17. juni 2005 nr.101.

beskrivende måte (beite, jakt, adkomst osv), er både prinsipielt og i praksis integrerte deler av eiendommen, selv om terminologien kan være noe uryddig. Man sier også at en servitutt, en sameieandel eller for eksempel en seter i allmenning "ligger til" eiendommen, noe som skulle signalisere at vi har eiendommer på den ene siden, og retter på den andre, og at disse siste er tillegg til den "egentlige" eiendommen. Prinsipielt er imidlertid dette integrerte deler av eiendommen; i bruk, i kjøp og salg, pantsetting, arv osv, men systemet og terminologien har ikke tatt den fulle konsekvensen av dette.

## 2.4 Andre enheter

Av andre enheter enn de egentlige eiendomsenheter har vi alt omtalt realsameiene flere steder. I utmark, dels i produktiv skog, men særlig i høvfjellet finnes det, ved siden av realsameier og vanlige eiendommer, store områder som er såkalt "allmenning". Matrikulært sett er disse vanlige grunneiendommer, men på de fleste andre måter er dette særegne eiendomstyper. I historisk og rettighetsmessig forstand "ligger" hver allmenning til ett eller flere bygdelag, hvilket betyr at lokalsamfunnet har bestemte rettigheter i området. Grunneier i allmenningene er enten staten eller en gruppe gardsbruk i vedkommende bygd, og en skiller i henhold til dette mellom statsallmenninger og bygdeallmenninger. Litt tilbake i tid var allmenningene umatrikulerte. Imidlertid er allmenningene nå som nevnt matrikulerte, og er dermed i vår sammenheng grunneiendommer med særegne eier- og rettighetsforhold. Styret i disse allmenningene er gjennom lov pålagt å føre egne registre over hvilke eiendommer som til enhver tid har rettigheter.

Til ganske nylig fantes det også store fjell- og utmarksområder med såkalt "umatrikulert statsgrunn", først og fremst i de nordligste fylkene Nordland, Troms og Finnmark. Disse er nå innført i matrikkelen og er slik sett grunneiendommer, men med relativt sterkt avvikende rettighetsforhold og historie fra de vanlige grunneiendommene. I Finnmark er det aller meste av arealet nå overført til et særegent rettssubjekt, den såkalte "Finnmarkseiendommen".<sup>6</sup>

Bruksmessig sett finnes det mange slags arealenheter som ikke sammenfaller med eiendomsenheter. Dette er mer eller mindre permanente arealmessige enheter som dannes for ulike utnyttingsformål for ulike ressurser, basert på avtaler mellom eiere og/eller på beslutninger i offentlig sektor. Dynamikken i arealbruken gjør at slike enheter stadig dannes og faller bort. Viktige eksempler på dette er driftsenheter i

<sup>6</sup> Lov av 17. juni 2005.



jordbruket baserte på både eid og leid areal, jaktvald for storviltjakt basert dels på beslutninger i den offentlige forvaltningen og dels på avtaler mellom grunneierne, tilsvarende for fiske i vassdragene, områder for samisk reindrift basert på tradisjonelle rettigheter og på forvaltningsmessige beslutninger, og områder for fiskeoppdrett i havet basert på konsesjoner.

Når det gjelder offentlig infrastruktur som veier, jernbane og lignende, så er i prinsippet grunnen her vanlig grunneiendom, men den matrikulære praksis for inndeling kan variere.

I framstillingen har vi betraktet eiendommene som objekter, og eierne som handlende subjekter. Selv om eier og eiendom må holdes begrepsmessig atskilt, er ikke egenskaper ved eierne helt uten betydning for eiendomsbegrepet. I visse sammenhenger karakteriseres nemlig eiendomsenheter i noen grad gjennom egenskaper ved eiere. En eiendomsenhet i jordpolitisk sammenheng defineres i jordloven<sup>7</sup> som de landbrukseiendommer i en kommune som eies av samme eier og som har vært drevet sammen som en landbruksmessig driftsenhet i minst 5 år. Det kan også være at egenskaper ved eieren får rettslig betydning for eiendommen, ved at egenskaper ved eierne i en viss forstand "smitter av" på eiendommen. Det kan for eksempel gjelde det at alle borgere i Norge har lik rett til jakt på såkalt "statsgrunn", dvs. eiendommer eid av staten, men et bedre eksempel er kanskje de såkalte "odelseiendommer", dvs. eiendommer det hviler odelsrett på. Odelsretten<sup>8</sup> er et meget gammelt rettsinstitutt, spesielt beskyttet i Grunnloven og kan enklest beskrives som en løsningsrett til en bestemt landbrukseiendom for medlemmer av en bestemt slekt, i bestemt prioritert rekkefølge. Odelsretten må ikke forveksles med en arverett, den aktiviseres ikke ved arvefall, men ved salg av eiendommen til noen uten odelsrett eller med ev. dårligere posisjon i prioritetsrekken. Det er bare fysiske personer, ikke juridiske personer som kan ha odelsrett, dermed kan ikke en eiendom eid av selskap, stat eller kommune være "odelseiendom"; når preskripsjonstiden på ett år etter salg til juridisk person er ute, vil alle odelsretter ha falt bort, og ny kan ikke erverves av den nye eier. På disse og andre måter kan eierskapet påvirke rettighetsforholdene vedrørende en matrikulær enhet, men for defineringen av matrikulære eiendomsenheter, i den presise forstand vi her prøver å tillempe, er eierskapet og egenskaper ved eieren uten betydning.

<sup>7</sup> Lov av 12. mai 1995.

<sup>8</sup> Gunnloven § 107 og Lov av 28. juni 1974.

## 2.5 Eiendommens grenser

I utgangspunktet får en tenke seg en eiendom, det være seg grunneiendom eller festegrunn, som et avgrenset fysisk objekt, bestående av en eller flere teiger på jordoverflaten, med en viss utstrekning oppover i luftrommet, nedover i undergrunnen og utover i ferskvann og saltvann. Avgrensingen av eiendommene oppover, nedover og utover i saltvann representerer ikke avgrensinger mot andre eiendommer, men gjelder egentlig avgrensing av eiendomsretten som sådan, mot eierløst område. Slike grenser er ikke presisert i noen lov, her følger man rettspraksis og sedvane. For grensene mellom eiendommer i luftrommet, i undergrunnen og i vann, være seg ferskvann eller hav, har en mer presise regler, bl.a. i vassdragslovgivningen.

Ettersom eierseksjoner består av volumer i bygninger vil grensene for denne eiendomstypen bestå av flater både i vertikal- og horisontalplanet. Grensene for grunneiendommer er eiendomsgrenser, mens grensene for festegrunn og seksjoner er bruksrettsgrenser.

Anleggseiendommer er også volumer, flatene som avgrenser anleggseiendommen er eiendomsgrenser mot andre eiendommer.

Eiendomsenheterne "festegrunn" og "seksjoner" demonstrerer at det finnes andre typer grenser enn de egentlige eiendomsgrensene. Mer generelt kan vi snakke om "rettighetsgrenser", hvorav eiendomsgrensene er en viktig kategori, men slett ikke den eneste. I begrepet rettighetsgrenser inngår grenser for rettigheter baserte på eiendomsretten, men også rettigheter som er baserte på lovgivning og på beslutninger i det offentlige reguleringsregimet. I første tilfelle inngår ved siden av grensene for matrikulære enheter også servitutt- og andre bruksrettsgrenser. Rettighetsgrenser baserte på lovbestemmelser og forvaltningsvedtak finnes det en stor mangfoldighet av; grenser for byggeforbud langs strand og langs offentlige veier, grenser for arealbruk i reguleringsplaner, grenser for og i verneområder, byggegrenser i naboforhold osv. Det bebygde og bebodde landskapet er egentlig belagt med en stor mangfoldighet av rettighetsgrenser, men arten, graden av kartfesting og visualisering i terrenget varierer meget.

Den viktigste grensekategori er likevel grenser mellom eiendommer, det er disse som er hovedelementene i for eksempel eiendomskartene, jfr. karteksemplene ovenfor. Her er grensene visualisert som linjer på jordoverflaten. I Norge spiller grensemerkene en avgjørende rolle; det er disse som definerer hvor grensene går i terrenget, og dersom

det er motsetning mellom kart og merking er det merkene som har forrang. Grensemerkingen har alltid vært av stor betydning, og har påkalt lovgivers interesse helt fra middelalderen av. Helt siden landslovens dager<sup>9</sup> har vi hatt relativt detaljerte regler om utforming av grensemerker, og regler som skal beskytte merkene mot ødeleggelse og flytting. Også gjennom tradisjonelle adferdsnormer spiller beskyttelse av grensemerker en stor rolle, jfr. trosforestillingene om deildegasten; dette er en person som i livet har flyttet grensemerker og som etter døden ikke får fred, men må bære stein til evig tid.

Merker som innhogde kors i fjell og stein, oppreiste steiner med vitnesteiner (lyritter) på sidene og steinrøyser var foretrukket i lovbestemmelsene, men tradisjonelt har en stor mengde merketyper og materialer vært i bruk, jfr. Moen 1983. I dag brukes prefabrikerte, standardiserte grensemerker i metall, i form av stenger til å sette ned i borehull i stein og fjell, og til å slå ned med forankringsmekanismer i jord. På den synlige toppen er det festet et hode med innskrift som identifiserer det som grensemerke.

## 2.6 Bygninger og anlegg

Eiendomsobjektet vil som nevnt også ofte inkludere bygninger og anlegg. Disse vil ikke bli vektlagt spesielt i denne studien av eiendomsdanning, da de har liten betydning i den egentlige matrikulære eiendomsdanningen med ett unntak; seksjonering av eierleiligheter. Det sier seg nesten selv, da seksjonering nettopp i utgangspunktet gjelder bygningsdeler – leiligheter. Videre er det klart nok at etablering av bygninger – utbygging – er den vesentlige drivkraften bak etablering av eiendommer; man bedriver eiendomsdeling og – danning for utbyggingsformål.

I visse sammenhenger kan det være tvil om hva som skal regnes å være del av den faste eiendommen, og hva som skal regnes som såkalt "løsøre". I forbindelse med overdragelser har avhendingslova<sup>10</sup> en del praktisk sett meget viktige presiseringer av hva som hører med, under benevnelsen "tilhørsle". Dette er for det første gjenstander, men også rettigheter som ved overdragelse skal betraktes som deler av eiendommen. Selv om disse reglene primært gjelder ved transaksjoner, har de stor betydning for meningsinnholdet i begrepet fast eiendom rent generelt.

<sup>9</sup> Magnus Lagabøters Landslov fra 1274.

<sup>10</sup> Lov av 3. juli 1992.

## 2.7 Rettigheter i eiendommer

### 2.7.1 Innledning

Med uttrykksmåten "rettigheter i eiendommer" tenker en først og fremst på de begrensede rettighetene, i motsetning til eiendomsretten, som forstås som en totalitet av rettigheter.

I utgangspunktet kan vi tenke oss eiendomsretten som et knippe av beføyelser eller relasjoner mellom eiendommen (objektet) og eieren (subjektet). Dypere sett vil en si at relasjonene det her er tale om går mellom eieren og andre subjekter, dvs. at eiendomsrettighetene er relasjoner mellom eiere og ikke-eiere med hensyn på goder (objekter). Her vil vi imidlertid bruke metaforen om eiendomsretten som et knippe av beføyelser som eieren har. Det kan være at beføysene gjelder ulike former for bruk, nekting av andres bruk, avhendig osv, men det kan også være uspesifiserte muligheter i framtiden. Det siste kalles gjerne restretten, og gir mening til å si at eiendomsretten er negativt avgrenset; negativt i den forstand at knippet av beføyelser til enhver tid inneholder alle beføyelser som ikke er spesielt unntatt gjennom lov. Metaforen er spesielt nyttig fordi den gir mulighet for å få fram noen viktige forhold.

For det første at det er konvensjonelt bestemt i vedkommende jurisdiksjon hvilke, ev. hvor mange av beføysene som konstituerer eiendomsretten. Her kan det for eksempel være ulikheter mellom de nordiske land.

For det andre gir metaforen en rimelig grei forståelse av de servituttene; de er spesifiserte beføyelser som er tatt ut av knippet og overført/avhendet til et annet rettssubjekt, eller en annen eier om en vil.

For det tredje gir metaforen et rimelig utgangspunkt for å operere med et ryddig begrepsmessig skille mellom de eiendomsrettslig baserte rettigheter på den ene siden, og de forvaltningsmessig baserte rettighetene på den andre. I noen jurisdiksjoner vil disse siste for de fleste praktiske formål være av negativ art i den forstand at de begrenser eierens rådighet. I Norge befinner for eksempel retten til å be bygge en eiendom seg prinsipielt innenfor det eiendomsrettslige knippet, men er i praksis innskrenket på den måten at den (utbyggingsretten) trenger positivt samtykke (beslutning) fra forvaltningen for å kunne realiseres. Vi snakker om offentlig pålagte innskrenkninger i eierens råderett.

I andre jurisdiksjoner og i andre tilfeller kan rettighetene simpelthen i utgangspunktet ligge i den offentligrettslige sfære, men kan tilføres rettighetsknippet som gjelder en eiendom gjennom et forvaltningsvedtak. I Norge er for eksempel alle ville dyr i utgangspunktet fredet, men rett til å jakte på dem kan i visse tilfeller tildeles grunneieren, og bare han. Hele jaktretten ligger hos grunneieren, men den er en potensiell rett som utløses først gjennom et forvaltningsvedtak.

Logisk ville en i begrepet "eiere" inkludere alle rettshavere som baserer sin rett på eiendomsretten, dvs. at alle innehavere av hele eller deler av knippet av beføyelser ble benevnt "eiere", men da til vedkommende beføyelse. Tidligere var det også slik, eller i hvert fall noe lignende i norsk rett. Imidlertid er det etter hvert innført et skille mellom disse "eierne", slik at benevnelsen eier nå er reservert for en bestemt av dem, nemlig den som disponerer grunnen, dvs. restretten; det som prinsipielt er igjen når alle de andre beføysene er trukket fra. I praksis er spesifiseringen "grunneier" ganske vanlig, mens derimot en uttryksmåte som "beiteeier" er erstattet av "beiterettshaver". I praksis snakker en om grunneier versus bruksrettshaver.

Det finnes en lang rekke typer av begrensede rettigheter over og i fast eiendom. De kan systematiseres og grupperes på mange ulike måter. I figuren nedenfor har vi gruppert dem etter to forhold; om de ligger til person eller til eiendom, og om de er baserte på eiendomsrett eller på forvaltningsvedtak.

	<b>Eiendomsbaserte rettigheter</b>	<b>Rettigheter basert på forvaltningsvedtak</b>
Personlige	Husleie Jordleie Forpaktning Panterett Servitutter Tomtefeste Andre leieretter	Konsesjoner Byggeløyve
Rettigheter tillagt eiendom - "real rettighet"	Servitutter Sameieandel Allmenningsrett Andel i felles infrastruktur (veger med mer).	Byggeløyve Vegrett

Figur NOR-8: Rettighetstyper til og i fast eiendom.

Vi har såkalte totale bruksrettigheter baserte på leieavtaler, så som tomtefeste, jordleie, husleie, forpaktning, og andre leieretter. Disse er totale med hensyn til faktisk bruk av en eiendom, men vanligvis ikke med hensyn til juridisk disponering. Videre kan vi ha panteretter, forkjøpsretter og løsningsretter.

Ingen av disse faller inn under begrepet servitutter, den første gruppen er leieretter, karakterisert ved at rettens innehaver betaler en periodisk sum, den siste gruppen kunne kanskje kalles "heftelser". Odelsretten ville vel også falle så noenlunde logisk inn her.

Servitutter er begrensede rettigheter til faktisk rådighet (beføyelse) av en ressurs på fremmed eiendom. Rettigheten er varig eller for alltid skilt ut fra knippet av eiendomsbaserte rettigheter, og overført til annen innehaver. Det betales ikke leie, i så fall er det en leierett, ikke en servitutt. Servituttbegrepet brukes i Norge både om begrensede rettigheter som ligger til fast eiendom, og om visse positivt avgrensede rettigheter som ligger til person. Begge servitutt-typene er regulert i servituttloven<sup>11</sup>. Nedenfor vil vi for det første skille mellom rettigheter som ligger til eiendommer og rettigheter som ligger til personer. For det andre vil vi drøfte panteretter og potensielle retter særskilt.

I oppstillingen i figuren har vi også tatt med sameieandeler, andeler i felles infrastruktur og allmenningsretter. Allmenningsretter er greitt nok, det faller logisk inn i denne strukturen, men for sameieandeler og andeler i felles infrastruktur er det verre med logikken. Disse er vanligvis ikke retter på andre eiendommer, de er et slags form for eiendomsandeler, ikke servitutter, og de ligger i et fellesområde – sameiet. Det som rettferdiggjør å ta dem med her er at de ligger utenfor den arealmessige delen av eiendommen; de ligger på et areal som ligger utenfor den "egentlige" eiendommen. Det som gjør det så vanskelig å bygge opp et logisk og konsistent system er de mange varianter og nyanser som virkeligheten oppviser; noen realsameier er faktisk matrikulert som egne grunneiendommer i matrikkelen, men de fleste, de såkalte "jordsameiene" i fjell og utmark er det ikke. I framtiden vil de etter hvert bli matrikulerte som spesielle enheter. Og for å gjøre det enda litt mer komplisert; noen eiendommer kan ha servitutter, ikke eierandel, i slike fellesområder.

<sup>11</sup> Lov av 29. november 1968.

### 2.7.2 Rettigheter som ligger til eiendommer - reelle servitutter

Reelle servitutter er begrensende rettigheter til faktisk bruk (beføyelse) som en eiendom "besitter" på en annen eiendom. Rettighetene er positivt avgrenset i den forstand at de bare omfatter en bestemt beføyelse på den fremmede eiendommen; eller et strå i knippet for å bli i metaforen ovenfor. Beføyelsen de gir anledning til kan være "negativ" i den forstand at beføyelsen kan bestå i å kunne nekte eieren å gjøre noe bestemt på sin eiendom, for eksempel å bygge en bestemt type hus eller å drive en bestemt virksomhet.

Rettighetene vil normalt være alltidvarende, men kan også være tidsavgrensa. Vanligvis etableres de og faller bort ved avtale. Eiendommen som besitter servitutten benevnes herskende eiendom, mens eiendommen retten hviler på kalles tjenende.

I funksjonell, transaksjonsmessig sammenheng, for eksempel ved kjøp, salg, arv, pantsetting osv, og i matrikulær sammenheng; deling, sammenføring osv, er det klart at eiendomsbegrepet omfatter dette "eksterne" knippet av ressurser/rettigheter, noe som vi må ta konsekvensene av når vi skal beskrive eiendomsdannelsen. Vi må imidlertid være klar over at prosessene kan være noe ulike alt etter hvilke elementer i eiendommen det gjelder. For eksempel vil fradeling av et areal følge prosessreglene i delingsloven, mens fradelingen av en servitutt i form av overføring (tilbakeføring) av retten fra herskende eiendom til tjenende eiendom kan organiseres ganske enkelt som salg, ev. som avløsning etter jordskifteloven eller avskipping etter servituttolven. Overføring av servitutt til tredjemann kan normalt bare skje når herskende eiendom eller en viss del av den blir overført samtidig. Løsriving og overføring av servitutten separat er mulig på visse vilkår, bl.a. at den ikke er knyttet til eller nødvendig for næringsdriften av herskende eiendom. Men i alle slike tilfeller har eieren av tjenende eiendom forkjøpsrett, jfr. servituttolven og lov om løsningsretter<sup>12</sup>.

Det finnes en mengde ulike servitutter, de supplerer den arealmessige komponenten av eiendommene. I tradisjonelle rurale sammenhenger kan vi nevne beiteretter, rettigheter i, på og til vann, ferdseis- og veirettigheter, rettigheter til trevirke for ulike formål, rettigheter til jakt og fiske, osv.

I mer urbane sammenhenger kan nevnes veiretter, ledningsretter og såkalte villaklausuler, dvs. negative servitutter som innehas for eksempel av resteieendommen av en opprinnelig eiendom i et område, og som begrenser disponeringen av de utskilte eiendommene i samme området.

<sup>12</sup> Lov av 9. desember 1994.

## 2.7.3 Rettigheter som ligger til personer

### Personlige servitutter

I Norge kan servitutter også innehas av personer, en snakker om personlige servitutter i motsetning til reelle, noe som i praksis betyr at servitutten er tilknyttet en bestemt person, og dermed også at den normalt er tidsavgrenset, i alle fall når det er en fysisk person det gjelder. Er innehaveren av rettigheten en juridisk person, f.eks. et foretak, vil servitutten følge dette. Overføring av personlige servitutter kan også skje, men med unntak for de tilfellene at servitutten skal oppfylle et rent personlig behov for rettshaveren.

Både for reelle og personlige servitutter har servituttloven et par hovedprinsipper for forholdet mellom rettshaver og eier: For det første har de gjensidig plikt, ikke bare til å respektere hverandres rettigheter, men også til å utøve sine respektive rettigheter på en hensynsfull måte, slik at den enes bruk ikke er urimelig eller unødvendig til skade eller ulempe for den andre. For det andre kan rettshaveren i utgangspunktet avhende hele eller en del av retten til hvem han vil, forutsatt at de ikke fører til større ulempe for eieren enn det ellers ville være anledning til. Avhendingsretten er likevel sterk begrenset, dels for reelle servitutter og dels for servitutter som springer ut av rent personlige egenskaper ved rettshaveren.

### Leieretter

Rettigheter basert på leieavtaler spiller en meget stor rolle. Det gjelder for den faktiske rettsstilstanden vedrørende fast eiendom, for viktige transaksjonstyper og faktisk også for eiendomsdanningen, for så vidt som den matrikulære enheten festegrunn er basert på leieavtale. Grenseoppgangen mellom leierettigheter og servitutter kan være noe vanskelig, men i det store og hele skiller norsk rett noenlunde klart mellom servitutter på den ene siden og leieretter på den andre. Leiebaserte rettigheter vil i større grad enn servitutter dreie seg om en total brukerrett av objektet, typisk i så måte er leie av bolig. For det andre vil vederlaget ved leie ofte være en periodisk betaling fra leierens side. Men går en dypere inn i dette vil det nok dreie seg om gradsforskjeller mer enn prinsipielle forskjeller.

Et par av de viktigste leieformene i vår sammenheng er regulert i egne lover. Det gjelder leieformen som er underlag for den matrikulære enheten festegrunn; såkalt tomtefeste<sup>13</sup>. Den andre er leieformer knyttet til bolig. Her er det flere former, hvorav

<sup>13</sup> Lov av 20. desember 1996.



et par skal omtales her. For det første vanlig husleie – som helt enkelt består i leie av husvære – leiligheter<sup>14</sup>. Den andre formen springer ut av selskapsformen ”borettslag”, som er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å bygge eller erverve boligbygg og leie ut boliger i slike bygg til andelseierne<sup>15</sup>.

Forpaktning er en spesiell leieform i landbruket, den gjelder leie av hel driftsenhet, vanligvis et gardsbruk med bygninger og driftsløsøre inkludert. Dette er regulert i forpaktningsloven<sup>16</sup>. Forpaktning hadde tidligere stor betydning, men i dag er det ren jordleie som dominerer leieforholdene i landbruket.

#### 2.7.4 Panteretter

Panteretter er av de aller vanligste og viktigste rettighetene i fast eiendom, og er regulert i panteloven<sup>17</sup>. Panterett stiftes ved avtale mellom hjemmelsinnehaver av eiendommen og en kreditor, og hensikten er at den skal gi en kreditor sikkerhet for tilbakebetaling av et lån. Det finnes også visse pengekrav som får panterett uten avtale, for eksempel skattekrav og offentlige avgifter knyttet til fast eiendom. En panterett gir pantshaveren rett til å inndrive - dvs. tvangsserve - panteobjektet når mislighold av en bestemt kvalifisert art inntreffer. Kreditor vil praktisk talt alltid tinglyse pantsettingsavtalen (pantedokumentet), og det er en rekke bestemmelser i tinglysingsloven<sup>18</sup> om tinglysing av slike dokumenter.

Pantedokumenter er omsettelige, noe som betyr at panteretten overføres til annen rettshaver. Panteretten utgjør en heftelse på eiendommen, og vil følge automatisk med ved alle transaksjoner som gjøres med eiendommen; overføring ved salg eller på annen måte, bortleie, fradelinger, etablering av servitutter osv. Pantet står formelt uendret selv om lånesummen minsker ved nedbetaling.

#### 2.7.5 Potensielle rettigheter

I visse tilfeller er det slik at en rettighet blir realisert gjennom flere trinn. Med formuleringen ”potensielle rettigheter” ønsker en å fange opp at ett eller flere av disse trinnene, men ikke alle er gjennomførte. Gjennom vedtaket av en reguleringsplan er det etablert et grunnlag for flere retter; til å ta arealet i bruk for formålene som planen viser, til å etablere eiendommer i samsvar med planen, og rett for det offentlige

<sup>14</sup> Lov av 7. juli 1967.

<sup>15</sup> Lov av 4. februar 1960.

<sup>16</sup> Lov av 25. juni 1965.

<sup>17</sup> Lov av 8. februar 1980.

<sup>18</sup> Lov av 7. juni 1935.

til å ekspropriere. Dette er en slags form for “latent” situasjon, dvs. at det er etablert et nødvendig grunnlag for etablering av en rettighet, uten at det ennå har skjedd, og uten at det nødvendigvis noen gang kommer til å skje, det er opp til den som innehar rettigheten.

## 2.8 Overføring av eiendom

I begrepet “overføring av eiendom” ligger at eiendomsretten går fra et rettssubjekt til et annet. Formelt sett er den fulle og hele eierrådigheten overført først når hjemmelsovergangen er skjedd, dvs. at navnet på den gamle eieren er skiftet ut med navnet på den nye på grunnboksbladet til eiendommen. Den tekniske termen for dette er at den nye eieren har fått grunnbokshjemmel. Det kan imidlertid tenkes at eiendomsretten faktisk er overført uten at den nye eier (ennå) har fått grunnbokshjemmel.

Overføring kan skje gjennom flere typer av transaksjoner jfr. figuren nedenfor.

Type transaksjon	Antall hjemmelsoverganger
Fritt salg	92.360
Gave	9.890
Tvangssalg	799
Uskiftebevilling	8.455
Skifteoppgjør	18.855
Annet	13.467
Sum	143.826

Figur NOR-9: Hjemmelsoverganger 2003, etter transaksjonstype. Kilde: Statistisk Sentralbyrå (<http://www.ssb.no/eiendomsoms/>)

For overføring av fast eiendom gjelder for det første kontraktsretten i sin alminnelighet, men i tillegg er dette regulert ved en egen lov; “Lov om avhending av faste eiendom”, heretter kalt “Avhendingslova”<sup>19</sup>. Denne loven gjelder alle frivillige salg, bytter og gaver mht. fast eiendom, men ikke tvangsmessige transaksjoner av typen ekspropriasjon eller realisering av pant. Den gjelder heller ikke overføring ved arv eller ved hevd. Disse transaksjonstypene reguleres av arveloven<sup>20</sup> og av hevdsloven<sup>21</sup>.

De viktigste vilkårene for å kunne erverve eiendomsrett ved hevd er at hevderen og ev. hans suksessorer må ha hatt eiendommen som sin egen i sammenlagt minst 20 år,

<sup>19</sup> Lov av 3. juli 1992.

<sup>20</sup> Lov av 3. mars 1972.

<sup>21</sup> Lov av 9. desember 1966.

og han (de) må ha vært i aktsom god tro. Det kan hevdes eiendomsrett til hel eiendom (eiendomshevd) til del av eiendom (grensehevd) og bruksrett (brukshevd). I visse tilfeller er hevdstiden 50 år; det gjelder brukshevd når bruken ikke er synlig gjennom en fast innretning, og når en lokal allmennhet mener å ha hevdet bruksrett til noe. Det siste kan være særlig aktuelt ved allmen, lokal vei- og ferdselsrett. Hevd er imidlertid ikke hyppig forekommende.

Når det gjelder typer av eiendommer så omfatter avhendingsloven grunneiendommer med bygninger og andre faste innretninger - kort sagt fast eiendom - herunder eierseksjoner, hus med festet grunn og personlige sameieandeler i fast eiendom. Andeler i realsameier omfattes av loven for så vidt som de overføres sammen med den herskende eiendommen.

Prinsippet om avtalefrihet går foran lovens bestemmelser - bestemmelsene kan altså fravikes ved avtale dersom ingen eksplisitt lovregel er til hinder for det. Det er ikke noe formkrav til en avtale om eiendomsoverdragelse, avtalen kan være muntlig eller skriftlig, men en muntlig avtale skal gis skriftlig form dersom en av partene krever det. Vanligvis gis avtalen en skriftlig form. For å fullføre en eiendomsoverdragelse trengs et dokument i tillegg til avtalen, det såkalte "skjøtet". Dette er et dokument som hjemmelshaveren utsteder, og som gir uttrykk for at hjemmelen går over fra den nåværende til den nye hjemmelshaver. Dette tinglyses, og dermed har den nye eier fått hjemmel. Er transaksjonen et vanlig kjøp gir skillet vanligvis også uttrykk for at kjøperen har oppfylt kontraktsvilkårene, for eksempel betalingen. Men dette er sekundært; essensen i skillet er hjemmelsovergangen.

Avhendingsloven tar i første rekke sikte på å regulere forholdet mellom selger og kjøper, og inneholder en rekke detaljerte bestemmelser om dette. Det gjelder bl.a. eiendommens tilstand, herunder såkalt "tilbehør", risiko, mangler, hvem som har ansvaret for å kreve ev. kartforretning (grensefastlegging), innbetaling av offentlige avgifter som dokumentavgift og tingslysningsgebyr, opplysningsplikt, avtalebrudd, reklamasjon, osv. Forholdet til tredjemann reguleres ikke gjennom loven.

## 2.9 Begrepet "eiendomsdannelse"

Vi har i dette arbeidet benyttet termen "eiendomsdannelse" både i overskriften og i teksten. Denne termen er ikke vanlig brukt i Norge, vi har faktisk ikke noe vanlig brukt samlebegrep med tilhørende terme som fanger opp prosessene hvorved nye eiendommer oppstår; deling, sammenføring, seksjonering osv. Vi trenger vi et slikt

begrep og en slik terme, og framstillingen her er et forsøk på å etablere dette. Imidlertid er det da nødvendig med en viss drøfting og presisering av meningsinnholdet, og det som da i utgangspunktet kan synes relativt enkelt kan vise seg å være ganske vanskelig. I figuren har vi strukturert problematikken.

Det synes relativt uproblematisk å la eiendomsdanning omfatte prosesser hvorved det oppstår minst en ny eiendom i form av bruksnummer, festenummer eller seksjonsnummer, eller at minst en slik identifikasjon blir borte. Det siste vil skje ved sammenføring, mens bruksnummer og festenummer opprettes ved deling, og seksjon ved seksjonering. Problemene oppstår når vi trekker inn større eller mindre endringer av det fysiske og rettslige innholdet - fysisk og juridisk substans kunne vi si - i en eiendom, uten at det samtidig skjer endring i matrikkelidentifikasjonene; ingen ny identifikasjon oppstår og ingen blir borte.

Vi kan se på noen eksempler som klargjør problemet. Grenser og dermed arealet for en eiendom kan endres ved arealoverføring og ved grensejustering i det matrikulære systemet, ved bytteprosesser ved jordskifte, ved oppløsning av realsameier, ved utfylling utover i sjø og kanskje også på andre måter. Servitutter kan etableres, omformes og falle bort, og dermed endres det rettslige og fysiske innholdet i en eiendom - alt sammen uten at det skjer noen endring i den matrikulære benevnelsen på eiendommen. Så kan vi tenke oss at det skjer vesentlig endring på en eiendom ved at det for eksempel bygges et nytt hus - skal det inkluderes i begrepet eiendomsdanning?

<b>Danning av nye eiendommer</b>
• Deling etter lov om eiendomsregistrering
• Sammenføring
• Seksjonering
<b>Omforming av eiendommer</b>
• Arealoverføring etter lov om eiendomsregistrering
• Grensejustering etter lov om eiendomsregistrering
• Jordskifte etter jordskifteloven
• Oppløsning av realsameie etter jordskifteloven
• Avløsning og endring av servitutter etter jordskifteloven eller servituttloven
• Bruksordning etter jordskifteloven eller servituttloven

Klarlegging av grenser og rettighetsforhold
• Kartforretning etter lov om eiendomsregistrering
• Grensegang etter jordskifteloven
• Rettsutgreiing etter jordskifteloven
Etablering og/el. endring av felles tiltak
• Ordning og etablering av fellestiltak etter jordskifteloven
• Skjønn etter skjønnsloven og spesiallover ang. vei, vassdrag osv.

Figur NOR-10: Eiendomsdannelse og forretningstyper.

Et forhold som gjelder selve tildelingen av matrikulær betegnelse må også nevnes. I Norge – i likhet med de andre nordiske land – beholder eiendommen sin matrikulære betegnelse, dvs. matrikelnummer, selv om det reelle fysiske og ev. rettighetsmessige innholdet i den eiendommen identiteten representerer kan være vesentlig endret. Eksempelvis er det, ved deling av en eksisterende matrikulær enhet i to ”nye” enheter, bare den ene som gis en ny identifikasjon, den andre beholder den gamle. Tankemessig og praktisk ser vi på hendelsen som en ”fradeling”, der det fradelte blir beskrevet og får ny identifikasjon, mens det som blir igjen beholder det gamle nummeret. Vi kan derfor ikke knytte begrepet ”eiendomsdanning” for sterkt og ensidig til det at det oppstår en ny identifikasjon; den andre (gjenværende) enheten er også i høy grad ”ny” innholdsmessig sett, men den framstår med en gammel betegnelse.

Her vil vi ta et pragmatisk og praktisk standpunkt. Med eiendomsdannelse vil vi forstå følgende: For det første prosesser som medfører at nye identifikasjoner oppstår eller gamle faller bort. Figur NOR-11 viser omfanget av slike nyetableringer i året 2003.

Type registerenhet	Antall nye enheter i 2003
Grunneiendom	23.499
Festegrunn unntatt punktfeste	678
Punktfeste	1.464
Rettigheter	-
Eierseksjon	16.667
Sum	42.308

Figur NOR-11: Nyetablering av eiendommer 2003 etter type registreringsenhet.  
Kilde: Søk i Norges Eiendommer, oppdatert 10.09.2004.

For det andre - endring av grenser; gjennom grensejustering, arealoverføring og jordskifte av ulike slag. For det tredje langvarig, ev. permanent endring i det knippet av eiendomsbaserte rettigheter som totalt sett kan eksistere på en eiendom. Etablering, endring og bortfall av reelle servitutter vil helt klart falle innenfor en slik definisjon, mens derimot etablering av retter og plikter gjennom offentlige pålegg og offentlig regulering på basis av forvaltningsmakt faller utenfor. Etablering, ordning og endring av sameier og fellesanlegg som eiendommen har del i faller innenfor.

Et par problemtilfeller kan nevnes; reguleringsplan og panterett. Offentlig utarbeiding og vedtak av en reguleringsplan, der det nye eiendommene er inntegnet i form av grenser, vil etter dette ikke være en eiendomsdannelse, men bli å oppfatte som et bestemmende grunnlag for eiendomsdannelse. Hovedlinjene i den faktiske utformingen av de framtidige eiendommene skjer på planleggerens tegnebrett og blir spikret gjennom det kommunale vedtaket av planen, men eiendomsdannelsen må i alle fall skje i etterfølgende delingsforretning.

Panterett og pantsetting vil nødvendigvis komme inn flere steder i denne framstillingen av eiendomsdannelse og transaksjoner. Å regne pantsetting til eiendomsdannelse er både uvant og kanskje kunstig, men ettersom en pantsetting helt åpenbart representerer en langvarig etablering av rettighet for panthaver, og en viktig heftelse på eiendommen, skulle den falle innenfor definisjon av eiendomsdanning. Her vil vi imidlertid være pragmatiske. Vi har tatt panteretten med under beskrivelsen av rettigheter i eiendommer, men tar aktiviteten pantsetting inn som et eget delkapittel sammen med overføring av eiendomsrett i kapittel 5.4, altså som en transaksjon.

## 3 Offentlig ansvar ved overdragelse av fast eiendom, ved eiendomsdannelse og ved overdragelse av rettigheter i fast eiendom

### 3.1 Myndigheter og andre aktører ved eiendomsoverdragelse

#### 3.1.1 Innledning

Hensikten er å gi en kortfattet oversikt over offentlige organer og deres funksjon ved eiendomsdannelse og ved en del typer av transaksjoner med eiendomsrettigheter. Offentlige organer agerer imidlertid i samspill med private aktører, og noen av disse må nødvendigvis dras inn for å få fram funksjonene. Hovedvekten legges imidlertid på å gi en kortfattet, nærmest summarisk framstilling av organene i offentlig sektor, som underlag for prosessbeskrivelsene i de følgende kapitler.

Transaksjoner med eiendomsrettigheter er basert på viljesytringer og initiativ fra rettighetshaverne sin side; dvs. eiere, leiere, panthavere, servitutthavere osv., enten disse nå er private eller offentlige. Prinsippet om kontraktfrihet står meget sterkt i Norge; så sant ikke positive lovhjemler er til hinder, gjennomfører rettighetshavere de transaksjoner de vil, på den måten som passer dem best, på basis av prinsippene i den alminnelige kontraktretten.

Offentlige forvaltningsorganer agerer på basis av den generelle forvaltningsretten og særlover. Det vi i utgangspunktet har kalt "offentlige organer" er imidlertid ikke bare forvaltningsorganer i denne forstand. I vår sammenheng er for eksempel særdomstolene, herav i første rekke jordskifterettene og skjønnsrettene, viktige i visse typer av overdragelse og eiendomsdannelse, og de er på ingen måte forvaltningsorganer. Vi kan også ha offentlige organer som i alt vesentlig utfører tjenester, ikke forvaltning i form av myndighetsutøvelse, og det kan være at ett og samme organ utøver myndighet etter forvaltningsloven i en rolle, og tjenesteproduksjon i en annen. Den kommunale landmåleren har for eksempel opptrådt både i rollen som tjenesteyter og som myndighetsperson i en eiendomsdanning.

De offentlige organene kommer inn som aktører i prosessene med danning av eiendommer og overdragelse av eiendomsrettigheter på ulike måter. Å beslutte om tillatelse, dvs. å tildele eller avslå å tildele rettighet, og å registrere er to hovedfunksjoner, identifisert ved stikkord som konsesjonsbehandling og tinglysing.

Kravet om tillatelse innebærer at det er nødvendig med offentlig aksept for at transaksjonen skal kunne gjennomføres, og en del typer av eiendomservhverv krever en spesiell tillatelse i form av konsesjon. Eiendomsdannelse krever i allminnelighet tillatelse fra offentlig myndighet, det gjelder bl.a. alle tilfeller av deling.

Offentlig registrering kan være et krav og det kan være et tilbud fra det offentlige side. Kravet innebærer at visse transaksjoner må gå gjennom registreringsprosedyrer for at de skal være gyldige. Det kan være flere hensyn bak slike lovpålegg; at allmennheten skal kunne ha kjennskap til eierskap og transaksjoner, at registrene skal være fullstendige, at registreringen utløser skattekrav eller for aktiviserer latente rettigheter for andre, for eksempel forkjøpsrett og løsningsrett.

Den viktigste registreringen av dette slaget er tinglysingen. Før tinglysing kan skje må tinglysingsmyndigheten for eksempel kontrollere at nødvendig offentlig tillatelse foreligger, og tredjepart, som måtte ha forkjøps- eller løsningsrett, må skaffe seg informasjon om det inntrufne via tinglysingen. Men i visse tilfeller, som for eksempel når det blir etablert nye eiendommer, må det også skje en registrering i matrikkelen. Tinglysingen er et godt eksempel på at ett og samme organ kan ha flere funksjoner; den skal formalisere hjemmels- og andre rettighetsoverganger, kontrollere at nødvendige tillatelser foreligger, aktivisere og innkreve dokumentavgiften (transaksjonsskatten) og gi signaler til rettighetshavere om at visse handlinger nå må foretas om (latent) rettighet skal realiseres.

Vi vil legge hovedvekten på en oversikt over offentlige organer som er virksomme ved overdragelse av eiendomsrett til hel eiendom ved vanlig kjøp. Til slutt vil vi si noe meget kort om overdragelse ved arv, ved tvang og overføring av aksjer i selskaper som eier fast eiendom.

### **3.1.2 Ordinært salg av hel eiendom**

Her tar vi utgangspunkt i det relativt enkle tilfellet at eiendomsretten til en eiendom i sin helhet overføres fra ett rettssubjekt til et annet. Normaltilfellet er et frivillig salg, og i utgangspunktet hører dette helt ut hjemme i den privatrettslige sfæren. De viktigste reglene er å finne i avhendingsloven<sup>22</sup> og kontraktretten i sin alminnelighet.

Ved siden av kjøper og selger vil en ofte finne hjelpere i rollen av private konsulenter, hvorav de viktigste og vanligste er eiendomsmeglere og såkalte "takstmenn". Begge

<sup>22</sup> Lov av 3. juli 1992.



disse er private konsulenter; den første for å bistå generelt gjennom hele overdragelsen, den siste for å beskrive tilstand og anslå verdi av eiendommen. Det offentlige ansvaret for aktiviteten til disse aktørene er lite. For eiendomsめglere er det autorisasjonskrav og en egen lov<sup>23</sup>, for takstmenn har vi ikke spesielle lovregler eller formelle autorisasjonskrav, og det offentlige fører ikke kontroll med virksomheten. En transaksjon kan gjennomføres uten bruk av disse hjelperne, men det er bare autoriserte meglere som kan opptre i den rollen.

Det er viktig å understreke at vi verken har noe offentlig organ eller en lovregulert og autorisert privat bransje som driver generell verdsetting av eiendom på faglig grunnlag i Norge. Takseringsbransjen driver helt ut i privat regi, uten spesiell lovregulering, men dog med en egenkontroll gjennom faglige foreninger, hvorav vi har flere. I offentlig sektor har vi jordskifterettene, som er velutviklet mht. verdsetting for sine bestemte formål; bytteprosesser, nytte kostnadsvurderinger og fastsetting av erstatninger i forbindelse med eiendomsinngrep. Noe lignende kan sies om skjønnsrettene, som danner en institusjonell ramme for utøving av verdsetting på spesifisert rettslig grunnlag. Innen forvaltningen er det også utviklet vurderingsorganer for bestemte forhold, for eksempel vil verdsetting komme inn som kontroll av pris ved konsesjonsbehandling av landbrukseiendommer, ettersom det er et konsesjonsvilkår at prisen kan aksepteres. I en sum kan vi si at offentlige organer kommer inn ved fastsetting av verdier vedrørende fast eiendom i en rekke andre sammenhenger enn regulær markedsmessig verdsetting. Den svake offentlige rollen i verdsettingsproblematikk henger utvilsomt sammen med at eiendomsskatt spiller en relativt beskjeden rolle i Norge, det offentlige har ikke hatt behov for å utvikle verdsetting av eiendom som en profesjon for egne formål.

Det er normalt to standardiserte dokumenter som brukes ved transaksjonen; avtalen og skjøtet. Den første uttrykker hva partene er enige om og forplikter seg til, det andre gir uttrykk for at avtalen fra kjøpers side er oppfylt, og er egentlig en erklæring fra selger om at hjemmelen til eiendommen nå overføres. Det er ikke noe bestemt formkrav for disse to dokumentene, men det er utarbeidet standarder som brukes i de aller fleste tilfeller.

En del overdragelser krever som nevnt konsesjon, dvs. tillatelse fra en offentlig myndighet, jfr. konsesjonsloven<sup>24</sup>. Konsesjonsplikt for en overdragelse kan inntre på

<sup>23</sup> Lov av 16. juni 1989.

<sup>24</sup> Lov av 28. november 2003.

grunnlag av 1) eiendommens art - eksempelvis landbrukseiendom, 2) egenskaper ved kjøperen - eksempelvis om han er fysisk eller juridisk person, privat eller offentlig og hva han ellers eier, eller 3) egenskaper ved overdragelsen - eksempelvis vanlig salg versus arv/gave.

Konsesjonsmyndigheten er kommunen og fylkesmannen. Kommunens rolle er å utrede og å beslutte, fylkesmannen er overprøvingsorgan ved klage. Fylkesmannen har et eget organ til disposisjon i slike saker; fylkeslandbruksstyret.

Registrering av overføring av eiendomsrett skjer i form av tinglysning. Strengt tatt er ikke dette påbudt, en avtale er gyldig mellom kontrahentene uten tinglysning, men i praksis skjer det ved alle ordinære salg, fordi det er tinglysingen som gir hjemmel til eiendommen, og hjemmel er en forutsetning for å kunne disponere rettslig over eiendommen. Tinglysingsmyndigheten har vært den lokale domstolen; tingretten. Dette er nå under endring; systemet blir sentralisert og den nye tinglysingsmyndigheten er Statens Kartverk sentralt på Hønefoss. Fra tinglysingsregisteret (grunnboka) blir opplysninger om den nye eier overført til eiendomsregisteret (matrikkelen) og som også ligger sentralt under Statens Kartverk.

På kjøp og salg av eiendom påløper en bestemt skatt, den såkalte "dokumentavgift" på 2,5 % av salgssummen. Den utløses ved tinglysning, og innkreves av tinglysingsmyndigheten, som også vurderer om den oppgitte salgssummen er reell og kan aksepteres.

Pantlover er uberørt av transaksjonen dersom ikke noen spesielle arrangementer blir gjort - forutsatt at panteretten er tinglyst på vedkommende eiendom. Det samme gjelder andre heftelser.

Systemet av aktører, myndighetene og aktiviteter som er skissert ovenfor er et grunnmønster som kan bli endret i større eller mindre grad ved spesielle typer av overføring av eiendomsrettigheter. Nedenfor har vi oppsummert en del av de viktigste elementene.

Praktisk talt alle myndighetsorganer og rettslige organer som er nevnt ovenfor har et overordnet organ der en aktør kan få overprøvd beslutningen, men disse er ikke tatt med i oppstillingen. Her må vi skille mellom klage i den forvaltningsmessige sfæren på den ene siden og bruk av såkalte "rettsmidler" for overprøving av domstolsbeslutninger (anke, kjæremål, overskjønn m.m.) på den andre.

Off. organer, andre aktører	Funksjon	Sentrale lover
Selger og kjøper	Initiativtakere og pådrivere	Avhendingsloven <sup>25</sup> Avtaleloven <sup>26</sup>
Kommunen	Konsesjon	Konsesjonsloven <sup>27</sup> Forvaltningsloven <sup>28</sup>
Fylkesmannen Tingrett/Statens Kartverk	Overprøving Tinglysing og innkreving av skatt	————— Tinglysingsloven <sup>29</sup> Lov om dokumentavgift <sup>30</sup>
Eiendomsmegler Bank Takstmann Tredjemenn med rettigheter	Formidler og prosessdriver Finansiering/kreditt/pant Verdsetting  Ivaretaking av sine rettigheter mht. pant, forkjøp, løsningsrett, servitutt, leie m.m.	Meglerloven <sup>31</sup> Panteloven <sup>32</sup>  Pantelov, Odelslov <sup>33</sup> , Lov om løsningsretter, servituttlov

Figur NOR-12: Offentlige og andre organer ved eiendomsoverføring.

Beslutning i et forvaltningsorgan kan overklages til høyere forvaltningsorgan.

Lovligheten av forvaltningsvedtak kan bringes inn for domstolene til rettslig prøven, men dette er ikke egentlig overprøving, det er prøving.

### 3.1.3 Overføring av hel eiendom ved arv

I praksis vil de fleste overføringer til arvinger skje i form av salg før det egentlige arvefallet, dvs. mens arvelater ennå lever, og i så fall blir overføringen stort sett behandlet som ordinært salg. De "egentlige" overføringer ved arv inntreer når arvelater dør og ikke har overført eiendommen før arvefall, jfr. arveloven<sup>34</sup>.

Det viktigste offentlige organet i denne sammenhengen er skifteretten, dvs. den lokale tingsretten, som foretar de lovbestemte handlinger i forbindelse med arvefallet. Til

<sup>25</sup> Lov av 3. juli 1992.

<sup>26</sup> Lov av 13. mai 1988.

<sup>27</sup> Lov av 31. mai 1974.

<sup>28</sup> Lov av 10. februar 1967.

<sup>29</sup> Lov av 7. juni 1935.

<sup>30</sup> Lov av 12. desember 1975.

<sup>31</sup> Lov av 16. juni 1989.

<sup>32</sup> Lov av 8. februar 1980.

<sup>33</sup> Lov av 31. mai 1974.

<sup>34</sup> Lov av 3. mars 1972.

hjelp ved forsegling, registrering osv. har retten lensmannen. Dersom boet etter avdøde går til offentlig skifte oppnevner skifteretten en bobestyrer som gjennomfører skiftet. Dersom arvingene overtar boet til privat skifte skjer oppgjøret helt ut i disses regi. Når boet inneholder fast eiendom kan en (eller flere i en prioritetsrekke) av arvingene være i posisjon til å kreve eiendommen utlagt til seg, men det kan også være at eiendommen blir solgt i regi av bobestyreren på boets vegne.

Dersom noen av arvingene krever eiendommen utlagt til seg vil det normalt bli gjennomført en taksering ved en skjønnsrett.

Arveavgiften fastsettes og innkreves av avgiftsmyndigheten, som enten er skifteretten eller skattefogden.

### **3.1.4 Overføring av hel eiendom ved tvang**

Her er det vesentlig to aktuelle tilfeller; realisering av pant ved tvangssalg, og ekspropriasjon. I begge tilfeller er det nødvendig med et rettslig grunnlag, henholdsvis såkalt tvangsgrunnlag ved realisering av pant og ekspropriasjonsvedtak ved ekspropriasjon, jfr. ekspropriasjonsloven<sup>35</sup>. I første tilfellet er namsmyndighetene, som består av namsmannen og namsretten, sentrale. I lensmannsdistrikt er lensmannen namsmann, i andre er det underfogden. Namsretten er den lokale tingretten.

Grunnlaget for tvangsoverføring av eiendom ved ekspropriasjon er ekspropriasjonsvedtak, som kan gjøres av Kongen eller forvaltningsorganer som har fått seg delegert slik myndighet. I praksis kan det være departementer, underlagte statsetater og kommuner. Et meget vanlig tvangsgrunnlag ligger i vedtatt reguleringsplan etter plan- og bygningsloven. Selve ekspropriasjonssaken gjennomføres ved en skjønnsrett som fastsetter vederlaget, og fatter vedtak om tiltredelse om det er nødvendig. I visse tilfeller kan også skjønnsretten fatte ekspropriasjonsvedtaket.

### **3.1.5 Overføring av andeler (aksjer) i selskaper som eier fast eiendom**

Salg av aksjer i selskaper som eier eiendommer oppfattes vanligvis ikke som overdragelse av fast eiendom, ettersom hjemmelsinnehaver til eiendommen ikke endres, det er fremdeles selskapet som er eier, selv om eierskapet til selskapet endres. I visse sammenhenger er imidlertid transaksjoner med aksjer en høyst reell overføring av eierkontrollen med fast eiendom, og slike transaksjoner kan derfor bli å sidestille med eiendomsoverdragelse og utløse krav om konsesjonsbehandling. Konsesjonsloven

<sup>35</sup> Lov 23 oktober 1959.

har regler om dette<sup>36</sup>. Denne typen overdragelser reiser selvsagt en hel rekke spesielle problemer, bl.a. mht. informasjon om at transaksjoner har funnet sted.

### 3.2 Myndigheter og andre aktører ved eiendomsdannelse

Begrepet "eiendomsdannelse" er drøftet i avsnitt 5.2.9. I dette avsnittet vil vi for det første drøfte eiendomsdannelse som resulterer i etablering av ny matrikulær enhet, dvs. grunneiendom, anleggseiendom, festegrunn og seksjon i boligsameie, dvs. deling og seksjonering. Her kommer også arealoverføring inn, selv om det ikke resulterer i ny nummerbetegnelse, da det offentliges rolle er om lag den samme som ved deling. Andre former for eiendomsdannelse, som ikke medfører at det oppstår nye nummerbetegnelser, for eksempel grensejustering, eiendomsomforming ved jordskifte, etablering og bortfall av servitutter mv. er ikke tatt med, men drøftet noe i egne avsnitt.

Etablering av nye enheter skjer ved deling av eiendommer, ved etablering av festegrunn, som også er en form for deling, og ved seksjonering. Imidlertid vil vi ta med sammenføring her, selv om den nye, sammenslåtte eiendommen vanligvis får identifikasjonen til en av de gamle. Dette faller inn under det at minst en identifikasjon faller bort.

Ved alle disse dannelsene (deling, sammenføring, seksjonering og arealoverføring) medvirker offentlige organer, ved siden av private aktører (eiere og private landmålere osv), i en eller annen form. De viktigste offentlige aktørene er organet som gir tillatelse, organet som eventuelt utfører forretningen og tinglysingsorganet.

Ved eiendomsdeling og arealoverføring kreves i alle tilfeller tillatelse fra kommunen. Tillatelsen kan anta ulike former, og lovgrunnlaget som delingssøknader skal vurderes etter kan være plan- og bygningsloven<sup>37</sup>, og jordloven<sup>38</sup>. Men i tillegg kommer normalt andre sektormyndigheter etter andre lover også inn, men et viktig poeng er at kommunen koordinerer prosessen i forhold til disse andre myndigheter.

Hittil har det vært kommunen som utfører delingsforretning gjennom den kommunale oppmålingsmyndigheten. Dette vil nå bli endret; utføring av forretning blir etter den nye lov om eiendomsregistrering definert som tjenesteyting, som kan utføres av private eller offentlig ansatte landmålere. I en del tilfeller utfører også jordskifteretten

<sup>36</sup> Se konsesjonsloven §4.

<sup>37</sup> Lov av 14. juni 1985 §§63 og 93.

<sup>38</sup> Lov av 12. mai 1995 §12.

delinger. Registreringen - kalt "matrikkelføring" skjer i kommunen som myndighetsoppgave. Deretter sender kommunen saken til tinglysingsmyndighetene.

Etablering av festegrunn er en form for eiendomsdeling og følger i hovedtrekkene de samme regler med de samme aktører som ved deling.

Sammenføring av eiendommer kan skje av tinglysingsmyndigheten, etter krav fra hjemmelshaver og med attestasjon fra kommunen eller jordskiftedommer for at vilkårene for sammenføring foreligger.

Seksjonering skjer etter krav fra hjemmelshaver, og går via kommunen som tillatelsesmyndighet mv. til tinglysingsmyndigheten som oppretter eierseksjoner gjennom tinglysing av kravet.

Ved alle disse formene for eiendomsdanning vil hensynet til panthavere og andre rettighetshavere i eiendommene kunne komme inn. Men i prinsippet kan panthavere og andre rettighetshavere forholde seg passive; deres posisjon er sikret mot tredjemann forutsatt at de har tinglyst sine rettigheter. Rettighetene deres hefter fortsatt (minst) på hele den opprinnelige enheten, uavhengig av de eiendomsdannende transaksjonene som måtte ha redusert enheten siden den gang, både arealmessig fradeling og fraskilling av servitutter, sameieandeler og lignende, og ev. salg eller andre overdragelser av eiendommene. I praksis må som regel panthavere og andre rettighetshavere trekkes eksplisitt inn i forhandlinger om pantefrafall, ordning av prioritet, ordning/fracfall av rettigheter osv. Dette ansees som privatrettslige forhold som myndighetene i og for seg legger seg lite bort i. Ved innføringen av den nye forretningstypen arealoverføring har det intrådt en endring i forholdet mht. panthavere. Den forretningstypen innebærer at et areal overføres direkte fra en eiendom til en annen, uten å gå veien om deling og oppretting av ny eiendom som så sammenføres med mottakereiendommen. For å gjennomføre denne kombinerte prosessen kreves medvirkning fra panthaver i form av erklæring om pantefrafall for det overførte arealet.

Ved grensejustering - etter ny lov om eiendomsregistrering - er panthavers interesser ivaretatt på den måten at arealet som kan overføres ved grensejustering er meget begrenset både mht arealstørrelse og verdi.

I oppstillingen nedenfor har vi forsøkt å få fram de viktigste elementene og sammenhengene. Kommunen er nevnt to ganger, noe som gjenspeiler at kommunen

opptrer i to roller, for det første som organ for å koordinere og avgjøre om hvorvidt eiendomsdannelsen skal kunne skje, for det andre som gjennomføringsorgan. Når det gjelder andre forvaltningsorganer som kan komme inn i bildet ved eiendomsdannelsen har vi bare nevnt vedkommende sektor og lov, i stedet for å gå inn i hver enkelt sektor med navnet på alle de organer som der finnes. Det er faktisk så mange at det ville sprengte rammene for oppstillingen om vi skulle regne opp alle. Det viktige er imidlertid å få fram at kommunen koordinerer denne delen av prosessen, på den måten at alle lovbestemte krav om medvirkning, høring osv. blir ivaretatt. Private interesseorganisasjoner kan også komme inn her.

Off. organer og andre aktører	Funksjon	Sentrale lover
Eier	Initiativtaker	Registreringsloven <sup>39</sup> Seksjoneringsloven <sup>40</sup> Tomtefesteloven <sup>41</sup>
Nabo	Ivaretaking av interesser	Naboloven <sup>42</sup> Veiloven <sup>43</sup>
Panthaver Andre rettighetshavere Kommunen	Kan trekkes inn Ivaretaking av interesser Tillatelse	Panteloven Servituttløven m.m. Forvaltningsloven, Plan- og b.loven Seksj. loven Tomtefesteloven Forvaltningsloven,
Offentlige organer mht. off. vei, natur- og miljøvern, kulturvern, landbruk	Ivaretaking av samfunns- messige sektorinteresser ved tillatelsen	Naturvernloven <sup>44</sup>  Vannressursloven <sup>45</sup> Kulturminneloven <sup>46</sup> Jordloven <sup>47</sup> Forurensningsloven <sup>48</sup>
Kommunen	Gjennomføring/matrikkelføring	Registr. loven Seksjoneringsl.
Privat landmåler	Gjennomføring	Registr. loven
Tingrett/Statens kartverk	Tinglysing/reg.	Tinglysningsloven

Figur NOR-13: Offentlige og andre organer ved eiendomsdannelsen.

<sup>39</sup> Lov av 17. juni 2005 nr.101.

<sup>40</sup> Lov av 23. mai 1997.

<sup>41</sup> Lov av 20. desember 1996.

<sup>42</sup> Lov av 16. juni 1961.

<sup>43</sup> Lov av 21. juni 1963.

<sup>44</sup> Lov av 19. juni 1970.

<sup>45</sup> Lov av 1. januar 2000.

<sup>46</sup> Lov av 9. juni 1978.

<sup>47</sup> Lov av 12. mai 1995.

<sup>48</sup> Lov av 13. mars 1981.

Klageadgangen og mulighetene for domstolsmessig prøving av myndighetsutøvelse er i prinsippet de samme som ved eiendomsoverføring.

I organene som gjennomfører eiendomsdanning skjer det også klarlegging av rettsforhold i form av kartforretning etter registreringsloven og grensegang etter jordskifteloven.

Beslutninger i jordskifteretten kan ankes/påkjæres til jordskifteoverrett og lagmannsrett alt etter hva slags avgjørelse som angripes. Beslutninger i en skjønnsrett kan bringes inn for overskjønn eller lagmannsrett på tilsvarende måte.

Grensene som blir fastlagte ved kartforretning er baserte på avtale, grensene som blir fastlagt ved grensegangssak for jordskifterettene er domstolsbeslutninger. Av dette følger at grenser fastsatt ved kartforretning ikke er egentlig rettskraftig fastlagt i den forstand at det ikke kan reises tvistesak om dem. For grenser fastlagt av jordskifteretten stiller dette seg annerledes. De kan angripes ved vanlige rettsmidler, men når disse er uttømt/frister utgått er beslutningen rettskraftig og endelig.

### **3.3 Myndigheter og andre aktører ved overføring av begrensede rettigheter i fast eiendom**

#### **3.3.1 Innledning**

Danning av eiendom og transaksjoner med eiendomsrettigheter er prinsipielt to ulike operasjoner, men de henger i praksis ofte sammen på ulike måter. En enkel overføring av en hel eiendom inneholder ikke noe element av eiendomsdanning, men ofte har vi å gjøre med kombinerte prosesser; for eksempel fradeling av en tomt for salg. Det er likevel relativt tydelig at vi her prinsipielt har å gjøre med to operasjoner; for det første en eiendomsdanning og deretter en overføring.

Ved transaksjoner med begrensede rettigheter i fast eiendom er ikke skillet mellom eiendomsdanning og overføring av rettigheter så klart. Om det gjelder overføring av en eksisterende avgrenset personlig rettighet fra en rettighetshaver til en annen rettighetshaver er skillet greitt; i det ligger ikke noe element av eiendomsdanning ettersom etableringen av beføyelsen (danningen) har skjedd tidligere.

Når det derimot gjelder etablering eller bortfall av begrenset rettighet, for eksempel en reell servitut, så innebærer dette både en form for eiendomsdanning og en



transaksjon: Ved etableringen av servitutten løsrives en beføyelse fra resten av eiendommen og overføres til en annen enn eieren. Ved bortfall av servitutten overføres beføyelsen fra rettighetshaveren til eieren, og gjenforenes med eiendommen. I og for seg er ikke dette eiendomsdannelse i den forstand at det dannes nye matrikulære enheter (grunneiendom, festegrunn, seksjon), men det er i høy grad endring av de rettslige forholdene vedrørende eiendommene. Dette forholdet er tatt med her dels fordi etablering og bortfall av servitutter også kan sees som eiendomsdanning, og dels fordi myndighetsorganer er tungt inne i slike transaksjoner.

### 3.3.2 Etablering av leieforhold og overføring av leierett

Ved etablering av leierett, det være seg til hele eiendommer - for eksempel forpaktning, eller til deler av eiendommer - for eksempel jordbruksarealet av en landbrukseiendom, eller til visse spesifiserte rettigheter - for eksempel jaktretten, kan det være påbudt med offentlig godkjenning i form av konsesjon, jfr. konsesjonsloven §3. I mange tilfeller vil kortvarige leieforhold (under ti år) være konsesjonsfrie, mens lengre varighet og/eller avtafefestet rett til fornyelse, er sidestilt med permanent avhending og dermed konsesjonsbelagt. I alle tilfelle er konsesjonsmyndigheten den samme som ved salg; kommunen og fylkesmannen. I den grad leieren ønsker å registrere leieretten blir avtalen å tinglyse på eiendommen som heftelse.

Ved forpaktning av hel landbrukseiendom skal avtalen godkjennes av kommunen, jfr. forpaktningsloven<sup>49</sup>. Den vanligste formen for leie i landbruket er imidlertid leie av tilleggsjord (ren jordleie), og her kreves som nevnt ovenfor bare konsesjon dersom leietiden er over 10 år. Det vanlige er imidlertid kortere leiekontrakter, og i praksis kan en si at jordleie i jordbruket ikke er underlagt offentlig kontroll.

Det privatrettslige forholdet ved husleie reguleres av husleieloven<sup>50</sup>. Ved visse tvister mellom eier og leier kan det opprettes en takstnemnd til å løse tvisten.

Overføring av leierett fra en leier til en annen krever normalt samtykke fra eieren, og etter omstendighetene kan det være aktuelt med konsesjon, men i alt vesentlig er dette et rent privatrettslig forhold. På samme måten er det med framleie.

Leieretter kan tinglyses, og dermed kan tinglysingsmyndighetene komme inn i bildet, men tinglysing av leiekontrakter er frivillig.

<sup>49</sup> Lov av 25. juni 1965.

<sup>50</sup> Lov av 26. mars 1999.

### 3.3.3 Etablering, endring og overføring av servitutter

Som for leieretter kan det her være snakk om flere typer operasjoner. For det første etablering av servitutt på en eiendom, dvs. "løsrielse" og overføring av en del av disposisjonsretten over eiendommen, enten til en annen person eller til en annen eiendom. For det andre overføring av etablert servitutt fra en servitutthaver til en annen. For det tredje kan servitutter omformes ved såkalt "bruksordning" eller ved "avskipping", og for det fjerde kan servitutter "falle bort", dvs. tilbakeføres og sammenføres med tjenende eiendom.

Nyetablering av permanent (evigvarende) servitutt er i prinsippet sidestilt med overdraging av eiendom og krever etter omstendighetene både delingstillatelse og konsesjon. Myndighetsorganet er kommunen.

Overføring av personlig servitutt er egentlig ikke mulig; retten ligger til en bestemt person. Overføring av reell servitutt skjer automatisk som del av eiendomsoverdragelsen når herskende eiendom overdras.

Omforming og bortfall av servitutt kan skje ved avtale, ved "avskipping" etter servituttloven eller "avløsning" etter jordskifteloven. Dette skjer alternativt ved skjønnsrett eller ved jordskifterett.

Tinglysing kan skje ved alle disse transaksjonene, men er ikke påbudt utenom ved jordskifte. Dette medfører svak offentlig kontroll med etablering av servitutter; om partene inngår en servituttavtale og praktiserer den uten tinglysing vil ikke offentlige myndigheter ha mulighet for å komme inn i bildet, selv om etableringen skulle være i strid med en lovbestemmelse eller kreve tillatelse av et offentlig organ. Ulempen for servitutthaveren er at han må klare seg uten de fordelene tinglysingen gir. Trolig eksisterer det en stor mengde servitutter som ikke er tinglyste.

Mulighetene for klage, domstolsprøving av forvaltningsmessig myndighetsutøvelse, og anke/kjæremål over domstolsbeslutninger er de samme som ved eiendomsoverføring og eiendomsdanning.

### 3.3.4 Etablering og overføring av panterettigheter

Pantsetting er en av de aller vanligste og viktigste etableringer av rettigheter i fast eiendom. Det er ingen krav om at offentlige myndigheter skal inn i slike transaksjoner, panteretter kan fritt stiftes ved avtale. Det er bare hjemmelsinnehaver til en eiendom

som kan pantsette den. Kreditor vil imidlertid praktisk talt alltid tinglyse pantobligasjonen, og da inntreer en rekke vilkår for at en pantobligasjon kan tinglyses, jfr. tinglysingsloven<sup>51</sup>. Pantobligasjoner er fritt omsettelige, noe som betyr at panteretten overføres til annen rettshaver. Panteretten utgjør en heftelse på eiendommen, og følger automatisk med ved transaksjoner som gjøres med eiendommen; overføring ved salg eller på annen måte, bortleie, fradelinger, etablering av servitutter osv. Pantet står formelt uendret selv om lånesummen minsker ved nedbetaling.

<sup>51</sup> Lov av 7. juni 1935.

## 4 Overføring og pantsetting av eiendom

### 4.1 Innledning

Figur NOR-9 i kapittel 5.2.8 viser at det i 2003 var i ca. 140.000 hjemmelsoverganger i Norge. Tall fra Statistisk Sentralbyrå (<http://statbank.ssb.no/statistikkbanken/>) viser at i 2003 ble det tinglyst 113.487 overdragelser av boligeiendommer i Norge. Dette betyr at den aller vanligste eiendomsoverdragelsen gjelder bolig, og vi har derfor knyttet prosessbeskrivelsen til et høyst ordinært salg av en villaeiendom, uten forkjøpsretter eller andre komplikasjoner.

For å få fram de prinsipielle sidene ved overføringen fra gammel til ny eier vil vi først beskrive den enklest mulige prosess, uten mellommann, uten pant og under forutsetning at selgeren har full og hel rådighet over eiendommen, uten noen form for hensyn til en tredjepart. Selv om det vanligste er å bruke en profesjonell mellommann, megler eller advokat, er det ikke noe i veien for at en eier som ønsker å selge sin eiendom selv forestår salget. Som regel vil også kreditt og pant være med i bildet, enten ved at det eksisterer pantelån som skal innløses ev. overtas av den nye eier, eller at det skal etableres helt ny pantsetting. Dersom eiendommen er felles bolig for et ektepar, men der den ene av ektefellene har hjemmelen, vil samtykke fra den andre være nødvendig. Med "enklest mulig" vil vi kort og godt forstå de absolutt nødvendige skritt eller handlinger i en slik prosess.

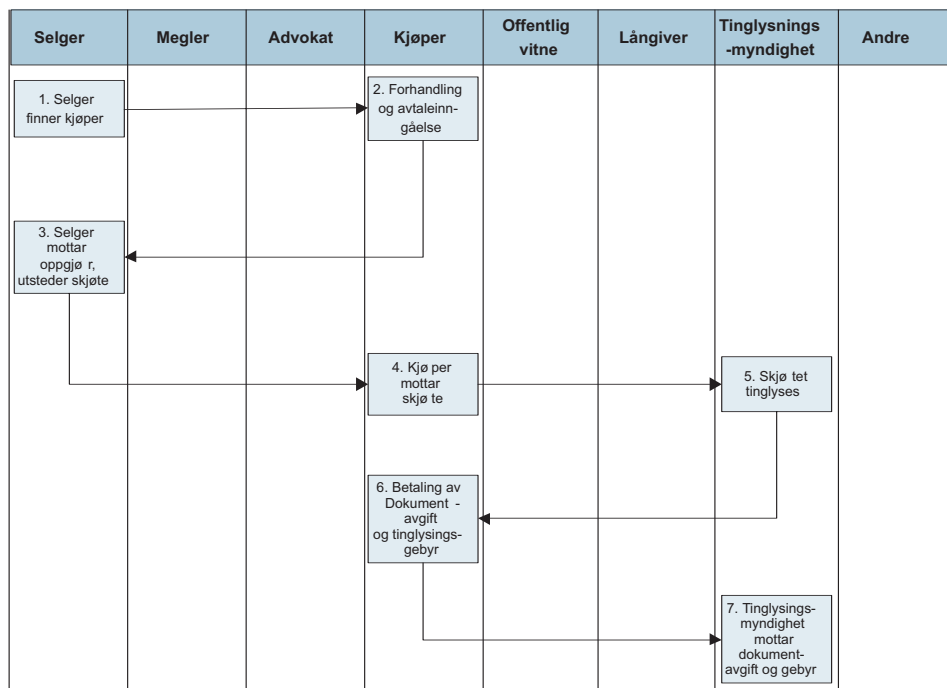
Deretter beskrives en vanlig, normal prosess der megler spiller en hovedrolle, og der pant også er inne i bildet, men uten at pantsettingsprosessen får noen stor plass. Til slutt beskrives en prosess med pantsetting knyttet til det vanlig forekommende tilfellet med fradeling av tomt, husbygging og kreditt og pant i denne sammenhengen.

En prosess må nødvendigvis ha en begynnelse og en slutt. Vi har satt startpunktet til at eier ønsker å selge, og det egentlige sluttpunktet ved at kjøpet blir tinglyst, hvorved hjemmelen går over til ny eier. Imidlertid har vi gått et lite skritt lenger og tatt med noen konsekvenser mht. skatteforhold.

### 4.2 Overføring ved kjøp

#### 4.2.1 Enklest mulig kjøp

Figuren nedenfor viser hovedgangen i prosessen. Trinnene i prosessen er nummererte, og etter figuren følger en skriftlig kommentar til hvert av trinnene.



Figur NOR-14: Enkel eiendomsoverdragelse.

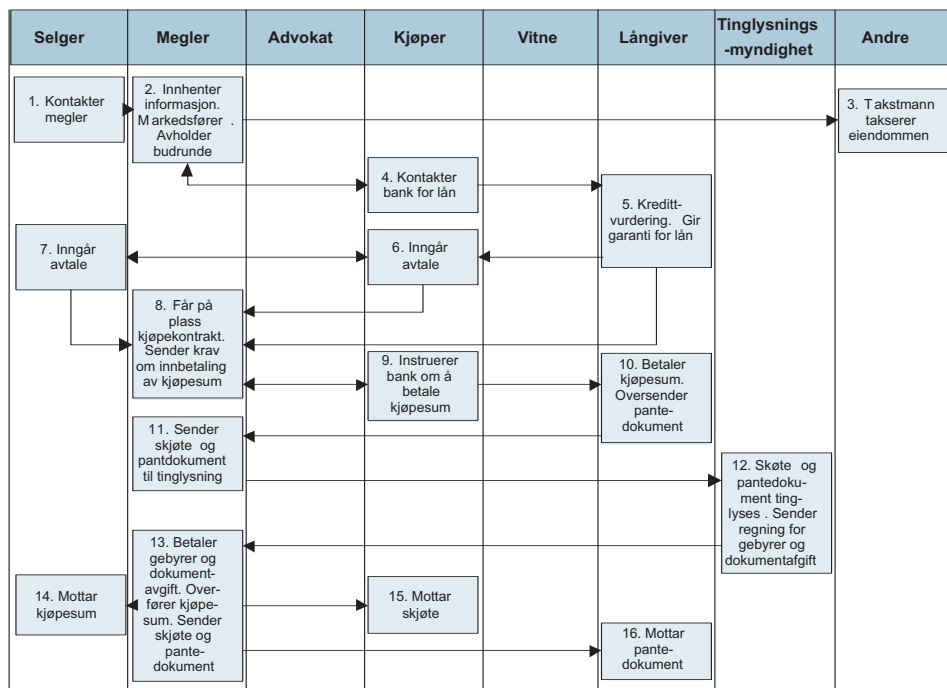
1. Hvordan eieren finner en kjøper er normalt helt og holdent hans problem og ansvar; han kan annonsere, eller formidle ønsket om å selge på en hvilken som helst måte han finner formålstjenlig.
2. Forhandlingene kan gjennomføres i de former og i den grad som partene finner formålstjenlige, og avtalen kan gjøres muntlig. For avtaleinngåelsen gjelder rent generelt reglene i avtaleloven, også mht. når og under hvilke omstendigheter partene vil være bundet. Vanligvis vil partene være bundet når aksept er nådd fram til den andre parten. For denne typen salg gjelder den tidligere omtalte avhendingsloven for fast eiendom spesielt. Bestemmelsene i denne loven kan imidlertid fravikes ved avtale, dersom ikke det motsatte er bestemt i loven. Loven har en rekke slike viktige bestemmelser som tar sikte på å beskytte kjøperen, de kan i så måte ikke fravikes. De viktigste er at avtalen skal gis skriftlig form om kjøperen krever det, at selgeren skal gi nok opplysninger og korrekte opplysninger om eiendommen, samt en rekke bestemmelser knyttet til avtalebrudd og mangler. Hvorvidt kjøperen vil skaffe seg opplysninger gjennom grunnbok og matrikkelen er hans sak, men en normal aktsom kjøper vil gjøre det. Det finnes standardformularer

for avtalen, men det er opp til partene hvordan den skal settes opp. Etter omstendighetene kan det være aktuelt å tinglyse kontrakten der kjøper mener det er behov for å beskytte seg mot ev. tredjemann. Det er ikke så vanlig, og er i alle tilfelle frivillig - og avtalen mellom partene gjelder selvsagt like fullt uten tinglysing. For at kontrakten skal kunne tinglyses må den være skriftlig.

- 3 - 4. Når vilkårene i kjøpekontrakten er oppfylt, hvorav det viktigste er at kjøper har betalt kjøpesummen, har kjøper krav på at selger utsteder skjøte. For dette finnes det standardformularer som det er vanlig å bruke. Essensen i skjøtet er en uforbeholden konstatering fra selgers side om at hjemmelen ved denne handlingen fra eiers side går over til kjøperen. Selgers underskrift bekreftes av vitner; enten visse myndighetspersoner eller to privatpersoner. Strengt tatt er dette egentlig ikke noe vilkår, men det blir krevd ved tinglysingen, og dermed er det et krav for å få hjemmel. Selger må også sende melding til skattemyndighetene om ev. salgsgevinst, med dokumenterte opplysninger som gjør det mulig for disse å avgjøre om den er skattepliktig. Etter dette er selgeren ute av prosessen i forhold til kjøperen, men det gjenstår ev. å betale skatt.
5. Når kjøper har mottatt skjøtet er den videre aktivitet opp til han. Normalt vil han tinglyse skjøtet så fort som bare mulig. Dels fordi han ikke har hjemmel, dermed ikke kan disponere rettslig over eiendommen før tinglysing er skjedd, og dels fordi at det er tinglysingen som gir beskyttelse mot tredjemann. Hjemmelen er gått over når den nye eier er notert på grunnboksbladet. Melding om dette sendes kjøper, i form av en kopi av skjøtet med bekreftelse på tinglysing og tidspunkt. Skjøtet arkiveres i panteboka, dvs. tinglysingsarkivet.
- 6 – 7. Kjøperen har ansvaret for å betale den såkalte "dokumentavgift" på 2.5 % av kjøpesummen, og tinglysingsgebyret som er ca. 2000 kr. dvs. ca. 250 euro. Dokumentavgiften er en ren skatt til staten på eiendomstransaksjoner, eller mer presist; på hjemmelsovergang. Den utløses ved tinglysingen og innkreves av tinglysingsmyndigheten. Det er også tinglysingsmyndigheten, ikke skattemyndighetene, som avgjør om den oppgitte kjøpesummen kan godtas for beregning av dokumentavgiften.

#### **4.2.2 Overføring av boligeiendom med eiendomsmegler og belåning**

Figuren nedenfor tar utgangspunkt i den vanligste gangen i kjøp/salg av en vanlig boligeiendom, og viser de viktigste trinnene og aktørene i denne prosessen.



Figur NOR-15: Eiendomsoverdragelse med megler og belåning.

I. Det er vanlig å bruke profesjonell mellommann med bevilling, dvs. statsautorisert eiendomsmegler eller advokat som har anledning til å drive eiendomsmegling innen sin virksomhet, jf. eiendomsmeglerloven<sup>52</sup>. Norges Eiendomsmeglerforbund anslår at ca. 80 % av all boligformidling i Norge skjer gjennom en statsautorisert eiendomsmegler ([http://www.nef.no/about\\_nef.asp](http://www.nef.no/about_nef.asp)). Tall fra 1999 viser at advokater står for ca. 4 % av boligformidlingen (Hegstad 2003). Totalt sett formidles ca. 85 % av boligeiendommene ved bruk av en profesjonell mellommann. Eiendomsmeglere spiller altså en meget stor og viktig rolle, og har derfor fått en dominerende plass i framstillingen i tilknytning til flere av punktene i prosessen.

Eier tar kontakt med et eiendomsmeglerforetak med en statsautorisert eiendomsmegler. For å kunne bruke tittelen statsautorisert eiendomsmegler kreves eiendomsmeglerbrev, som foruten godkjent eiendomsmeglereksamen krever minst to års praktisk erfaring, at vedkommende er solvent og har ført en hederligandel.

<sup>52</sup> Lov av 16. Juni 1989.

I kontakten med en potensiell oppdragsgiver har megleren plikt til å opplyse om prisene på sine tjenester på en fullstendig og korrekt måte. Det er full avtalefrihet for meglerens vederlag, og prisene mellom ulike foretak kan derfor variere mye.

Selgeren gir megleren en skriftlig bemyndigelse til å selge eiendommen. Megleren skal benytte oppdragsskjema fastsatt av departementet. Det er mulig å avtale at bare deler av et megleroppdrag skal utføres, for eksempel at kjøpekontrakten allerede er skrevet mellom partene og at megleren kun skal forestå det økonomiske oppgjøret, såkalte "honoraroppdrag". Det vanligste er imidlertid at eiendomsmegler forestår hele handelen. Oppdragsskjemaet undertegnes i to eksemplarer, og oppdragsgiver og megler beholder hvert sitt. Så lenge oppdraget løper har megler enefremidlingsrett, og har rett til provisjon dersom handel kommer i stand i oppdragstiden selv om dette ikke skyldes meglerens innsats.

De fleste oppdragene eiendomsmeglere tar er salgsoppdrag. Det er imidlertid også mulig at megleren får et kjøpsoppdrag, dvs. at han påtar seg å finne fram til en bolig som tilfredsstiller kjøperens spesifiserte behov.

2 – 3. Megleren holder befaring sammen med selger. Her gjennomgås skjøte, målebrev, godkjente tegninger og skriftlige avtaler – både tinglyste og andre. Megler kontrollerer hvorvidt de framlagte tegningene stemmer med dagens situasjon, for eksempel om det er gjort endringer som det ikke er blitt søkt om eller meldt fra om til myndighetene.

Megleren gjør selger oppmerksom på opplysningsplikter selger har i henhold til avhendingsloven, særlig er dette med mangler viktig. Eiendommen har en mangel dersom kjøperen ikke får opplysninger om forhold ved eiendommen som selgeren kjente eller måtte kjenne til. Poenget er om eiendommen er i den stand som ble avtalt eller ikke. En rønne kan være mangelfri i denne sammenheng. Det er derfor viktig å få brakt på det rene om selgeren kjenner til noen feil eller mangler ved eiendommen. Likevel kan det eksistere forhold som selgeren ikke kjenner til og som han ikke kan gardere seg mot, de såkalte skjulte feil eller mangler. Av denne grunn er det blitt vanlig at selger tegner eierskifteforsikring, som dekker mer eller mindre av selgers ansvar etter avhendingsloven. Ellers gjelder opplysningsplikten ikke forhold som selgeren med god grunn kan gå ut fra er kjent for kjøperen, og videre er det kun brudd på opplysningsplikten dersom en kan gå ut fra at unnlattelsen har virket inn på kjøpsavtalen helt eller delvis. Foruten unnlattelse er det også en mangel



dersom det gis uriktige opplysninger om eiendommen, dersom en kan gå ut fra at dette har innvirket på avtalen. Det hjelper ikke at selger er i god tro dersom det i ettertid viser seg at opplysningene er feil.

Basert på egne observasjoner, selgers opplysninger og de dokumenter selger legger fram, lager megler en befaringsrapport som selger skriver under. Videre er det i eiendomsmeglerloven konkret fastsatt at før handelen sluttes plikter megleren å framskaffe følgende informasjon om eiendommen:

1. registerbetegnelse og adresse
2. eierforhold
3. heftelser
4. tilliggende rettigheter
5. grunnareal
6. bebyggelsens arealer og angivelse av alder og byggemåte
7. ligningsverdi
8. forholdet til endelige offentlige planer og konsesjonslovgivningen.

Ut over dette kan kravet om ”god meglerskikk” tilsi at det må hentes inn ytterligere opplysninger. Nedenfor utdypes noen viktige forhold knyttet til disse punktene.

Med registerbetegnelse menes gårds- og bruksnummer, eventuelt seksjonsnummer eller festenummer. Eierforhold omfatter eieform og hvem som er eier. Med eieform menes om det er eneeie, sameie, seksjonert sameie osv. Eier er den som rettmessig har ervervet eiendommen, men trenger ikke nødvendigvis være eiendommens hjemmelshaver, for eksempel dersom eiendommen er solgt uten at skjøtet er blitt tinglyst. Hjemmelshaver er den grunnboka utpeker som eier. Det er ikke nok at vedkommende faktisk råder over eiendommen eller av andre grunner mener seg berettiget til den. Selv om tinglysning i prinsippet er frivillig er det vanlig og nødvendig at eiendomsmegleren sørger for tinglysning av skjøte i de handlene de forestår. Eier som ønsker å selge er derfor i praksis avhengig av å ha grunnbokshjemmel til eiendommen.

Kjøperen skal ha opplysninger om heftelser som må respekteres, dvs. heftelser som ikke vil bli slettet i forbindelse med eiendomsoverdragelsen. Dette gjelder private heftelser og offentlige pålegg, fredningsvedtak og lignende. Realservitutter hefter på eiendommen uavhengig av overdragelsen. Det skal gis opplysninger om private

heftelser hva enten de er tinglyste eller ikke. I vårt tinglysingssystem skjer det ingen automatisk overføring av tinglyste servitutter fra hovedbruket til den fradelte eiendom i forbindelse med deling. Med mindre kommunen opplyser eksplisitt om dette i dokumentene som sendes til tinglysing, noe den sjelden gjør (Hegstad 2003), vil det i grunnboka for servitutter som er eldre enn fradelingsdatoen og som kan ha betydning for den nye eieren, henvises til hovedbruket. Grunnen til denne praksisen blant tinglysingskontorene er at det ikke er innlysende hvilke servitutter som vil omfatte den fradelte eiendommen. For ikke tinglyste heftelser vil megleren oftest være avhengig av at selgeren sier ifra om dem. Men dersom megleren har eller bør ha mistanke om at det hviler flere slike heftelser på eiendommen enn selger har fortalt, har han plikt til å undersøke dette nærmere; megleren skal så langt det synes rimelig innhente og kontrollere nødvendige opplysninger om eiendommen.

Tilliggende rettigheter er rettigheter eiendommen har på andre eiendommer. I likhet med heftelser gjelder opplysningsplikten uavhengig av hvorvidt rettighetene er tinglyst eller ikke. Rettigheter for en eiendom innføres i grunnboka som heftelse på tjenende eiendom sitt grunnboksblad. Med dette prinsippet er det etter gjeldende system ikke mulig å gå inn på den enkelte eiendoms grunnboksblad og finne ut hvilke tinglyste rettigheter eiendommen har på andre eiendommer; systemet legger opp til at det må finnes ut av dette ved å undersøke om rettigheter til eiendommen er tinglyst som heftelser på andre eiendommer sitt grunnboksblad. Et annet forhold er at det som nevnt ikke skjer noen automatisk overføring av tinglyste heftelser fra hovedbruket til den fradelte eiendommen. Det betyr at eiendommen som skal selges kan ha tinglyste rettigheter som hefter på andre eiendommer selv om dette ikke framgår av disse eiendommenes grunnboksblad.

Grunnarealet vil normalt framgå av målebrevet som lages når en eiendom opprettes. Både eier, tinglysingsmyndigheten og kommunen skal ha et eksemplar av dette. Ved senere grensejusteringer vil man få feil grunnareal ved bare å se på målebrevet, med mindre det er korrigert for justeringen. Ved innhenting av målebrev må man derfor også innhente opplysninger om eventuelle justeringer. Foruten feil grunnareal i målebrevet på grunn av senere justeringer, kan også gamle oppmålingsforretninger være unøyaktige. Dersom eiendommen har mindre grunnareal enn kjøperen regnet med, er det likevel ikke en mangel uten at arealet er vesentlig mindre enn det som er opplyst. Begrunnelsen for vesentlighetskriteriet er at det kjøperen kjøper og tror han kjøper, er det areal som han selv fysisk har sett. Hvorvidt noe skal anses som vesentlig mindre enn oppgitt vil bero på de

konkrete forholdene. For mindre boligtomter kan man kanskje forvente at en toleranse på omkring 10% kan bli godtatt, men at også mindre arealsvikt kan være vesentlig når kjøpet er betinget av et visst areal, for eksempel dersom senere fradeling er et opplyst formål med kjøpet.

Dersom det i forbindelse med en handel viser seg at det er uklare eiendomsgrenser kan ikke eiendomsmegleren rekvirere kartforretning på egen hånd. Dette er det opp til partene å avgjøre. På den annen side vil eiendomsmeglere kunne informere om betydningen av klare grenser og oppmuntre partene til å få ordnet opp i dette.

Boligarealet er definert<sup>53</sup> som bruksarealet av boligens hoveddel, dvs. oppholdsrom, soverom, kjøkken, rom for personlig hygiene og klesvask, badstue, trimrom, rom for svømmebasseng, vindfang, entre, halvklimaliserte rom som brukes om vinteren, rom for kommunikasjon mellom disse rommene. Ved denne beregningen tas det mål fra innsiden av yttervegg. Tilsvarende som for opplysning om grunnarealet regnes det som en mangel dersom boligarealet er vesentlig mindre enn det som er opplyst. Foruten boligarealet er det i salgsoppgaver også vanlig å oppgi bruttoarealet. Med byggemåte siktes det til de mest sentrale opplysningene om hvordan bygningene er oppført, så som bygningsmateriale, oppvarmingskilder, vann/avløpssystemer, antall etasjer, om det er kjeller osv.

Ligningsverdien gir normalt ingen veiledning om eiendommens salgsverdi, men har skattemessig betydning, og skal med i salgsoppgaven. Hvis ikke eieren kjenner til denne, må man henvende seg til ligningskontoret. Ligningsverdien er unndratt offentlighet, og det kreves normalt særskilt fullmakt fra hjemmelshaver for å få denne opplysningen. Megleroppdraget i seg selv gir med andre ord ikke tilstrekkelig fullmakt. Det skal videre opplyses om størrelsen på offentlige avgifter for vann, kloakk, søppeltømming, feiing osv. Det kan være naturlig, men det er ikke noe krav, å opplyse hvorvidt eiendommen ligger i et område med kommunal eiendomsskatt.

Det skal gis informasjon om gjeldende offentlige planer. Etter omstendighetene kan følge av god meglerskikk at kjøperen også skal ha opplysninger om planforslag. Opplysningsplikten omfatter ikke bare reguleringsplaner som direkte angår eiendommen, men også forhold som gjelder naboeiendommer dersom forholdet kan være av betydning for potensielle kjøpere.

<sup>53</sup> Norsk Standard (NS) 3940.

Kjøp av boligeiendommer er sjelden konsesjonspliktig, men det kan forekomme, og salgssoppgaven skal opplyse om dette. Fra 1. januar 2004<sup>54</sup> kan man fritt erverve bebygd eiendom opp til 100 dekar – der ikke mer enn 20 dekar er fulldyrket. Det er en forutsetning at det ikke foretas bruksendring etter plan- og bygningsloven. Det viktigste er imidlertid at enkelte kommuner kan ha innført såkalt nullkonsesjonsgrense for hele eller deler av kommunen. Hensikten med dette er å motvirke at boliger i attraktive feriebyer blir kjøpt opp for ferieformål, og konsesjonsplikten inntreer når erververen ikke forplikter seg til at eiendommen blir brukt som helårsbolig.

Når megler har mottatt oppdrag på salg av eiendommen, besiktiget denne og innhentet nødvendige opplysninger, utarbeides salgssoppgave (prospekt). Det er først og fremst gjennom salgssoppgaven at selger oppfylder sin opplysningsplikt i henhold til avhendingsloven. Det kan være vanskelig å bevise at opplysningsplikten er oppfylt når forhold ikke er tatt med i salgssoppgaven, men i stedet formidlet muntlig.

I forbindelse med salg av en eiendom er det vanlig at en takstmann godkjent av bransjen verdsetter eiendommen. Det kan være at eiendomsmegler selv innehar denne kompetansen. I taksten vurderes omsetningstakst etter eiendommens størrelse, rominndeling, befatning, beliggenhet, heftelser, tilliggende rettigheter osv. Omsetningstaksten er en vurdering av markedsverdien på takstdagen. I tillegg fastsettes en lånetakst. Det er en forsiktig vurdert markedsverdi som skal gi långiver den nødvendige sikkerhet av pant i eiendommen. Taksten baseres på en visuell befaring uten inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger.

Megler markedsfører og finner interessenter gjennom annonsering, med etterfølgende budgivning. Megleren plikter å gi interessenter råd og opplysninger av betydning for handelen og gjennomføring av denne. Denne plikten aktualiseres i det interessenten ønsker å legge inn kjøpetilbud på eiendommen.

Potensielle kjøpere inngir bud til megler, som formidler disse videre til selger, og til andre budgivere. Første bud på eiendommen har som regel minst 24 timers akseptfrist, mens det for bud etter dette ikke bør settes kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til å informere samtlige interessenter. Normalt kreves det at budgivers første bud til megler inngis skriftlig på særskilt utarbeidede budskjemaer, mens senere endringer i budet kan skje muntlig. Når et bud er innsendt til megler

<sup>54</sup> Lov av 28. november 2003.

og han har formidlet innholdet i budet til selger, kan ikke budet kalles tilbake, jfr. avtaleloven<sup>55</sup>. Budet er da rettslig bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet avslås før dette eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Når megler mottar et bud har han plikt til å opplyse selger om det så snart som mulig, blant annet for å unngå at budgiver trekker budet tilbake. Selgeren står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Megleren på sin side kan ikke binde oppdragsgiveren overfor tredjemann uten særskilt fullmakt. Megleren er derfor vanligvis en utvekslingsinstans for dispositive utsagn under budgivingen.

I tilfeller med bare en budgiver og hvor selgeren ikke aksepterer vedkommendes tilbud, kan selger komme med et motbud, dvs. at selger tilbyr eiendommen for en viss sum. På lik linje med et kjøpstilbud er det vanlig at det i slike tilfeller settes en akseptfrist.

Når megler mottar bud kommer salget over i en ny fase idet megleren får flere klienter å forholde seg til. Megleren har plikt til å ivareta begge parter interesse på best mulig måte, samt være en nøytral mellommann. Meglerens plikter er imidlertid ikke de samme overfor oppdragsgiver og oppdragsgivers medkontrahent. Megleren skal primært arbeide for at oppdragsgiver så vidt mulig får en fordelaktig kontrakt, dvs. vanligvis ivareta selgers interesser. Megleren har imidlertid rådgivnings- og opplysningsplikt ovenfor begge parter. I NOU 1987:14 s. 64-65 heter det blant annet: "Medkontrahenten bør kunne forvente at også hans interesser blir ivaretatt i den forstand at han får råd og opplysninger uansett om disse er til oppdragsgivers fordel eller ikke, at kontrakten blir utformet rimelig balansert, at megleren ikke medvirker til illojalt forhold eller lignende fra oppdragsgiverens side osv. .... meglerens lojalitetsplikt overfor oppdragsgiver må avveies mot pliktene overfor medkontrahenten i samsvar med god meglerskikk".

4. Kjøpers tilbud vil inneholde en finansieringsplan, og normalt vil ikke et bud med usikker finansiering bli akseptert før forbeholdet er avklart. Interesserte må derfor vanligvis ta kontakt med långiver for å få garanti om at det vil bli gitt nødvendig pantelån.
5. Banken gjennomfører vanlig kredittvurdering og utsteder garanti som kan brukes i budet, og inngå i avtalen. Dersom salg kommer i stand må dette senere følges opp med innvilging av lån og utstedning av lånedokumenter. Denne prosessen blir koordinert med avtaleinngåelse og endelig kontraktsignering. Når det gjelder

<sup>55</sup> Lov av 31. mai 1918.

kjøpers finansiering av kjøpet, er det et alternativ at han overtar selgers lån. Dette er ikke mye brukt, men det skjer, som for eksempel for lån i Den Norske Husbank. Ellers er de fleste lån i Norge personlige, og følger ikke boligen. Dersom det likevel er lån på boligen som ønskes overtatt av kjøperen, kan ikke slik overføring skje uten långivers skriftlige godkjenning. Et slikt debitorskifte skjer vanligvis på selve overtagelsesdatoen.

- 6 -7. Når aksept av et bud kommer frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale. Handelen er med dette sluttet. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
8. Megler organiserer inngåelse og signering av kjøpekontrakt. Kontraktsignering finner normalt sted kort tid etter at budet ble akseptert. Med mindre kjøper eller selger ønsker noe annet, skal megleren opprette skriftlig kontrakt som inneholder alle vesentlige vilkår for handelen. Overtagelsen fastsettes med en bestemt dato i kjøpekontrakten, og det inntas normalt en bestemmelse om at eiendommen overtas i ryddig og rengjort stand. Det vanlige er at megleren lager et utkast til kontrakt, som sendes til kjøper og selger. Selger, kjøper og megler møtes så i et kontraktsmøte, der kontrakten går gjennom og undertegnes av kjøper og selger. Kontrakten utferdiges i tre eksemplarer; ett til kjøper, ett til selger og ett til megler. Vanligvis innbetaler kjøper et kontantbeløp i forbindelse med kontraktsinngåelsen. Det er ingen regler om hvor stort dette beløpet skal være, men det ligger vanligvis på ca. 10 % av den totale kjøpesum (Woxholth 1995). Når det skal betales et slikt kontantbeløp ved kontraktsinngåelsen, kan ikke kjøper finansiere dette ved pant i den nye eiendommen som erverves. Det vederlagskrav megleren har betales vanligvis av disse midlene. I alle tilfeller formidler megleren krav til kjøper om innbetaling av kjøpesummen og andre salgsomkostninger; gebyr for tinglysning av skjøte og pantedokument, og dokumentavgift.
- I forbindelse med kontraktsmøtet er det vanlig å klargjøre skjøtet, med partenes underskrifter. Skjøtet beholdes av megler inntil oppgjøret er ferdig og tinglysning kan skje.
9. Betalingen skjer normalt via bank og megler, vanligvis på den måten at kjøper ber om at banken overfører kjøpesummen og vederlag for salgsomkostninger til megler. Her må imidlertid skytes inn et par punkter som ikke er tatt med i prosessdiagrammet fordi det ville komplisere det unødige! Når kontrakten er undertegnet, og før den endelige overtagelsen finner sted er det relativt vanlig at megler sikrer seg mot dobbeltsalg av eiendommen, ved å tinglyse et pantedokument, en såkalt "sikringsobligasjon", og en urådighetserklæring. Urådighetserklæringen hindrer at selger overdrar eiendommen til en godtroende

tredjemann. Den såkalte "sikringsobligasjonen" tjener som sikkerhet for selgers långiver for den del av kjøpesummen som til enhver tid er blitt utbetalt, og tinglyses med en gang kjøpekontrakten er undertegnet. Samtidig avtales det i kjøpekontrakten at den skal avlyses straks skjøtet er tinglyst - da har den nemlig ikke noen funksjon lenger. Sikringsobligasjonen må alltid ha prioritet innen kjøpesummens rammer, og utbetalinger til selger kan bare finne sted dersom resterende kjøpesum dekker selgers heftelser med god margin. Dette betyr for eksempel at dersom kjøpesummen er 2.500.000, og eiendommen er pantsatt for 1.800.000, og det er tegnet en sikringsobligasjon på 2.500.000, kan ikke selger få av delutbetalingene før pantet er innfridd eller sikret på annen måte. Norges Eiendomsmeglerforbund (1998) anbefaler god margin, og at det ikke betales ut noe direkte til selger dersom heftelsene utgjør 60 prosent eller mer av kjøpesummen. I en situasjon der selger bruker opp deler av salgssummen, og långiver sitter igjen med en restfordring, kan det som følge av at långiver har den beste prioriteten i verste fall ende med at huset selges på tvangsauksjon. Dette for at långiver skal få innfridd siste del av lånebeløpet til selger. Det er da en fare for at det ikke oppnås så mye som den opprinnelige kjøpesummen, og dette tapet vil gå ut over opprinnelig kjøper. 2) Det kan tenkes at kontrakten inneholder et forbehold om at kjøper blir innvilget konsesjon, og da må dette spørsmålet avklares. Ifølge konsesjonsloven kan ikke konsesjonspliktige erverv tinglyses uten at det er gitt konsesjon, dvs. at tinglysingsmyndigheten i tilfelle konsesjonsplikt er gitt et kontrollansvar for at nødvendig samtykke foreligger. I praksis vil det sjelden foreligge konsesjonsplikt ved erverv av en boligeiendom, og ervervene sluses gjennom tinglysingen med en egenerklæring om konsesjonsfrihet.

10. Kjøperens bank overfører kjøpesummen og vederlag for salgsomkostninger til megler. Samtidig sender banken også pantdokumentet til megler.
11. Megler sender deretter skjøte og pantdokumenter til tinglysing i en samlet ekspedisjon. Før skjøte og pantdokument sendes til tinglysing gjennomføres det vanligvis en overtagelesbefaring der selger og kjøper sammen med megler går gjennom eiendommen på nytt for å kontrollere at den er som tidligere besiktet, samt at den er tilfredsstillende ryddet og rengjort.
12. Skjøte og pantdokument tinglyses, og de tingslyste dokumentene returneres fra tinglysingsmyndigheten til megler. Samtidig, men i egen ekspedisjon, sender tinglysingsmyndigheten regning til megleren for tinglysingsgebyr for skjøte og pantdokument, samt for dokumentavgift.
13. Megler utbetaler kjøpesummen til selgeren, fratrukket honoraret til megler. Megleren betaler tinglysingsgebyrene og dokumentavgift til tinglysingsmyndigheten.

Megler sender det tinglyste pantedokumentet til banken og skjøtet til kjøperen. Punktene 14 – 16 i prosessdiagrammet er selvforklarende.

Et forhold, som ikke er tatt med i prosessdiagrammet må nevnes til slutt, den såkalte ”inneståelseserklæring”. Dette er et hjelpedokument som megler utsteder til banken før banken utbetaler lånebeløpet, og gir en garanti for at banken får den avtalte prioritet. Dette er nødvendig for å bevirke til at oppgjøret kan gjennomføres, ved at banken kan betale ut lånebeløpet før pantedokumentet tinglyses. Tinglysingen av dette slettes i forbindelse med tinglysingen av lånedokumentet.

#### 4.2.3 Kjøp som krever konsesjon

I dette avsnittet skal vi gi en enkel, verbal prosessbeskrivelse for overdragelse som krever konsesjon, dvs. tillatelse fra offentlig myndighet for å kunne gjennomføres. Den mest typiske eiendom i så måte vil være en bebyggd landbrukseiendom med hus og tun, innmark og utmark, og overdragelse av en slik er valgt som eksempel. Det andre typetilfellet kunne vært bygd på overdragelse av en boligeiendom i attraktivt ferieområdeområde, for eksempel i en småby ved kysten, der det skjer en betydelig omdisponering av boliger fra fast bosetting til ferie- og fritidsformål. I slike tilfeller kan det ved vedtak innføres konsesjonsplikt for å motvirke en slik (uønsket) utvikling.

Reglene i konsesjonsloven<sup>56</sup> er relativt kompliserte, men kjernen er at for visse overdragelser av visse faste eiendommer er det et nødvendig vilkår at kjøper får tillatelse til kjøpet fra offentlig myndighet. Stiftelse og overdragelse av leierett og lignede bruksrett, der stiftelsen gjelder for mer enn 10, er likestilt med overdragelse mht. konsesjonskravet. I prosessbeskrivelsen er hovedvekten lagt på å få fram konsesjonsaspektet. Alle de andre spørsmålene som kan oppstå ved overdragelse av landbrukseiendom, som for eksempel kan være knyttet til arv, åsete, odel, bo- og driveplikt, vil bare bli trukket inn i kommentarene, ikke som selvstendige elementer i prosessbeskrivelsen. Eiendomsmeglers aktivitet, budgivning, forhandling, avtaleinngåelse osv. er heller ikke dratt inn, det er behandlet inngående tidligere. Det er kort og godt de særegne forhold som følger av konsesjonsbestemmelsene som er det sentrale, vi må tenke oss prosessen med å få konsesjon føyd inn i den ”normale” prosessen beskrevet tidligere.

<sup>56</sup> Lov av 28. november 2003.



1. Utgangspunktet er at eier ønsker å selge. Slik loven er formet kreves det i prinsippet konsesjon ved alle overdragelser av fast eiendom, konsesjonsloven § 2 første ledd: "Med de unntak som følger av loven kan fast eiendom ikke erverves uten tillatelse av Kongen (konsesjon)". Imidlertid er unntakene sammenlagt så mange at de fleste eiendomsoverdragelser slett ikke trenger konsesjon, heller ikke når det gjelder landbrukseiendommer. Unntakene er gruppert i to; unntak på grunnlag av eiendommens karakter, og unntak på grunnlag av egenskaper ved kjøperen, kalt "erhververs stilling". Det oppstår relativt ofte tvilstilfeller.
2. Eieren må finne ut om eiendommen i utgangspunktet er konsesjonspliktig. Det viktigste kriteriet er størrelse av eiendommen mht. areal. Eiendommer under 100 dekar kan erverves konsesjonsfritt, så lenge ikke mer enn 20 dekar er fulldyrket. Men: Denne konsesjonsfriheten for bebygd eiendom kan settes ut av kraft i deler av eller i hele kommuner. Det kan også oppstå tvil om hva som skal forstås med "fulldyrket" areal, det kan være et skjønnsspørsmål, som man ikke får endelig svar på før ved søknadsbehandling eller ved forsøk på tinglysing av overdragelsen. Loven har som nevnt en lang liste av eiendomstyper som er konsesjonsfrie. I tillegg kommer en forskrift til loven som fastsetter en enda lengre liste av konsesjonsfrie overdragelser. Disse poengene illustrerer på en utmerket måte hvor komplisert systemet blir når en velger en lovgivningsteknikk som i utgangspunktet definerer alle overdragelser som konsesjonspliktige, når det samtidig er en stor mengde overdragelser som en ikke ønsker skal være konsesjonsbelagt.
3. Neste spørsmål er om det er konsesjonsplikt for den aktuelle kjøper. Det finnes en rekke bestemmelser om unntak fra konsesjonsplikten på grunnlag av egenskaper ved kjøper. Konsesjon er ikke nødvendig når erververen er; ektefelle, i nært slektskap med eier eller ektefelle, odelsberettiget, stat, fylke, kommune, bank eller annen godkjent kredittinstitusjon som overtar eiendommen ved inndrivning av pant. Videre er det et vilkår for konsesjonsfrihet at erverver bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebor og driver den i minst 5 år. Driveplikten kan oppfylles ved bortleie av jordbruksarealet, men boplikten er personlig, en kan altså ikke leie bort husa som bolig til andre og derved oppfylle boplikten. I Norge overdras de aller fleste landbrukseiendommer konsesjonsfritt innen nær familie, noe odelsretten også sterkt bidrar til. Det virksomme elementet blir derfor i praksis om hvorvidt kjøperen vil oppfylle boplikten i 5 år etter overtakelsen. Etter 5 år er det verken bo - eller driveplikt. Det er lett å se at det her kan oppstå tvilstilfeller og usikkerhet om det faktiske er konsesjonsplikt for en aktuell kjøper til en aktuell eiendom, og i tillegg kommer usikkerheten om hvorvidt vedkommende vil få konsesjon dersom han søker. Videre

- kan det være usikkert hva som presist skal til av beboelse for at boplikten er oppfylt, hvordan dette skal kontrolleres og måles, og til overmål kan det utformes "lempeligere" vilkår, eller helt gis fritak fra bo- og driveplikten i det enkelte tilfelle.
4. Neste trinn er søknad om konsesjon. Når salgsprosessen har kommet så langt at kontrakten er ferdig forhandlet og (foreløpig) signert, søker kjøperen konsesjon. Søknaden sendes på fastsatt skjema til ordføreren i kommunen der eiendommen ligger. Søknaden må inneholde relevante opplysninger om eiendommen, søkeren, formålet med kjøpet og de avtalte vilkårene for overdragelsen, herunder prisen, ev. takst som er avholdt. Fristen for å søke konsesjon er 4 uker etter at avtalen ble gjort eller kjøperen fikk rådighet over eiendommen.
  5. Søknaden behandles og avgjøres av kommunen, med hjemmel i delegasjon fra Kongen, der myndigheten i utgangspunktet ligger. Ved behandlingen i kommunen skal det legges vekt på om prisen er forsvarlig samfunnsmessig sett, om kjøpet vil fremme bosetting i området, om driftsforholdene blir gunstige, og om kjøperen anses skikket til å drive eiendommen.
  6. Vedtaket kan alternativt gå ut på at søknaden innvilges, at den avslås eller at konsesjon gis på visse vilkår. Det eneste lovfesta kravet til utforming av vilkårene er at de må ha forankring i de formålene som konsesjonsloven skal fremme. Dette gir meget romslig spillerom for utforming av de vilkår som kommunen måtte ønske, ettersom disse hensynene er meget generelt uttrykt i lovens § 1. Den uttrykker at formålet er å oppnå effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer, og slike eier- og brukerforhold som er mest gagnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese framtidige generasjoners behov, landbruksnæringen, behovet for utbyggingsgrunn, hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser, hensynet til bosettingen.
  7. Klage over kommunens vedtak sendes fylkeslandbruksstyret som behandler og avgjør saken med endelig virkning, etter reglene om klage over enkeltvedtak i forvaltningsloven.
  8. Overdragelsen fullføres på vanlig måte, men det kan være grunn til å påpeke at kontrollen ligger i at overdragelser som krever konsesjon ikke kan tinglyses uten at konsesjon foreligger. I dette ligger selvsagt et formidabelt kontrollproblem hos tinglysingsmyndighetene. Kontrollmyndigheter ellers, bl.a. med at vilkår overholdes, er kommunen og fylkesmannen.

#### **4.2.4 Overføring av eiendom i kraft av løsningsretter**

På faste eiendommer kan det være såkalte løsningsretter. Dette en sammensatt gruppe av rettigheter som kan ha rettsgrunnlag i kontrakt eller i lov, men fellestrekket er at innehaveren har rett til å bli eier til en eiendom som for tiden eies av en annen. Retten

kan aktiveres ved et bestemt avtalt tidspunkt, eller ved en bestemt hendelse, vanligvis salg eller en transaksjon som kan likestilles med salg. For eksempel vil seksjonering av en boligeiendom utløse en leietakers lovbestemte rett til å bli medeier i det boligsameiet som derved oppstår. Objekt for en løsningsrett er for det første vanlig fast eiendom, men det kan også være sameieandel i fast eiendom, eierseksjon i boligsameie, festerett til tomt og servitutter. Odelsretten er en særegen løsningsrett til landbrukseiendommer for medlemmer av bestemte slekter, i en bestemt prioritetsrekke. Løsningsrett er regulert gjennom en egen lov; lov om løsningsretter<sup>57</sup>. Reglene her må sees i sammenheng med spesiallover for enkelte typer av rettsforhold, for eksempel sameielov, servituttlov, seksjoneringslov, tomtfestelov, odelslov.

I dette avsnittet skal vi gi en kort beskrivelse av generelle trekk ved prosessen for salg av en eiendom der noen har en løsningsrett; både det tilfellet at eiendommen går over til ny eier uten at løsningsretten blir brukt, og det tilfellet at retten blir brukt og rettighetshaveren dermed blir den nye eier. Vi tenker oss inn i det generelle skjemaet for salgsprosesser som er beskrevet tidligere, og føyer så inn de særegenheter som oppstår når det hviler en løsningsrett på eiendommen.

1. Utgangspunktet er at eieren vil selge. Vanligvis vil en eier vite at det hviler en løsningsrett på eiendommen og hvem som har den, men ikke nødvendigvis alltid. Det kan for eksempel oppstå tvilstilfeller i så måte i forbindelse med personlige sameier som har sitt utgangspunkt i uoppgjorte dødsbo, og i forbindelse med odelsrett.
2. En eier som vil selge kan velge å gi et skriftlig tilbud til rettighetshaveren om å overta eiendommen på bestemte vilkår i samsvar med løsningsretten, og med en frist på 2 måneder til å akseptere. Et viktig poeng er at tilbudet må presisere virkningene av at rettighetshaveren ikke aksepterer tilbudet, nemlig at eieren i så fall innen to år kan avhende eiendommen til hvem han vil, forutsatt at vilkårene for dette salget er like eller minst like "strengt" for kjøperen som de vilkårene rettighetshaveren ble tilbudt. Følges denne prosedyren er konsekvensen at løsningsretten faller bort dersom rettighetshaver ikke godtar tilbudet. Dersom rettighetshaver ikke aksepterer blir altså prosessen videre som ved vanlig salg.
3. Eieren kan velge en annen strategi; å gjennomføre salget på vanlig måte, uten noe tilbud til vedkommende som har løsningsrett. I så fall aktiverer transaksjonen løsningsretten ved det tidspunkt at avtalen mellom selger og kjøper er bindende. Det vil vanligvis si når avtalen underskrives. Likestilt med salg er avtalt bortleie for mer

<sup>57</sup> Lov av 9. desember 1994.

- enn 10 år. Dersom ikke rettighetshaveren aksjonerer går salget sin gang på vanlig måte, og retten faller bort. Eieren har også anledning til å angre seg og omgjøre salget som utløser løsningsretten. Denne angrefristen går helt til han har mottatt løsningskravet, eller eventuelt til løsningsrettshaveren har fått skriftlig varsel.
4. Rettighetshaver har en frist på 6 måneder til å gjøre retten sin gjeldene, dvs. kreve å få overta eiendommen i samsvar med løsningsretten sin. Denne fristen regnes fra det tidspunkt han fikk, eller burde ha skaffet seg kunnskap om det som har skjedd. Likevel er det slik at en av kontrahentene i transaksjonen, for eksempel kjøperen, kan gi rettighetshaveren skriftlig melding om det intrufne, med frist til å aksjonere innen 2 måneder fra han har mottatt meldingen. Virkningen av passivitet fra rettighetshavers side er at løsningsretten faller bort.
  5. Løsningskravet må framsettes skriftlig, enten overfor eieren dersom grunnlaget for kravet er noe annet enn forkjøpsrett, overfor både selger og kjøper dersom grunnlaget er forkjøpsrett, og overfor skifteretten dersom det er et arvefall som utløser løsningsretten.
  6. Etter å ha mottatt kravet kan eieren kreve at løsningsrettshaveren, med en frist på 1 måned, stiller garanti for det økonomiske oppgjøret. Eieren kan også kreve rimelig tid for å overføre eiendommen. Han må ikke forringe eiendommen, eller gjøre investeringer som kan vanskeliggjøre løsningsaken. Aksepterer han løsningskravet, og partene blir enige om pris og ev. andre økonomiske oppgjør, gjennomføres overføringen på vanlig måte. Løsningsrettshaveren skal etter loven betale omkostningene med transaksjonen.
  7. Begge parter kan kreve at prisen og andre elementer i det økonomiske oppgjøret blir fastsatt ved skjønn.
  8. Transaksjonen fullføres på vanlig måte ved utstedelse av skjøte og tinglysing av hjemmelovergangen.

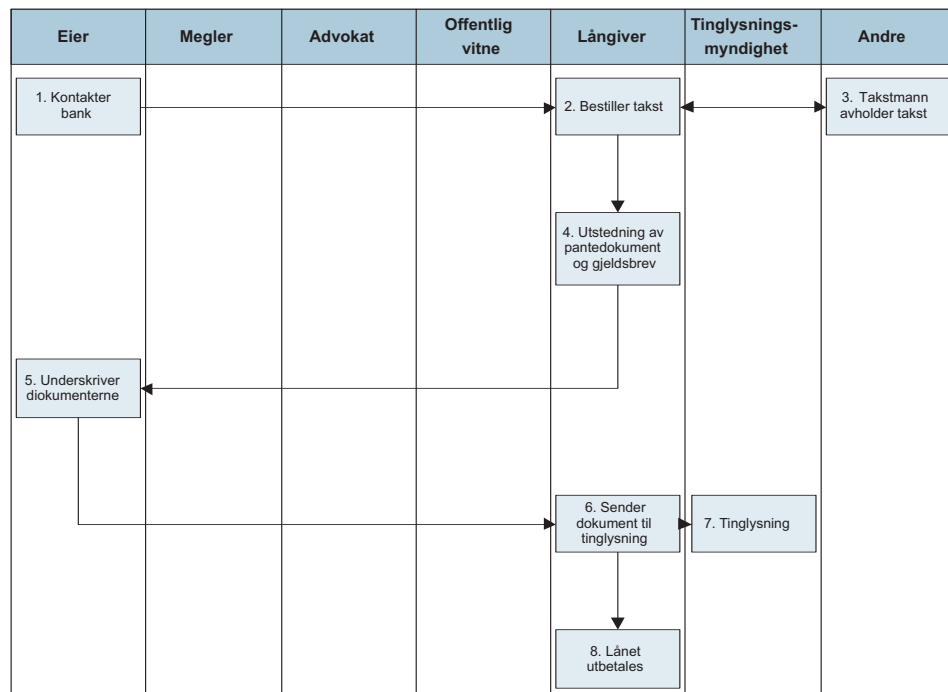
## 4.3 Pantsetting

### 4.3.1 Normaltilfelle - pantsetting av eiendom og belåning

I prosessbeskrivelsen for kjøp ovenfor var pantsetting rent summarisk inkludert for å få transaksjonen realistisk. Vi skal imidlertid nedenfor beskrive to prosesser der hovedvekten ligger på pantsetting. Først et enkelt tilfelle bare med pant og belåning, deretter et tilfelle som inkluderer kjøp av tomt, bygging av bolig, pantsetting og belåning.

Vi har tatt utgangspunkt i etablering av avtalepant i en alminnelig villaeiendom; en enebolig med ca. 1 daa tomt, og vi tenker oss at den ikke er pantsatt fra før. Eieren

ønsker å oppta lån i en vanlig, lokal bank mot sikkerhet i eiendommen<sup>58</sup>. Det er bare trinnene i selve pantsettingen (sikringsstadiet sett fra bankens side) vi beskriver, ikke inndrivning ved mislighold eller andre forhold vedrørende lånet.



Figur NOR-I6: Enkel pantsetting av en eiendom.

1. Kontakten er gjerne muntlig og direkte, banken orienterer og eieren gir opplysninger om lånet han ønsker og om eiendommen, bl.a. identifikasjon. Banken sjekker hjemmel mv. i grunnboka om det synes nødvendig.
2. Banken bruker gjerne en fast takstmann - tilsluttet Norsk Takstmannsforbund (MNTF). Selv om det ikke finnes en offentlig autorisert takseringsprofesjon i Norge, synes det som om bankene legger vekt på den kvalitetskontrollen som denne foreningen utøver.
3. Taksten vil være både en teknisk beskrivelse (teknisk takst) og en verditakst, som bygges opp på standardisert måte med standardskjemaer. All innhenting av data fra matrikkelen og andre registre gjøres av takstmannen. Banken forholder seg stort sett bare til grunnboka, ikke til andre offentlige registre. Takstmannen spiller således

<sup>58</sup> Prosessbeskrivelsene er baserte på opplysninger (pers. med.) fra finansrådgiver Rune Bernbo, DnBNOR, lokalavdeling Ås.

en meget viktig rolle i prosessen. I visse tilfeller vil banken sjekke med kommunen angående offentlige reguleringsplaner og lignende.

4. Det vil vanligvis være minst to viktige dokumenter; pantedokumentet og gjeldsbrevet. I vår sammenheng er panteretten det sentrale, og dette reguleres gjennom pantedokumentet (ofte betegnes dokumentet som “panteretten”), som er avtalen om pantsetting mellom partene. Det er et sikkerhetsdokument, ikke et egentlig lånedokument. Gjeldsbrevet er lånedokumentet, vi kan si det er låneavtalen. Et tredje dokument, pansettelseserklæringen binder pantsettingen og lån sammen; det er en erklæring om at pantsettingen skal tjene til å sikre forpliktelser mellom pantsetter og panthaver. Et viktig poeng er at panteretten med summen ikke nødvendigvis er knyttet bare opp mot det aktuelle lånet; pantsettingssummen kan være mye høyere enn lånesummen, og pantedokumentet kan for eksempel brukes til å oppta ytterligere lån senere. Det vil da alltid bli utstedt en ny pansettelseserklæring. “Opplåning” av en panterett synes å være den tekniske termen for å “fylle” panteretten med lån. “Gjenopplåning” er termen når et lån er nedbetalt i større eller mindre grad, og pantsettingen brukes til å oppta nye lån. Det er ikke vanlig ved banklån - men fullt lovlig - at pantedokumentet får påtegning om nedbetalinger som er skjedd. Denne konstruksjonen har mange fordeler, bl.a. at panteretten så å si er sikret en gang for alle gjennom tinglysingen, men bankene er nøye på å undersøke at ikke preskripsjonsfristen for tinglysing overskrides; panteretten må tinglyses på nytt etter 30 år. I prinsippet kan en eier utstede og få tinglyst et pantedokument uten at det foreligger verken noen långiver eller en låneavtale. Eieren kan så senere transportere dette til en aktuell långiver, og så å si “fylle” den med kreditt<sup>59</sup>.
- 5 - 6 – 7- 8. Eierens underskrift må bekreftes av vitner. Pantedokumentet (og andre dok.) sendes til tinglysing. Det tar normalt ca. en uke før banken får sin kopi av dokumentne i retur, bekreftelse på tinglysingen og med panteattest. Panteattesten er en bekreftelse på den grunnboksmessige status for eiendommen på tinglysingstidspunktet. Tinglysingen avslutter den egentlige pansettingsprosessen, deretter utbetales lånet.

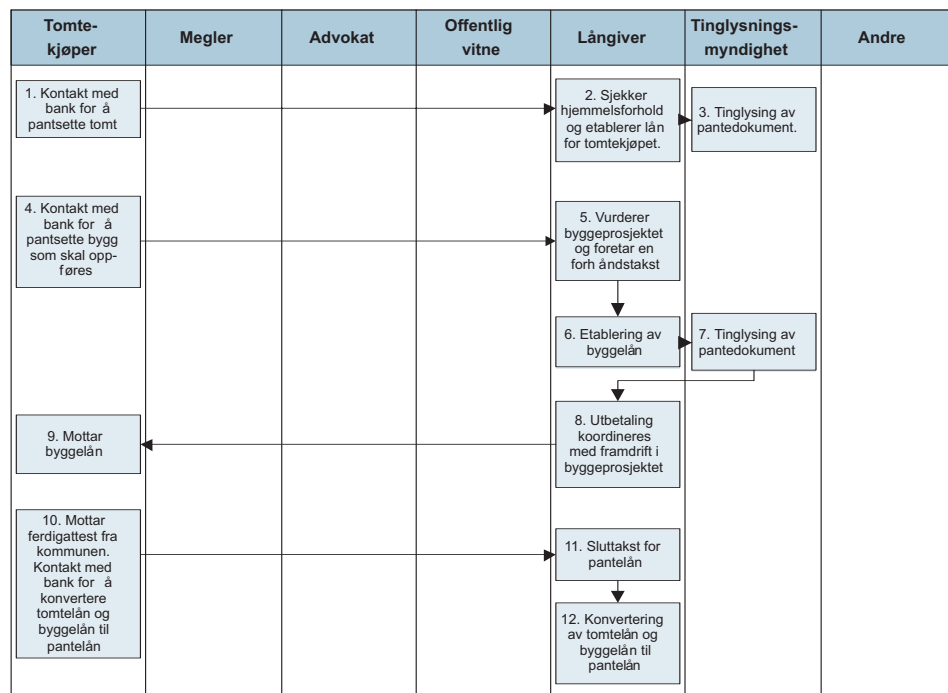
#### 4.3.2 Kjøp av tomt, bygging av bolig og pantsetting

Vi skal så ta et eksempel på pantsetting ved kjøp av tomt og bygging av en enebolig.

Utgangspunktet her er at en person skal kjøpe en utskilt og etablert eiendom. Eiendommen består av en ubebygde tomt. Det følger ingen heftelser med fra

<sup>59</sup> Se Falkanger, 1999 s. 693 - 713, og Falkanger, 2004 om disse spørsmålene.

eiendommen tomte er utskilt fra, i praksis vil det si at det er avtalt pantefrafall i forbindelse med fradeling av tomta. Prosessen vil her omfatte lån til tomtekjøpet og pant i den sammenhengen, byggelån og sikkerhet i den forbindelse, og endelig etablering av et vanlig pantelån når huset står ferdig. Det siste kalles gjerne "konvertering" av byggelånet. Lån, pant, husbygging og utbetaling av lånet er her sterkt involvert i hverandre, og følgelig er bankens aktivitet mye større enn i tilfellet ovenfor, ettersom hele operasjonen må være tilpasset husbyggers behov både i en kjøpsprosess og i en byggeprosess, så vel som bankens behov for sikkerhet gjennom hele prosessen. I praksis kan ofte andre forhold komme inn i bildet, som for eksempel selve utskillingen av tomta, panteforhold og andre heftelser på eiendommen tomte fradeles, og salg av husbyggers eksisterende bolig. Her gjør vi eksemplet så enkelt som mulig for å få fram prinsippene.



Figur NOR-17: Låneopptak for kjøp av tomt og bygging av bolig.

1. Tomtekjøper er oppført under rubrikken "eier", men er altså ikke hjemmelsinnehaver enda. Den innledende kontakten mellom potensiell tomteeier og bank vil gjerne arte seg som en konferanse med gjensidig orientering.

- 2 – 3. I denne fasen etableres et lån for tomtetekjøpet. Et slikt lån er som regel avdragsfritt, og ofte vil kjøperen måtte ha noe egenkapital. Utbetaling av lånet må koordineres med betaling av kjøpesummen og overføring av hjemmel til tomta gjennom tinglysning. Ved denne transaksjonen får banken sikkerhet gjennom etablering av panterett i tomta. Denne panteretten omfatter også de verdier som tilføres eiendommen etter hvert som byggingen skjer. Vanligvis vil bygging suksessivt tilføre tomta verdier, men det er ikke uten videre gitt. Det kan for eksempel tenkes at en halvferdig bygning er så spesiell og sær at den reduserer markedsverdien av tomta. Poenget illustrerer at banken på dette tidlige stadium må gjøre en vurdering av hele byggeprosjektet.
4. Dette trinnet representerer en videreføring av prosessen, i form av konkretisering av byggeprosjektet overfor långiver.
5. Bankens vurdering av byggeprosjektet kan etter omstendighetene være basert på gjennomgang av tegninger, budsjett/finansieringsplan, og kontrakter med leverandører som for eksempel ferdighusprodusenter. Banken foretar en forhåndstakst, denne er egentlig sluttproduktet av vurderingen av byggeprosjektet, og banken benytter en profesjonell takstmann til dette. Byggetegningene er en selvsagt del av vurderingsgrunnlaget, men det er viktig å være klar over at andre faktorer, som for eksempel beliggenhet, vil påvirke markedsverdien. Og ved realiseringen av pant er det markedsverdien ved tvangssalg som teller - ikke den tekniske "verdien"; den er egentlig mer et uttrykk for kostnadene.
- 6 -7- 8. Etablering av byggelån kan sammenlignes med en form for innvilging av en kassakreditt, der sikkerheten for det første ligger i panteretten for tomta med uferdige bygningsdeler og materialer, og for det andre at utbetaling skjer i takt med at arbeider blir utført og eiendommen tilføres verdier. Det er ofte informasjonsutveksling, koordinering og samarbeid mellom banken og leverandører i denne fasen. Det kan også være at banken sikrer seg med panterett i eksisterende bolig som låneren måtte eie. Ved etableringen av panterett gjennom tinglysningen av pantedokumentet, vil banken gjøre dette på en slik måte at den etablerte panteretten også vil dekke det senere langsiktige pantelån som etableres ved konverteringen av byggelånet. Det er derfor ikke nødvendig med en ny tinglysning i forbindelse med konverteringen av byggelånet i etterkant av pkt. 12 i prosessdiagrammet.
9. Eier mottar byggelånet etter hvert som han trenger det for finansiering.
10. Det er kommunen som etter nødvendig kontroll utsteder ferdigattest. Deretter tar byggherren kontakt med bank for konvertering av lånene til et vanlig pantelån. Dermed kan siste fase i låneprosessen starte.



11. Slutt-taksten er egentlig en vanlig takst banken får gjennomført av sin mer eller mindre faste takstmann for etablering av panterett.
12. I det at tomtelån og byggelån konverteres til pantelån ligger at det etableres ett nytt lån til erstatning for tomtelån og byggelån. Pansettingsmessig betyr dette at det inngås en ny låneavtale innenfor rammen av panteretten etablert og tinglyst i forbindelse med byggelånet. Den tekniske termen er at banken benytter "herberoende panterett". Det må etableres nye lånedokumenter; gjeldsbrev og pantsettelseserklæring, men disse tinglyses ikke. Pantelånet brukes så til å nedbetale byggelånet og tomtelånet.

## 5 Endring av eiendomsinndelingen

### 5.1 Innledning

Vi har tidligere, i avsnitt 2.9 drøftet begrepet eiendomsdannelse, og viser til dette, særlig figur NOR-10.

Endring av eiendomsinndelingen skjer gjennom formelle forretninger, i alt vesentlig som deling, sammenføring og seksjonering. Tre typer matrikkelenheter kan dannes ved deling; grunneiendommer, festegrunn og anleggseiendommer, hvorav grunneiendommene er viktigst. Det er også disse tre enhetene som kan være gjenstad for sammenføring. Små tilpassinger av grenser kan skje ved såkalt grensejustering. I den nylig vedtatte lov om eiendomsregistrering<sup>60</sup>, er det åpnet adgang til arealoverføring mellom naboeiendommer, en forretningstype som kombinerer deling og sammenføring. Loven er ikke satt i verk enda, og som nevnt til slutt i kapittel 1 vil det skje visse lovendringer før den blir satt i verk. Sammenføring skjer ved tinglysingsmyndigheten, etter attestasjon fra kommune eller fra jordskiftedommer om at de nødvendige vilkår er oppfylt. Etablering av eierseksjoner – seksjonering - skjer av kommunen og tinglysingsmyndigheten etter lov om eierseksjoner<sup>61</sup>. Ved jordskifte etter jordskifteloven kan det skje store endringer av eiendomsinndelingen; fysisk, rettslig og infrastrukturmessig.

Endringer i eiendomsinndelingen kan ikke skje kun privat gjennom ”egenhandling” fra eierens side, eller bare ved avtale mellom eiere; offentlige myndigheter må medvirke. Det reelle omfanget av den offentlige medvirkningen kan imidlertid variere meget. Den kan spenne fra en ren kontrollfunksjon til aktiv utføring av omdanningen. Et viktig avvik noe på siden av den egentlige eiendomsinndelingen må imidlertid nevnes; etablering, endring og bortfall av servitutter kan i stor grad skje gjennom avtale, uten noen form for saksmedvirkning fra offentlige organers side. Det er heller ikke påbudt med tinglysing eller annen form for registrering av servitutter, men etablering av noen former er det lagt restriksjoner på, eller forbud mot i lov.

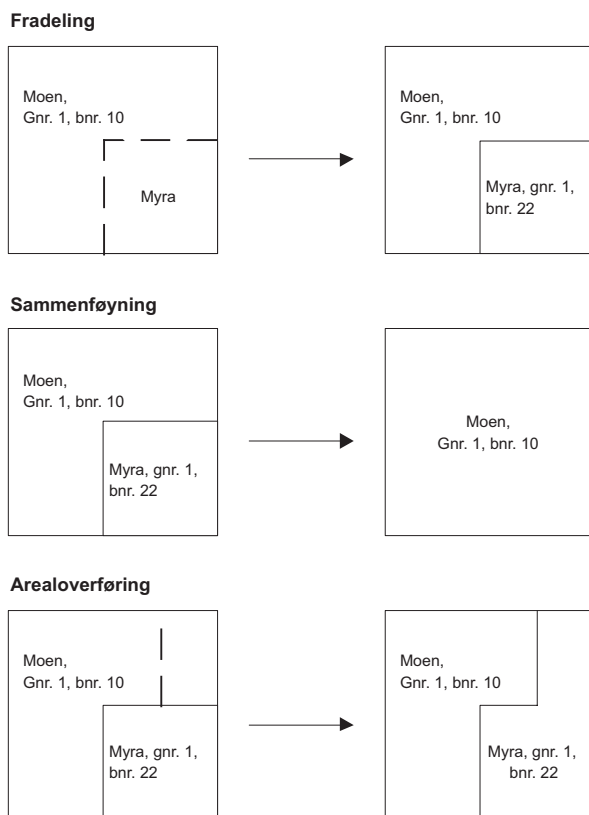
Vi har tidligere, i kap. 2.9 og 3.2 vært inne på at eiendomsdannelse skjer innenfor de kombinerte rammene av arealplaner og offentlige prøving i forvaltningsorganer. I visse tilfeller foreligger detaljerte planer i form av reguleringsplaner eller bebyggelsesplaner, i så fall består ”prøvingen” ganske enkelt i å kontrollere at eiendomsdannelsen ikke

<sup>60</sup> Lov av 17. juni 2005.

<sup>61</sup> Lov av 23. mai 1997.

strider mot disse planene. I andre tilfeller, når slike planer ikke foreligger, eller eiendomsdannelsen ikke samsvarer med disse, må det mer eksplisitt prøving til i den enkelte saken.

Etablering av festegrunn skjer også ved fradeling, men i stedet for nytt bruksnummer får den fraskilte parsellen festenummer under bruksnummeret.



Figur NOR-18: Endring av eiendomsinndelingen på ulike måter.

## 5.2 Forretningstyper og prinsipiell saksgang

### 5.2.1 Etablering av grunneiendom

Den er grunneieren som setter i gang en slik prosess, ved å søke kommunen om tillatelse til deling. Dersom det foreligger en stadfestet reguleringsplan eller tilsvarende, og fradelingen skjer i henhold til denne, er tillatelsen til fradelingen i realiteten en

formalitet, og en kan gå nokså direkte over til oppmålingsforretningen. Er det derimot fradeling i et område der det ikke foreligger slik plan må det en reell behandling til, og prøvingen vil også omfatte utformingen av eiendommene, herunder rettigheter til adkomst m.m. Kommunens tillatelse kan eventuelt gis på bestemte vilkår. Når tillatelse foreligger rekvirerer eieren oppmålingsforretning, og denne gjennomføres enten av en landmåler i det kommunale oppmålingskontoret eller av en privat landmåler på kommunens vegne. Når forretningen er ferdig sendes den rette vedkommende i kommunen til matrikkelføring, som matrikkelfører og formidler den videre til tinglysing.

### **5.2.2 Etablering av festegrunn**

Proseduren for etablering av festegrunn følger i det store og hele samme opplegget som etablering av grunneiendom, med delingsøknad, rekvirering av oppmålingsforretning, gjennomføring av forretningen, registrering i matrikkelen og tinglysing. Festegrunn vil alltid være en byggetomt, vanligvis for fritidshus eller bolighus, og den fradelte tomte skal fremdeles være en del av den opprinnelige grunneiendommen. Det etableres imidlertid en egen type identifikasjon, et festenummer under grunneiendommen (som har gårds- og bruksnummer). Grensene for tomte vil i prinsippet være bruksrettsgrenser. Det er ikke uvanlig at festeforholdet blir etablert uten faste grenser, såkalt "punktfeste" når det gjelder fritidseiendommer (hytter) i fjellet. Slike tomter har ikke bestemte grenser, men et avtalt bruksområde rundt huset. Forholdet mellom grunneier og tomteleier reguleres av en egen lov; tomtefesteloven<sup>62</sup>.

### **5.2.3 Etablering av anleggseiendom**

Anleggseiendom er et volum; enten i undergrunnen eller i en bygningskropp. Som hovedregel må den ligge enten over eller under overflaten. Den kan skilles ut fra en eller flere grunneiendommer; det spesielle er at den er positivt avgrenset av grenseflater i horisontalplanet også, altså både oppover og nedover.

### **5.2.4 Sammenføring**

Sammenføring er helt enkelt at to grunneiendommer eller to festeretter slås sammen til en. Villkåret er at de har samme hjemmelshaver og ligger i samme kommune og - normalt - at den nye eiendommen blir ett sammenhengende areal. Begjæring om sammenføring må komme fra hjemmelshaver og rettes til kommunen, som kontrollerer og attesterer at vilkårene forligger, og sender saken videre til

<sup>62</sup> Lov av 20. desember 1996.

tinglysingsmyndigheten. Hjemmelshaveren må selv sørge for at forholdet til panthavere og andre rettighetshavere blir brakt i orden før tinglysingsmyndighetene vil etterkomme begjæringen. Når dette er i orden, og ingen prioritetskollisjoner foreligger, tinglyses sammenføyingen og den sammenslåtte enheten registreres deretter i matrikkelen.

### 5.2.5 Etablering av eierseksjon

Eierseksjoner er en blant flere juridiske konstruksjoner av eiendomsforhold i bygningskomplekser med flere boligenheter (leiligheter). Eiendommen, dvs. tomta og bygningen er en vanlig grunneiendom, som eies i sameie av beboerne. Med sameieandelen følger eksklusiv disposisjonsrett til en leilighet, herunder rett til overdragelse og pantsetting. Sameiet har egne regler (vedtekter) og et styre. Fellesutgifter betjenes ved innbetaling av leie.

Eierseksjonering starter ved at hjemmelshaveren(e) sender begjæring til kommunen, som behandler dette etter reglene i seksjoneringsloven. Forutsatt at begjæringen imøtekommes gjennomføres den egentlig ved tinglysing, hvoretter seksjonene registreres i matrikkelen. Hver seksjon får en egen identifikasjon; et seksjonsnummer under eiendommen på samme måte som et festenummer.

### 5.2.6 Arealoverføring

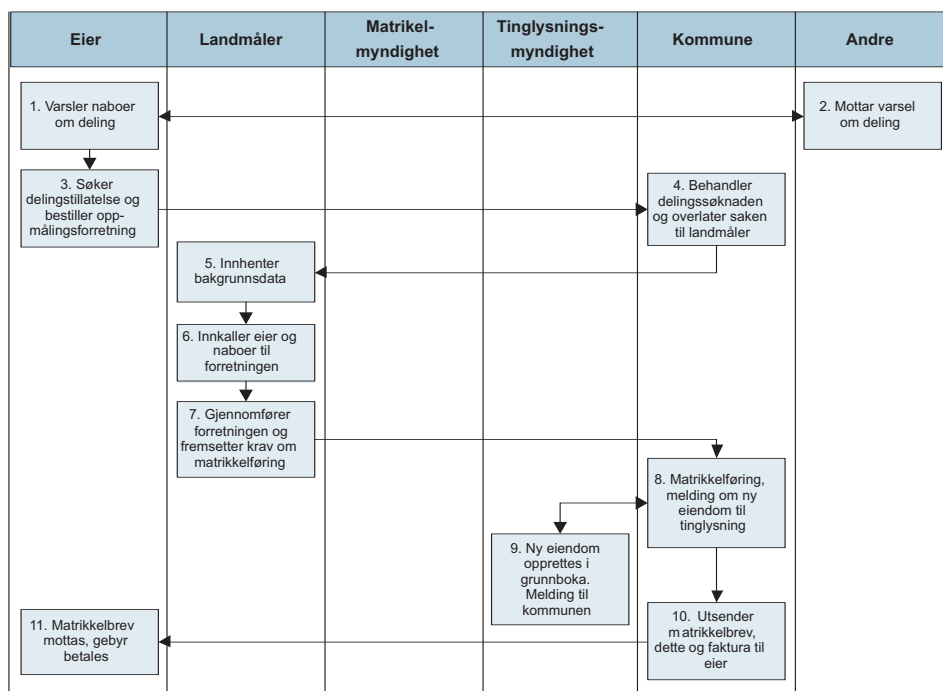
Overføring av areal mellom eiendommer måtte tidligere skje enten ved jordskifte, eller ved formell fradeling og etablering av en ny eiendom, som så ble solgt til og sammenføyd med en naboeiendom. I prinsippet er det fortsatt det samme som skjer, det nye er at fradeling, overføring og sammenføyingen kan skje ved en felles forretning, man trenger ikke etablere en egen eiendom som deretter selges og sammenføye med en annen. Det er forutsatt at betydelige endringer i eiendomsinndelingen skal kunne skje på denne måten. Det kreves derfor samme offentlige tillatelser som for deling, men i tillegg kommer også ev. vilkår for overføring (kjøp/salg) inn i bildet. Forholdet til tredjemenn som måtte ha rettigheter i eiendommene kommer også inn, det kreves derfor at forholdet til disse, hvorav panthavere vil være en viktig gruppe, er ordnet.

## 5.3 Eiendomsdeling

### 5.3.1 Deling av en eiendom

Figur NOR-19 med tilhørende kommentar tar utgangspunkt i et enkelt normaltifelle, det vil her si et tilfelle av fradeling av en byggeklar tomt i et område der det foreligger

en godkjent plan. Vi kan forutsette at det er samsvar mellom gjeldende kommunale plan og formålet med delingen. Det offentligrettslige utgangspunktet er dermed klart, men vi trenger ikke forutsette at det foreligger en reguleringsplan som fastsetter tomteinnndelingen i detalj. Vi forutsetter videre at det ikke er noen privatrettslige uklarheter, for eksempel i forbindelse med grenser eller hjemmelsforhold. Videre vil vi utelate de forutgående prosesser og overveielser av privat art som måtte ha foregått på eiersiden, også at det eventuelt foreligger et avtaleforhold mellom eier og en kjøper av parsellen som skal skilles ut. Formålet med deling er imidlertid klart, og det er i samsvar med gjeldende arealbruksplan.



Figur NOR-19: Enkel eiendomsdeling.

Prosessbeskrivelsen følger opplegget slik vi antar at det i hovedtrekkene vil bli etter ny lov om eiendomsregistrering, der landmåleren enten er ansatt i kommunen eller i et interkommunalt oppmålingsorgan, eller at han er privatpraktiserende landmåler som er "innleid" av kommunen for å utføre oppmålingsforretninger som kommunal tjenesteproduksjon. Det er derfor skilt mellom landmåler og kommune; der landmåleren i alt vesentlig utfører tjenesteproduksjon, mens kommunen utfører

myndighetsutøvelse. Med "matrikkelmyndighet" forstås det sentrale matrikkelorganet; Statens Kartverk. Det kan tenkes at detaljer i prosessforløpet kan bli forskjellig alt etter hvordan oppmålingsvirksomheten er organisert i vedkommende kommune, særlig hvorvidt en nytter innleid privat landmåler. Utgangspunktet er at delingstillatelse er kommunal myndighetsutøvelse, at oppmålingsforretningen er kommunal tjenesteyting, og at matrikkelføringen er kommunal myndighetsutøvelse. Hele operasjonen er imidlertid et kommunalt ansvar. Det må antas at eieren kan henvende seg til en instans i kommunen for å få råd og veiledning om den formelle prosessen, både når det gjelder delingstillatelsen, oppmålingsforretningen, matrikkelføringen og tinglysingen. Råd og hjelp i privatrettslige spørsmål, eller mer substansielle deler av saken i forhold til myndighetene, kan neppe verken en kommunalt ansatt eller en innleid privat landmåler gi. For slik rådgivning og utredning må han i så fall søke privat konsulenthjelp. Dette er imidlertid forhold som må bli nærmere fastlagt gjennom forskrifter og/eller praksis. Systemet etter gjeldende lov og forskrift er varierende.

- 1 og 2. Eieren må varsle naboer om den påtenkte delingen, og sørge for å få bekreftelse på at slik varsling er gjort. Dokumentasjon om dette må medfølge den videre saksgang.
3. Prosessen fortsetter med at eieren søker delingstillatelse og samtidig bestiller oppmålingsforretning, forutsatt at søknaden om deling blir innvilget. Under behandlingen av søknaden avklarer og koordinerer kommunen forholdet til andre myndigheter som kan komme inn, for eksempel vern- og fredningsmyndigheter, landbruksmyndigheter, vegmyndigheter osv. Det kan formuleres vilkår for tillatelsen, og kommunen kan kreve forhåndskonferanse med hjemmel i plan- og bygningsloven.
4. Når delingstillatelsen er gitt underrettes eieren om utfallet, men ettersom vi forutsetter at eieren alt har krevd oppmålingsforretning overlates saken til landmåler.
5. Landmåler gjør de nødvendige forberedelser, herunder utreder han eksisterende måledata og driver generell saksforberedelse.
6. Landmåler har plikter overfor alle partene. Han innkaller naboer og andre berørte parter til forretning. Rammeforutsetningene for saken kan variere sterkt, fra de helt enkle og klare til kompliserte og uklare. Landmåler velger prosess avhengig av dette. Dersom det kreves egen varsling i henhold til plan- og bygningsloven, vil dette kunne skje samtidig med innkalling til forretning i marka.
7. Landmåler gjennomfører forretningen og framsetter krav om matrikkelføring. Oppmålingsforretningen gjennomføres etter lov og forskrifter. Forskriftene inneholder detaljerte krav til framgangsmåte ved forretningen; hvem som skal

innkalles som parter, hvordan innkallingen skal skje, klarlegging av grenser og rettsforhold, merking og beskrivelse av eksisterende og nye grenser og rettsforhold, annet markarbeid, dokumentasjon av gjennomføringen av forretningen m.v.

Alle etableringer av rettighetsforhold skal i prinsippet gå veien om kommunen til tinglysing. Saken med nødvendig dokumentasjon sendes/overføres til vedkommende organ i kommunen for matrikkelføring. I framtiden er det en mulighet for at landmåleren også utfører matrikkelføringen, men i så fall er det så å si landmåleren i en annen, en klart myndighetsutøvende rolle.

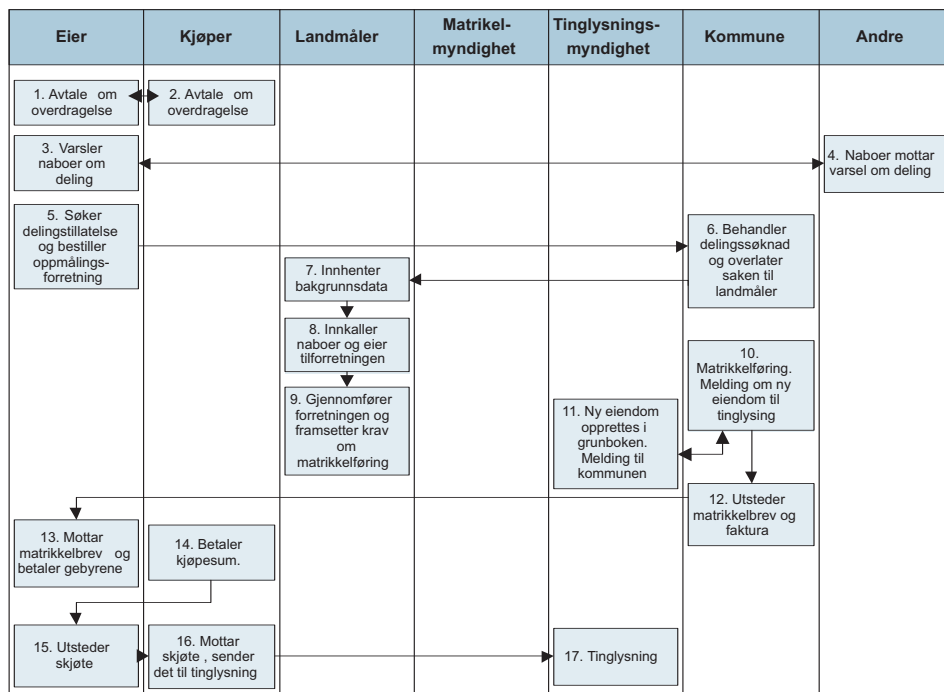
8. Innføring i matrikkelen. Matrikkelfører sjekker at alle nødvendige tillatelser og all annen dokumentasjon foreligger, herunder de kart- og oppmålingsmessige, og trekker ut de opplysningene som skal inn i matrikkelen, herunder tildeling av identifikasjon. Når innføring i matrikkelen har skjedd er den nye eiendommen etablert i matrikkelen, men fremdeles gjenstår etableringen av eiendommen i grunnboka. Eventuelle rettigheter som den nye eiendommen skal ha, for eksempel veirettighet, eller servitutter som skal hvile på den nye eiendommen, vil være beskrevet i forretningen. Ettersom kommunen har tildelt identifikasjon vil retter på den nye eiendommen kunne tinglyses i samme operasjon, umiddelbart etter at eiendommen er etablert i grunnboka. Kommunen sender melding om ny eiendom og rettighetsdokumenter til tinglysing. Meldingen inneholder en utskrift fra matrikkelen, og beskrivelse av rettighetene.
9. Tinglysing. Den nye eiendommen opprettes i grunnboka, hjemmelshaver og relevante heftelser som skal følge med over til den nye eiendommen påføres. Pantefrafall kan også være aktuelt. Melding om tinglysingen formidles til kommunen.
10. Matrikkelbrev utstedes til eieren. Dette er en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved en bestemt dato. Faktura for gebyrer for behandling av delingstillatelse, oppmålingsforretningen og matrikkelføring sendes eieren. Hvordan faktureringen for tinglysingen vil bli ordnet er uklart, det kan tenkes at gebyrkravet for dette går direkte fra tinglygingsmyndigheten til eieren.
11. Eieren mottar matrikkelbrev og betaler gebyret(ene).

### 5.3.2 Eiendomsdeling og salg

En ganske vanlig forekommende prosess er kombinert eiendomsdeling og salg av den fradelte parsellen, typisk frasalg av tomt for boligbygging. Det kan da oppstå ulike former for overføringer, se kap.4, og særlig 4.3.2. og figur NOR-17 med tilhørende beskrivelse, som omfatter tomtekjøp og pantsetting både for tomtekjøpet og boligbyggingen. Vi går nå et trinn tilbake, og forutsetter at tomten også må fradeles før



kjøpet kan skje, og det er den kombinerte fradelings- og salgsprosessen under disse betingelsene vi beskriver i figuren nedenfor. Premissene for delingen er den samme som i avsnittet foran, og vi forutsetter at transaksjonen skjer uten bruk av eiendomsmegler.



Figur NOR-20: Fradeling og salg av tomt.

- 1 og 2. Selger og kjøper, dvs. eier og tomtekjøper, inngår avtale om overføringen.
- 3 – 11. Disse trinnene beskriver delingsprosessen, og er identiske med punktene I til II i figur NOR-19, og en viser til denne. En forskjell kan være at det er tomtekjøperen som driver prosessen, men han gjør det da på eierens vegne og med fullmakt fra han. Formelt er det grunneier som er aktør, men i praksis vil det nok ofte være tomtekjøper som opptrer på eiers vegne. Vanligvis vil det skje pantefrafall på tomta som skilles ut, og det er eieren som på et eller annet trinn i prosessen må sørge for dette i samforstand med panthaver.
- 12 - 13. Matrikelbrev utstedes og sendes til selger, sammen med gebyrkrav. Hvordan det forholdes med matrikelbrevet og med betaling av gebyrene er et avtaleforhold mellom selger og kjøper. Ofte er det avtalt at kjøper betaler gebyrene, men i

prinsippet forholder kommunen seg til eieren (hjemmelshaver) både mht. gebyrene og matrikelbrevet.

14. Kjøper kan nå betale kjøpesummen i henhold til kjøpsavtalen, noe som gir ham krav på å få utstedt skjøte.

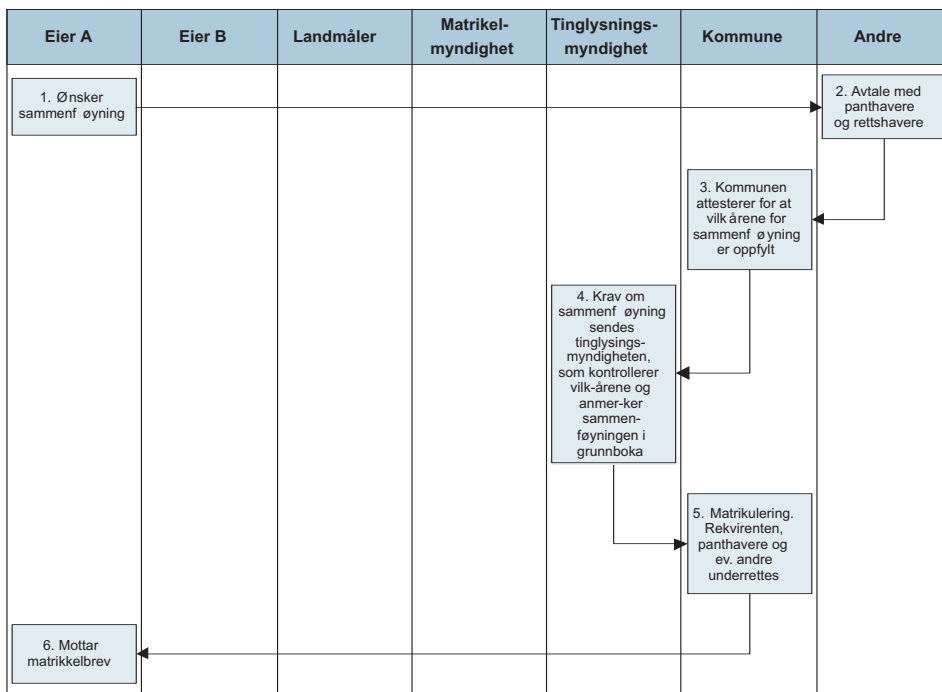
15. Eieren utsteder skjøte til kjøperen. Dette er den formelle overdragelse av hjemmelen, der selger erklærer at hjemmelen nå går over til kjøper.

16. Kjøper sender skjøtet til tinglysing.

17. Ved tinglysingen av skjøtet er overdragelsen fullført; kjøperen har nå fått tinglyst hjemmel til eiendommen, og er både reell og formell eier.

## 5.4 Sammenføring

Rent formelt skjer sammenføring som en handling hos tinglysingsmyndigheten - ikke som en egen sakstype hos oppmålingsmyndighetene. Det er eieren av de eiendommene som ønskes sammenføyd som driver prosessen, og hensynet til panthavere og andre ev. rettighetshavere er viktig; panthaverne kan influere avgjørende på hvorvidt sammenføring kan skje eller ei. Hjemmelen og beskrivelsen av framgangsmåten finnes imidlertid i lov om eiendomsregistrering - verken i tinglysingsloven eller i panteloven.



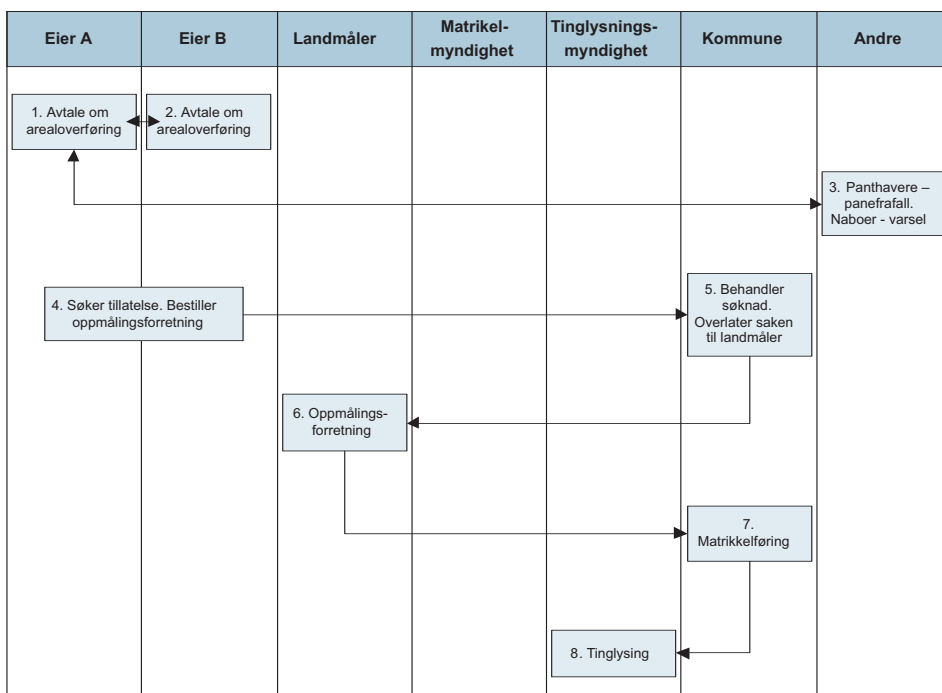
Figur NOR-21: Sammenføring

1. Det er hjemmelsinnehaver - og bare han - som har rett til å få gjennomført en sammenslåing. Vilklårene er at eiendommene ligger i samme kommune, har samme hjemmelsinnehaver og at sammenslåingen ikke vil føre til prioritetskollisjon mellom panthavere. Det er ikke noe absolutt vilkår at den sammenslåtte eiendommen blir et sammenhengende areal - men det er ønskelig. I visse tilfeller kan kommunen sette som vilkår at eiendommer sammenføres i forbindelse med delingssak og byggesak.
2. Gjennom avtale må det skje en ordning av prioritetsrekkefølgen mellom panthavere og andre rettshaver. Ettersom prioritetskollisjoner automatisk vil medføre avslag på kravet om sammenføring, må dette ordnes med panthaverne før kravet sendes. I praksis inntreffer denne situasjonen ofte, og ordnes ved at eier må få en avtale med panthaverne angående prioritetsrekkefølgen for den sammenslåtte enheten. Det kan også tenkes at de to eiendommene er ulike på andre måter, og med hensyn til andre tredjemannsinteresser enn panteforholdene. Sammenføring kan skape mange slags problemer som er nødvendig å avklare før sammenføring, men det er særlig problemer som kan oppstå i forbindelse med tvangssalg som en må være oppmerksom på. I slike tilfelle må eieren sørge for å få i stand en avtale mellom rettighetshaverne om prioritetsrekkefølgen mellom dem.
3. Krav om sammenføring skal stiles til tinglysingsmyndigheten, men det sendes til oppmålingsmyndigheten i kommunen. Kommunen kontrollerer om hvorvidt det oppstår forhold som strider mot reguleringsplan, og i så fall kan sammenføringen stoppes. Videre kontrolleres om de to eiendommene ligger i samme kommune og har samme hjemmelshaver, og om hvorvidt den sammenslåtte eiendommen vil utgjøre et sammenhengende areal. Kommunen opplyser hvilket matrikkelnummer den nye enheten vil få. Attest for at vilklårene for sammenføring utstedes, og vedlegges saken som oversendes tinglysingsmyndigheten.
4. Tinglysingsmyndigheten kontrollerer at nødvendig dokumentasjon foreligger og at eiendommene har samme hjemmelsinnehaver. Tinglysingsmyndigheten vurderer om det er nødvendig med ytterligere avtaler mellom rettighetshavere. Er det gitt attest fra oppmålingsmyndigheten kan ikke sammenføring nektes med begrunnelse i at arealet ikke blir sammenhengende. Vurderingselementet gjelder om rettighetene på de sammenslåtte eiendommene kan skape komplikasjoner ved et tvangssalg av den nye eiendommen. Det kan kreves ytterligere ordning av slike forhold. Er vilklårene oppfylt anmerkes sammenslåingen kort og godt i grunnboka.
5. Kommunen matrikkelfører den nye eiendommen. Det sier seg selv at alle aktørene; rekvirenten, panthavere, andre rettshavere må få informasjon straks sammenføringen er foretatt.

6. Oppmålingsmyndigheten utarbeider på eget initiativ matrikelbrev for den nye enheten. Etter omstendighetene kan grensene for de gamle eiendommene legges inn på kartet. Matrikelbrevet oversendes grunneier.

## 5.5 Arealoverføring

Med begrepet “arealoverføring” menes at et areal løsrives fra en eiendom, og overføres og innlemmes i en annen, vanligvis en naboeiendom, men ikke nødvendigvis. I prinsippet inneholder denne transaksjonen tre elementer; deling, kjøp og sammenføring; det spesielle er nå at dette kan skje under ett ved en egen type forretning, og prosessen er vist i Figur NOR-22 nedenfor. Det er likevel meget viktig å være klar over at de vanlige vilkårene for eiendomsdeling, salg/kjøp og sammenføring gjelder ved arealoverføring. Det er for eksempel nødvendig med tillatelse fra offentlige myndigheter, og forholdet til tredjemann, for eksempel panthavere, må ordnes. For delingselementet gjelder samme vilkår som ved vanlig deling, det spesielle er at arealet umiddelbart skal innlemmes i en annen eiendomsenhet. Her forutsetter vi ensidig overføring av et areal fra A til B.



Figur NOR-22: Arealoverføring.

- 1 og 2. Grunnlaget for prosessen er en avtale mellom eierne av de to eiendommene om overføring av areal.
3. Pant og andre former for heftelser på det overførte arealet må – i prinsippet - være frafalt før kommunen gir tillatelse. I praksis kan det vel tenkes at tillatelse blir gitt på vilkår av at dette ordnes. På samme måte som ved deling må naboer varsles på dette stadium.
4. Arealoverføring er en transaksjon som krever offentlig tillatelse og oppmålingsforretning. Søknaden må komme fra hjemmelshaver til avgivereiendommen (A), men hjemmelshaver til mottakereiendom (B) må selvstendig medvirke, som søker han også. Det er altså ikke slik at A søker deling; det er A og B som søker om arealoverføring. Av hensyn til innkrevningen av dokumentavgift må kjøpesummen oppgis. Det blir ikke utstedt noe skjøte.
5. Dette er i prinsippet samme type prøving som ved vanlig deling, men under forutsetning av at arealet innlemmes i en annen eiendom. Dokumentasjon for frafall av pant og andre heftelser på arealet som overføres er en forutsetning som skal kontrolleres, likeledes innholdet i avtalen mellom de to partene.
6. Forretningen gjennomføres som vanlig oppmålingsforretning, med innhenting av bakgrunnsdata, innkalling, gjennomføring og krav om matrikkelføring.
7. Matrikkelføring består i å legge de nye data om eiendommene i matrikkelen. Det skjer i kommunene, og er en myndighetsoppgave.
8. Det er kommunen som er ansvarlig for oversending til tinglysing. Det foreligger ikke noe skjøte i egentlig forstand som skal tinglyses; det som tinglyses er egentlig dokumentdelen som overfører eiendomsretten til arealet fra A til B. I forbindelse med tinglysingen blir det krevd dokumentavgift, på vanlig måte. De etterfølgende ledd med gebyr osv. blir stort sett som for vanlig eiendomsdeling.

## 5.6 Jordskifte

Jordskifte har etter hvert kommet til å bety en rekke ulike tiltak, men kjernen er fortsatt to elementer: På den ene siden omforming av eiendomsforhold både fysisk, rettslig og organisatorisk for å oppnå visse gevinster mht. areal- og annen ressursutnyttning. På den andre siden klarlegging av eiendomsrettslige forhold, herunder grenseforløp. Arbeidet er domstolsorganisert; jordskifteretten er en spesialdomstol.

Når det gjelder eiendomsinndelingen, kan jordskifte variere fra en liten grensejustering mellom to eiendommer, til en total nyinndeling av et stort antall eiendommer i et stort område. Disse tiltakene bygger ikke på nødvendig enighet eller avtale mellom partene, det er ikke krav om aksept fra panthavere, og det er heller ikke nødvendig

med tillatelse fra forvaltningsorganer, forutsatt at bytteprosessene holder seg innenfor prinsippene for jordskifte, hvorav det viktigste er at alle eiendommene har minst like stor verdi etter som før omformingen. Dette bygger på at bytteprosessene under jordskifte verken er eiendomsdelinger eller kjøp/salg; eiendommene består som før, de er bare fysisk sett omdannet og har minst like stor, forutsetningsvis større verdi. Dette er grunnlaget for at det ikke trengs forvaltningsmessige tillatelser, at det ikke skal betales dokumentavgift, at pant, andre heftelser og odelsrett ligger på samme eiendommen som før, men altså helt eller delvis på et annet areal.

Under en jordskiftesak kan det imidlertid i tillegg til bytteprosesser skje en rekke transaksjoner av typen kjøp/salg og deling, integrert i den totale "pakken" av omforming som jordskiftet representerer. For disse transaksjonene gjelder de alminnelige kravene om tillatelser fra forvaltningsorganer, betaling av dokumentavgift og aksept fra panthavere. Imidlertid er det jordskifteretten som utfører alle former for matrikulære forretninger når det pågår jordskifte i et område.

En spesiell variant av de matrikulære arbeidsoppgaver er jordskifter med utgangspunkt i oppdeling av landbrukseiendommer og salg og innlemming av delingsproduktene i flere andre eiendommer<sup>63</sup>, i prinsippet det samme som arealoverføring.

For norske forhold må en skille mellom urbane og rurale områder. I rurale områder, og i særdeleshet for jordbruksarealer, produktive skogarealer og andre utmarksarealer, kort sagt i såkalte LNF-områder<sup>64</sup> i planlovens terminologi, er jordskifte et velutviklet verktøy for omforming av eiendoms- og rettighetsforhold gjennom arealbytte, kombinert med kjøp/salg med tilhørende delings- sammenføyingsprosesser, leieavtaler, etablering og ordning av felles infrastruktur. Eiendomsomforming ved jordskifte har hatt og har stort omfang i rurale områder.

I urbane områder og for urbane formål har vi hittil ikke hatt noen samlet jordskiftemessig prosess som fanger opp eiendomsomformingen. Der vil det være snakk om ulike kombinasjoner av kjøp/salg, deling og sammenføring, som må drives fram av partene selv eller en profesjonell fagperson disse engasjerer. Forhandling og avtaler om kjøp, salg, leie og felles infrastruktur og vanlige matrikulære forretninger og ulike selskapsdannelser er de vanligste måtene for tilpassing av eiendomsinndelingen.

<sup>63</sup> Jordskifteloven §2 f og g.

<sup>64</sup> LNF: Landbruk, Natur, Friluft.

Det er imidlertid vedtatt endringer i jordskifteloven<sup>65</sup> som utvider hjemmelen for jordskiftemessige omforminger i urbane områder.

## 5.7 Grensejustering

Grensejustering kan skje ved oppmålingsforretning etter lov om eiendomsregistrering og ved grensegang for jordskifteretten. I begge tilfeller gjelder det overføring av små arealer mellom naboeiendommer, eventuelt ensidig overføring av areal, uten at verken offentlige forvaltningsmyndigheter eller panthavere er inne i bildet. I forskriftene til den nye loven er det satt både et arealtak og et verditak på det som kan overføres på denne enkle måte.

Ved en rettsklarleggende forretning ved jordskifteretten, såkalt grensegang, som tar sikte på å fastlegge grenseforløp, om nødvendig ved dom dersom det er tvist, kan det også skje en viss regulering av grensene gjennom arealbytte.

## 5.8 Grensefastsetting

### 5.8.1 Innledning

Utgangspunktet for prosessbeskrivelsene er at det er ønskelig fra eierens eller rettshavernes side å få fastlagt - på formalisert måte - eiendomsgrense, grense for festgrunn eller en annen bruksrettsgrense. Det er altså ikke snakk om å etablere nye grenser; grensene eksisterer fra før, men det kan være uklart hvor de går. Forløpet av eksisterende grense mellom to eiendommer kan i og for seg fastlegges av partene selv ved avtale, og det kan settes ned grensemerker og lages en beskrivelse. Det kan settes opp et dokument om dette, som det er mulig å få tinglyst om partene ønsker det. Videre er det også i praksis mulig å få en kommunal eller privat landmåler til å gjennomføre en grensepåvisning som en ren landmålingsteknisk tjeneste, uten noe offisielt forretningsinnhold. Det kan for eksempel gjelde rekonstruksjon av et grensemerke som har kommet bort ved graving og bygging.

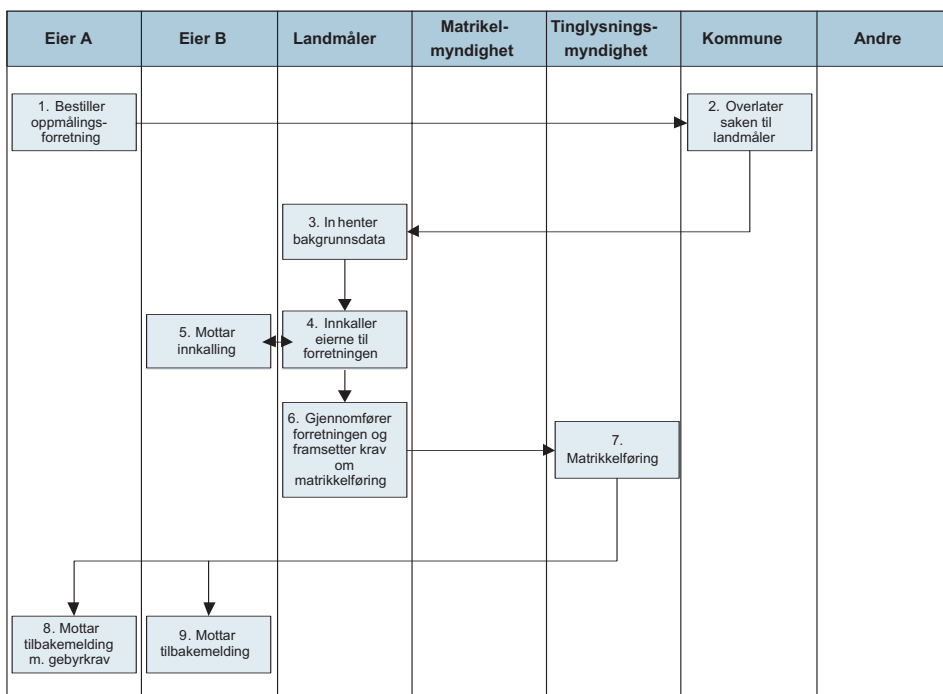
De prosessene vi skal beskrive er grensefastsetting ved de to offentlige foretningstypene vi har for dette; for det første oppmålingsforretning etter reglene i lov om eiendomsregistrering, for det andre grensegang ved jordskifteretten etter jordskifteloven. Det kan være ulike utgangspunkter for slike forretninger. Det kan for eksempel gjelde en bestemt grensestrekning mellom to eiendommer, det kan gjelde grensene rundt en eiendom, eller det kan gjelde grensene for et stort antall

<sup>65</sup> Inst. O.nr.30 (2005-2006).

eiendommer innen et område, for eksempel langs og i et vassdrag. Sakene kan arte seg noe ulikt alt etter utgangspunktet; her vil vi gå ut fra at det i begge tilfellene gjelder nærmere fastsetting av en eksisterende, men uklar grensestrekning mellom to eiendommer.

### 5.8.2 Grensefastsetting og justering ved oppmålingsforretning

Forløpet av denne typen oppmålingsforretning vil være delvis sammenfallende med en fradelingssak beskrevet ovenfor, og en er derfor mindre utfyllende i kommentarene til de enkelte trinnene i prosessen her. Eksempelet nedenfor tar utgangspunkt i at en eier vil få klargjort, justert og merket en grensestrekning mot en nabo.



Figur NOR-23: Klargjøring av grense og justering.

1. Grunneier A bestiller oppmålingsforretning av en grensestrekning mot naboen B. Slik forretning er ikke avhengig av kommunal tillatelse, det skjer altså ingen prøving i så måte.
2. Kommunen overlater bestillingen til landmåler.
3. Landmåler innhenter nødvendige bakgrunnsdata, og gjør de nødvendige forberedelser.



4. Landmåler innkaller til forretning. Det er først nå naboen (B) har et lovbestemt krav på å bli informert om forretningen. Imidlertid er det slik at dersom det alt i utgangspunktet (i bestillingen) går fram at forretningen vil inneholde en grensejustering, er det mange kommuner som vil kreve at begge eierne signerer. Dette er selvsagt praktisk, men altså ikke noe lovbestemt krav, og er utelatt her. Spørsmålet om grensejustering kan også oppstå under sakens gang. Innkallingen må nevne tid og sted, hva forretningen gjelder, anmodning om at partene påviser grensen under forretningen, at de tar med relevante dokumenter mv. og at de kvitterer for mottatt innkalling.
5. Nabo mottar varsel med innkalling til forretningen, med anmodning om tilbakemelding med kvittering for mottatt varsel.
6. På grunnlag av innsamlet materiale, det materiale som partene legger frem og partenes påvisinger og uttalelser, skal landmåler forsøke å finne fram til grenseforløpet. Er det uklarheter og uenighet mellom partene kan han forsøke å megle fram en løsning. Han har ikke myndighet til å treffe noen beslutning om hvor grensen går. Den juridiske konstruksjonen er egentlig at en kommer fram til en underforstått eller klart uttrykt avtale mellom partene om hvor grensen går, og at landmåler merker og beskriver grensen i henhold til det. I praksis betyr det at forretningen bare kan sluttføres i den grad partene er, eller ved landmålers mellomkomst blir, enige om hvor grensen går. Ved forretningen føres protokoll over det som skjer, andre dokumenter, måldata osv. er bilag. Protokollens innhold gjøres kjent, og de frammøtte signerer som dokumentasjon for at de er kjent med innholdet. Landmåleren kan anmode partene om å vedta innholdet i protokollen, noe som i så fall erkjennes ved underskrift. Selve utgangspunktet for forretningen i vårt tilfelle antas å være uklarhet om eksisterende grense, følgelig vil det ofte være eller kunne oppstå uenighet mellom de to eierne om hvor grensen går, og landmåleren kan da gå inn i en meglerrolle, noe som kan resultere i enighet og avtale. I så fall merkes og beskrives grensen i samsvar med det. Dersom det gjenstår en del av grenseforløpet som det ikke blir enige om, kan landmåler beskrive at vedkommende grensestrekning er usikker eller omtvistet, men fullføre forretningen for de deler som det er enighet om. Han vil også opplyse partene om mulighetene og framgangsmåten for å bringe tvisten inn for jordskifteretten som grensegang eller inn for de vanlige domstoler. Det er imidlertid opp til partene om de vil leve med en uklar grensestrekning, eller få den fastlagt ved rettskraftig avgjørelse, i jordskifteretten eller de vanlige domstoler.  
Når grenseforløpet er konstatert kan spørsmålet om justering av uhensiktsmessig grenseforløp oppstå, men det kan også som nevnt tenkes at det allerede i

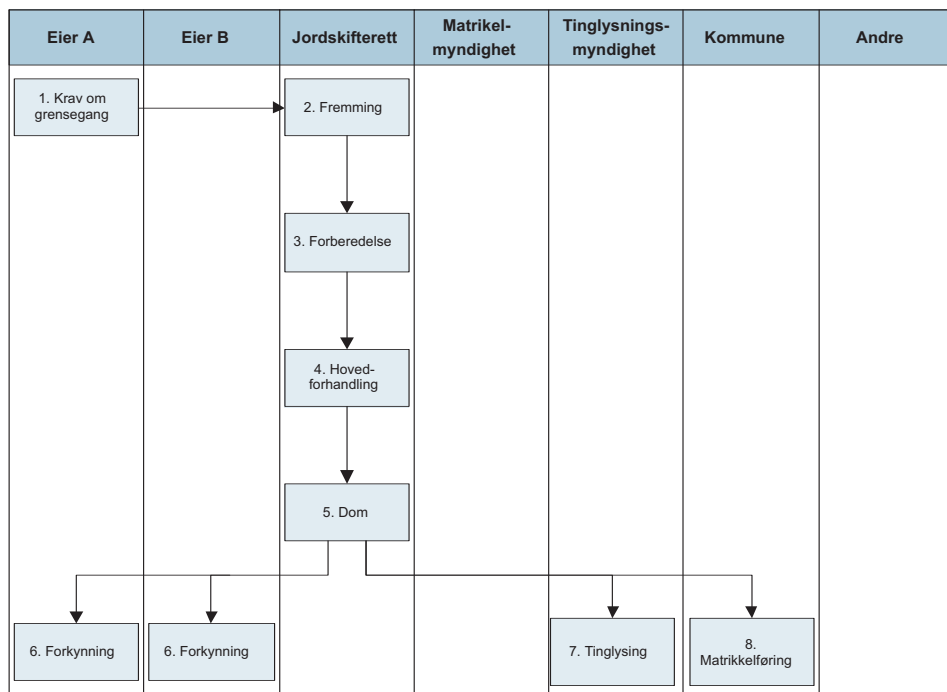
utgangspunktet for saken ligger et ønske om justering. Landmåleren bør forsøke å få grensen endret, men partene må i alle tilfelle samtykke. Det er bare mindre arealer som kan overføres mellom eiendommene på denne måten, uten samtykke fra myndighetene. Når forretningen er ferdig sendes krav om matrikkelføring med nødvendig dokumentasjon til kommunen.

7. Matrikkelføring av grensejusteringen skjer i kommunen. Denne oppgaven kan i framtiden muligens komme til å bli utført av landmåleren, men i så fall i en annen rolle. Grensejusteringen føres bare i matrikkelen, verken den eller grensepåvisning eller merking har isolert sett noe i tinglysningssystemet å gjøre. En kartforretning med grensejustering kan imidlertid inneholde elementer som partene ønsker å få anmerket på grunnboksbladet til de berørte eiendommer, for eksempel avtaler. Det er i så fall opp til partene om de vil forsøke å få det tinglyst, og opp til tinglysingsmyndigheten om de vil tillate det tinglyst.
8. Rekvirenten får tilbakemelding, eventuelt med matrikkelbrev og i alle tilfelle med gebyrkrav. Det er den eller de som har bestilt forretningen som får gebyrkravet, i dette tilfelle A. Loven inneholder ingen regler om deling av gebyret mellom partene.
9. Tilbakemelding til den andre parten(ene).

### 5.8.3 Grensefastsetting ved jordskifteforretning

Eiere og servitutthavere kan kreve grensegang for jordskifterett. Det gjelder grenser for grunneiendom, anleggseiendom, festegrunn, uteareal til eierseksjoner, jordsameie, servitutter og offentlige reguleringsgrenser. Vilkåret er at grensene er uklare og/eller omtvista. Noe av forklaringen på at dette eksisterer som en egen alternativ forretningstype er den manglende formelle kompetanse landmåleren har til å treffe beslutning om uklare og/eller omtvista grenser etter lov om eiendomsregistrering og tidligere tilsvarende lovgivning. Jordskifterettene har både kartteknisk kyndighet, og formell og reell juridisk kompetanse, til å fastsette grenser på rettsgyldig vis, om nødvendig ved dom. Dette tospora løpet; oppmålingsforretning versus grensegang ved jordskifte, har historiske røtter. Grensegang er en domstolsprosess - men lagt opp på en slik måte at det ikke skal være nødvendig at partene har advokater som prosessfullmektig - dog er det etter hvert blitt relativt vanlig. Det må også nevnes at jordskifteretten gjennomfører vanlige delingsforretninger, dels i områder det foregår jordskifte, dels som egen sakstype for jordskifterett i spesielle tilfeller<sup>66</sup>. De fleste tvister om grenser blir behandlet av jordskifteretten, det er ikke så vanlig at disse sakene blir reist for vanlige domstolene, selv om det er fullt mulig.

<sup>66</sup> Jfr. Lov om jordskifte o.a. (jordskifteloven) av 21. desember 1979, §§ 2, 5, 86 - 89a.



Figur NOR-24: Behandling av grensetvist ved jordskifterett.

1. Både eiere og servitutthavere kan kreve grensegang. Utgangspunktet for kravet kan være at grensen er uklar, herunder at den er omtvistet, eller at den er mangelfullt merket og beskrevet. Kravet skal spesifisere hva saken dreier seg om, navnet på berørte parter/eiendommer, og rettes til jordskifteretten som formidler det videre til de berørte. Innkallingen skjer ved forkynning - som er en spesiell betryggende måte fastlagt for domstolsbehandling.
2. Ettersom jordskifteretten er en spesialdomstol må retten i hvert enkelt tilfelle prøve om den har formell kompetanse, og om de øvrige vilkårene foreligger for at saken fremmes. Behovet for prøving på dette punkt er ikke åpenbart logisk for grensegangssaker, da saken i alle fall er litispending (retten har saken) fra det tidspunkt kravet kom inn. Dette i motsetning til andre typer jordskiftesaker, der litispendingvirkningen først inntreffer ved fremmingsvedtaket.
3. Gjennomføringen av saken følger stort sett reglene for vanlig rettergang i domstolene, dog supplert med visse regler i jordskifteloven som gjenspeiler disse sakenes egenart. De viktigste slike tilpassinger følger av selve utgangspunktet; i vanlige rettergang foreligger det en tvist, og terminologi og framgangsmåte er

tilpasset dette. I jordskiftesaker er det ikke noe nødvendig utgangspunkt at det foreligger en tvist - det er nok at det er uklarhet. Om det er tvist eller ei vil vise seg under sakens gang. Det er derfor heller ikke en “saksøker” og en “saksøkt” som i vanlig rettergang. Men ellers følger en prinsippene for vanlig rettergang; uavhengighet, habilitet, disposisjonsprinsippet (partene disponerer sakens gjenstad), umiddelbar bevisvurdering, vitneavhør, kontradiksjon mv. Det kan drives omfattende forhandling og megling. Forberedelsen kan etter omstendighetene være såkalte “forberedende rettsmøter”, eller det kan foregå en skriftlig saksforberedelse som i de vanlige domstoler. I en viss grad må jordskiftedommeren gjøre forberedelser og undersøkelser av kartteknisk art.

4. Hovedforhandlingen følger stort sett mønsteret i vanlig rettergang.
5. Resultatet kan etter omstendighetene anta ulike former; dom, vedtak, rettsforlik og avtale. I dette tilfellet med tvist vil resultatet få form av en dom. Uansett vil saken kunne ut i en konkret beslutning om grenseforløpet.
6. Resultatet (dommen) meddeles partene ved såkalt forkynning, vanligvis ved rekommandert brev eller ved personlig overlevering ved stevnevitne. Tvistebehandlingen er da for så vidt ferdig, men dommen må følges opp med merking, måling og innlegging på kart, og tinglysing til slutt, alt sammen i jordskifterettens regi. Det er særlig grunn til å nevne at jordskifteretten alltid har hatt plikt til å sende et utdrag av rettsboken til tinglysing. Videre må grenseforløpet matrikkelføres. Alt dette kan imidlertid ikke hensiktsmessig skje før dommen er rettskraftig, dvs. at ankemulighetene er uttømt. Rettsmiddelordningen i jordskiftesaker er todelt; anke og kjæremål som gjelder saksbehandlingen (prosessen), dommer og rettsfastsettende vedtak går til lagmannsretten, men alt annet, det vil grovt sett si de materielle beslutninger går til jordskifteoverrett. I grensegangsaker vil det i alt vesentlig si at anken - og andre rettsmidler - går til lagmannsrett. Den konkrete oppmerkingen og avslutning av saken må vanligvis utestå til alle anke/kjæremålsfrister er utløpt. Kostnadene ved jordskifterettens behandling er fastsatt i loven som gebyr, og fordeles i utgangspunktet etter jordskifterettens skjønn i samsvar med partenes nytte. Dersom det er tvist, og partene bruker sakkyndig hjelp - advokater - slår de vanlige regler for domstolsbehandling inn, og der er hovedregelen at den tapende part må betale motpartens kostnader. Kart og måldata overføres kommunen for innlegging i matrikkelen på samme måte som målebrevskart.
- 7 – 8. Jordskifteretten oversender et utdrag av rettsboken til tinglysing på de respektive eiendommer, og kart og andre nødvendige dokumenter til matrikkelføring. Det betales ikke gebyr for denne typen tinglysing.

## 6 Begrensede rettigheter i fast eiendom - stiftelse, endring og bortfall

### 6.1 Innledning

I kapittel 2.7 har vi beskrevet hvordan begrensede rettigheter forholder seg til eiendomsbegrepet. Vi innførte også en viss systematikk, idet vi skilte mellom eiendomsbaserte (avtalebaserte) rettigheter og rettigheter baserte på forvaltningsvedtak, og mellom personlige rettigheter versus rettigheter som ligger til eiendommer. Videre skilte vi mellom totale rettigheter og positivt avgrensa (partielle) bruksrettigheter. I dette kapitlet skal vi beskrive noen dynamiske aspekter; hvordan rettighetene oppstår, endres og faller bort - det siste er egentlig en form for overføring, eller "tilbakeføring". Først skal vi imidlertid si noe mer om de ulike typene av rettigheter.

Totale rettigheter vil være retter som omfatter hele eiendomsobjektet, men bare en større eller mindre del av det knippet av rettigheter som utgjør den totale eiendomsretten. Typiske tilfeller av dette er forpaktning, husleie og pantsetting; her omfatter rettigheten alle fysiske resurser som eiendommen inneholder, men bare en begrenset del av de rettslige beføyelser som eiendomsretten gir mulighet for. Husleie omfatter for eksempel all boligbruk av eiendommen, men ikke rett til avhending eller framleie. Panteretten går ikke på bruken i det hele tatt, den gir innehaveren rett til å tvangs selge hele eiendommen under visse omstendigheter. Stiftelse av slike totale rettigheter inneholder vanligvis ikke noe element av eiendomsdanning; det er bestemte rettigheter som gjelder hele eiendommen som skifter eier, men en del rettigheter forblir hos eieren, først og fremst den "egentlige" eiendomsretten som manifesterer seg som innehav av hjemmelen.

Partielle rettigheter er mer kompliserte å få inn i et enkelt skjema, og demonstrerer klart hvorfor det er viktig å se eiendomsdanning og transaksjoner med retter i eiendom i sammenheng. Slike rettigheter kalles ofte servitutter, og de gjelder pr. definisjon helt bestemte beføyelser; bestemte resurser og bestemte bruksmåter. De kan gjelde hele eiendommens areal, som for eksempel beite på en utmarkseiendom, eller bare en del av eiendommens areal, som for eksempel en veirett. Oftest er de positivt avgrenset mht. mengden av vedkommende ressurs på en eller annen måte; en beiteservittutt kan for eksempel gjelde for et bestemt antall dyr, men den kan også gjelde alt beitet på vedkommende eiendom. Ofte inkluderer en servittutt også visse underforståtte rettigheter som er nødvendige for å utøve den bruken servittutten egentlig gjelder, slike rettigheter kalles "aksessoriske".

Etablering (såkalt stiftelse eller påhefting) av partielle rettigheter vil kunne ha et betydelig element av eiendomsdanning i seg, ved siden av at det pr. definisjon er en overføring av en beføyelse fra eieren til en annen innehaver. Det er en eiendomsdanning i den forstand at det er en løsrivelse (fradeling) fra en eiendom, en transaksjon i så måte at retten overføres, og ev. påny eiendomsdanning ved sammenføring med en annen eiendom dersom det er en realservitutt. Det siste skjer ikke ved en personlig servitutt.

På tilsvarende måte vil bortfall av en realservitutt være samme prosessen, bare motsatt vei; den løsrives, overføres og sammenføres med den opprinnelige eiendommen.

Vi kan imidlertid også ha transaksjoner med slike rettigheter, på den måten at en rettighet som sådan, dvs. som et eget "objekt", kan overføres fra en rettighetshaver til en annen. Eksempelvis at rettigheten som A har på eiendom B overføres til C.

Bruksrettighetene spiller en meget stor rolle, og flere av de mest vanlig forekommende rettigheter reguleres av særlover. Totale bruksrettigheter av typen husleie, forpaktning i landbruket og tomteleie reguleres av henholdsvis i husleieloven<sup>67</sup>, forpaktningsloven<sup>68</sup> og tomtefesteloven<sup>69</sup>. Visse spesielle former for husleie reguleres gjennom borettslagsloven<sup>70</sup>.

Den vanligste formen for leie i jordbruket; såkalt leie av tilleggsjord, reguleres imidlertid ikke av noen særlov, bare av den alminnelige avtaleretten og - i en viss beskjeden grad - av konsesjonslov, på den måten at kontrakter på 10 år og mer krever offentlig tillatelse. De er i så måte langt på vei sidestilt både med eiendomsdeling og med eiendomsoverdragelser. Pantsetting reguleres av panteloven<sup>71</sup>.

Når det gjelder den store og meget uensarta gruppen av partielle rettigheter - servituttene - reguleres disse i en egen lov; servituttloven<sup>72</sup>, men en rekke

<sup>67</sup> Lov av 26. mars 1999.

<sup>68</sup> Lov av 25. juni 1965.

<sup>69</sup> Lov av 20. desember 1996.

<sup>70</sup> Lov av 4. februar 1960.

<sup>71</sup> Lov av 8. februar 1980.

<sup>72</sup> Lov av 29. november 1968.

bestemmelser i andre lover kommer i tillegg, for eksempel jordskifteloven og den alminnelige avtaleloven, og ikke minst særlover for visse bruksutøvelser, eksempelvis lovgivning om veier, om jakt og fiske.

Som nevnt innførte vi i kap 2.7 et skille mellom eiendomsbaserte rettigheter på den ene siden og rettigheter som er baserte på forvaltningsvedtak, dvs. tildelte av offentlige organer, på den andre. Utbyggingsretter og konsesjoner for fiskeoppdrett er typiske i så måte. Prinsipielt faller også vernevedtak og andre former for begrensninger av eierrådigheten i denne gruppen, men det er nokså kunstig, og slett ikke vanlig å kalle rådighetsinnskrenkninger for “rettigheter”. I dette kapitlet vil vi stort sett bare behandle de eiendomsbaserte rettighetene. Imidlertid kan også eiendomsbaserte rettigheter bli til, endres og falle bort gjennom ulike former for aktivitet i offentlige organer, for eksempel gjennom ekspropriasjon, jordskifte og skjønn etter servituttloven, men da prinsipielt i stedet for avtale. Vi kan se dette som tvangstiltak som inntreer når avtale ikke fører fram. Alle slike rettigheter kunne imidlertid ha blitt til gjennom avtale, dersom partene hadde blitt enige.

## **6.2 Stiftelse, endring, overføring og bortfall av rettigheter**

### **6.2.1 Stiftelse og bortfall ved avtale**

Avtale er den normale og vanligste måten for etablering og bortfall av alle typer av rettighetene. I visse tilfeller – det gjelder særlig når avtaleperioden er over et bestemt tidsrom, for eksempel over 10 år eller for alltid - kreves offentlig tillatelse i en eller annen form ved stiftelsen<sup>73</sup>. Grunnen er at det da i realiteten er en form for eiendomsdannelse som skjer, og det krever normalt offentlig tillatelse. Avtalen kan være skriftlig eller muntlig. Visse former for leie av tilleggsjord i jordbruket er vanligvis muntlige og på andre måter også meget lite formalisert rent avtalemessig sett. Ikke desto mindre har de stort omfang; anslagsvis en tredjepart av jordbruksarealet i Norge drives på basis av slike avtaler, uten et det ser ut til å volde store problemer, i alle fall fører de nesten aldri til tvister i domstolene.

### **6.2.2 Stiftelse og bortfall ved jordskifte, skjønn etter servituttloven og ekspropriasjon**

I en viss grad forekommer det at servitutter blir etablerte ved jordskifte. Mest typisk vil det gjelde privat veg fra eiendommen over annen eiendom fram til offentlig veg. Imidlertid er det vesentlig bortfall av servitutter som skjer ved jordskifte og ved

<sup>73</sup> Lov av 28. november 2003, §3.

skjønn. Ved bortfall etter servituttloven på denne måten fastsettes et vederlag for servituttten i penger eller andre verdier, mens bortfall etter jordskifteloven som hovedregel skjer ved erstatning i areal dersom det er reelle servitutter. Personlige servitutter blir vanligvis erstattet i penger, og kan sees som en form av ekspropriasjon. Det er også mulig å ekspropriere bort rettigheter av enhver art ved vanlig ekspropriasjonssak.

Imidlertid er det etter både jordskifteloven og servituttloven mulig med en vidtgående regulering av rettigheten, for eksempel flytting av en vegrett til et annet sted på eiendommen. Det som da skjer er at det utenforstående organet – vanligvis jordskifteretten - går inn i forholdet mellom eier og rettighetshaver og endrer dette for å oppnå en gevinst for den ene eller helst begge parter.

### 6.2.3 Overføring

Rettigheter som ligger til eller hefter på en fast eiendom overføres uten videre sammen med denne; retten/heftelsen er en integrert del av eiendommen. Sett fra den tjenende eiendom vil rettigheten være en heftelse som følger eiendommen. Tomtefestet overføres når huset selges, forpaktningensavtalen følger med når en landbrukseieendom overføres, det samme gjelder panterett osv. Men så er det også slik at visse rettigheter kan overføres som egne objekter - for seg selv så å si. Her må en skille mellom to tilfeller; det at rettigheten "faller bort" betyr egentlig at den overføres fra rettighetshaveren til eieren av tjenende eiendom. Slik overføring klassifiseres ikke som egentlig overføring, men som bortfall.

Når det gjelder separat overføring av en rettighet over annens eiendom, er hovedregelen etter servituttloven at rettighetshaveren kan overføre retten - eller en del av retten - til hvem han vil når han vil, så sant det ikke fører til større ulemper for grunneieren enn det ellers ville være anledning til. Prinsippet om den frie kontraktsretten gjelder også her. Det er imidlertid vesentlige innkrenkninger i hovedregelen: Retten til overføring gjelder vanligvis ikke såkalt reelle servitutter, dvs. rettigheter som ligger til fast eiendom, slike servitutter kan normalt bare overføres sammen med eiendommen de ligger til eller en del av den. Unntak kan gjøres i visse tilfeller der servituttten ikke lenger er nødvendig for bruken av herskende eiendom; i slike tilfeller kan den skilles fra og overføres separat. Men grunneieren, dvs. eieren av den tjenende eiendom vil i slike tilfeller alltid ha forkjøpsrett, dvs. ha rett til å tre inn i kjøpet. En slik overføring til grunneieren betyr i realiteten at retten faller bort; den går inn i det eiendomsrettslige knippet igjen.



### 6.2.4 Stifting av servitutt - prosessbeskrivelse

Stiftelse kan skje på flere måter; ved ekspropriasjon, ved jordskifte, men det viktigste er likevel avtale. En servitutt kan stiftes på ulike tidspunkter; samtidig med etableringen av herskende eiendom eller på et senere tidspunkt. Det er det siste tilfellet vi skal beskrive her.

Stiftelse av en servitutt til fordel for én fast eiendom innebærer egentlig flere operasjoner: For det første kjøp/salg, for det andre fradeling og for det tredje sammenføring. Dette faktum er imidlertid ikke helt lett å få øye på, ettersom lovsystemet som regulerer dette består av mange lover, og de er ikke redigert ut fra en slik forståelse. Et annet forhold som tildekker delprosessene er at servitutter ofte etableres i forbindelse med etableringen av herskende eiendom; en boligeiendom får veirett over annen eiendom fram til offentlig vei og hyttetomta får båt plass ved etableringen. Her skal vi rendyrke det tilfellet at eieren av en eksisterende eiendom skaffer eiendommen sin en servitutt på en annen eiendom gjennom avtale mellom de to eierne.

#### 1. Avtalen

I utgangspunktet er det avtalefrihet; en eier kan fritt selge og skille fra en servitutt, en eier av en annen eiendom kan fritt kjøpe den og føye den sammen med sin eiendom. Imidlertid kommer det inn vesentlige restriksjoner, ut fra flere hensyn og flere lover. Ut fra konsesjonslovens ståsted<sup>74</sup> kommer det inn en sterk begrensning på kjøp/salgprosessen, ettersom reglene om konsesjon kommer til anvendelse. Det er ikke noe forbud det her er snakk om, kun at det kreves offentlig tillatelse i form av konsesjon.

En del typer servitutter er det etter servituttloven<sup>75</sup> imidlertid direkte forbud mot å opprette. Det gjelder bruksretter i skog som anses direkte skadelige, så som rett til å svi lyng, flekke never, lauving, beiting med geit (sic!) mv., og til permanent å skille retten til trærne som en servitutt fra grunneiendomsretten.

Noe av det samme gjelder for jakt og for fiske; etter viltloven<sup>76</sup> kan ikke jaktretten skilles fra eiendommen for mer enn 10 år om gangen. Etter innlandsfiske-loven<sup>77</sup> er det forbudt å skille fiskeretten fra eiendomsretten for mer enn 10 år av gangen.

<sup>74</sup> Lov av 28. november 2003, §3.

<sup>75</sup> Lov av 29. november 1968.

<sup>76</sup> Lov av 29. mai 1981, § 28.

<sup>77</sup> Lov av 15. mai 1992, §19.

En egen særdeles viktig type servitutter er private vei- og adkomstretter. Offentlige veier er baserte på eiendomsrett til grunnen, men det juridiske grunnlaget for private veier er i stor grad konstruert enten som sameie til veigrunnen, eller som individuell eller felles servitutt til veiformål. Slike servitutter etableres vanligvis ved opprettelsen av vedkommende eiendom; veirett fram til offentlig vei er ett av de vilkår som regelmessig vil bli stilt for at kommunen gir tillatelse til eiendomsdanningen. Det juridiske grunnlaget for servitutten kan også her sies å være en avtale, selv om realiteten kan være at eiendommen ble tillagt veirett i form av servitutt over den eiendommen den ble utskilt fra. Slik sett kan det være en "avtale" som eieren inngikk med seg selv ved fradelingen.

Det kan også være at servitutten i seg selv fritt kan avtales og etableres privatrettslig sett, men at den aktiviteten (substansen) som retten skal tjene er underlagt krav om offentlig tillatelse. Eksempel på det kan være veirett over en annen eiendom fram til offentlig vei, men at etableringen av på/avkjøringen krever tillatelse fra veimyndighetene.

## 2. Tinglysing

En særegenhet i det norske matrikulære systemet er at etablering av en servitutt ikke medfører noen egentlig matrikulær forretning. Tinglysing er faktisk den eneste registreringsmessige (matrikulære) operasjonen som kommer inn i bildet, og denne er heller ikke absolutt nødvendig; avtalen mellom partene vil i være bindene for de to uten tinglysing, det kreves faktisk ikke skriftlighet heller, selv om det er det vanligste. Det kreves altså ikke noen delingsforretning hvorved servitutten blir skilt fra tjenende eiendom, eller noen sammenføring hvorved servitutten blir en del av herskende eiendom.

Avtalen er det eneste dokumentet som blir produsert, og det er denne som blir tinglyst - dersom rettshaveren finner grunn til det for å sikre rettigheten mot tredjemann.

Ved tinglysingen blir servitutten registrert som en heftelse på tjenende eiendom, men på herskende eiendoms grunnboksblad skjer det ingen ting. Men det er adgang til, og også praktisk mulig, å anmerke servitutten som en rettighet på herskende eiendom. Ved siden av å gi rettssikkerhet mot tredjemann, notoritet osv, fyller tinglysingen imidlertid en annen viktig funksjon; den utgjør kontrollmekanismen mot etablering av ulovlige servitutter. En avtale som etablerer en servitutt i strid med lov, som for eksempel skiller fiskeretten permanent fra grunneiendomsretten, vil bli

nektet tinglyst, og man kan kanskje slik sett si at retten ikke er lovlig etablert. Likedan er det med en servituttablering som krever konsesjon; mangeler konsesjonen vil ikke dokumentet bli tinglyst.

Den matrikulære sammenbindingen av servituten og herskende eiendom til en eiendomsmessig enhet må altså skje gjennom selve avtalen og tinglysingen av denne, det skjer ingen matrikulær forretning ut over dette. Dersom en servitutt stiftes i forbindelse med etableringen av herskende eiendom stiller det seg annerledes, da vil den kunne tas inn og beskrives ved delingsforretningen, og dette gjøres regelmessig når det gjelder atkomstrett (vei) til en eiendom.

### 6.2.5 Endring av servitutt – prosessbeskrivelse

En bestående servituttilstand kan, på samme måten som etablering, endres ved avtale mellom de to partene; eierne av henholdsvis herskende og tjenende eiendom. Prosessen blir temmelig identisk med stiftelse av servitutt, der avtale og tinglysing utgjør de to hovedkomponentene. Imidlertid kan slik endring også skje ved at et utenforstående organ bringes inn for å fastlegge en ny tilstand, og det hele får da preg av eiendomsomforming. Nedenfor skal vi beskrive en slik prosess, men det kompliseres ved at det er flere alternativer for å gjennomføre en slik prosess; den kan føres etter reglene i servituttløven eller etter jordskifteløven, og hele systemet blir derfor temmelig komplisert dersom det skal beskrives i alle alternativer. Vi har valt å forenkle noe, og legge hovedvekten på jordskifte.

#### 1. En av partene ønsker endring

Utgangspunktet er at minst en av partene ønsker endring på en eller annen måte. Det kan være at eieren av tjenende eiendom ønsker servituten flyttet eller at bruksutøvelsen skal skje på en annen måte. Eierne av herskende eiendom kan på sin side ønske å effektivisere bruken av retten.

#### 2. Krav om jordskifte/skjønn - bruksordning/omskiping

Hver av partene kan kreve bruksordning etter jordskifteløven eller omskiping etter servituttløven. Villkårene er noe ulike i de to lovene, men forskjellene er ikke store. Hovedvilkåret er at endringene kan gjennomføres uten skade for noen av partene, dog er det noe større mulighet for å gi penger som mellomlag ved bruk av servituttløven.

#### 3. Gjennomføringen av saken

Jordskifteretten eller skjønnsretten fastlegger endringene. Vanligvis vil det gå ut på å

gi regler for hvordan retten skal utøves, hvor og når den kan utøves osv, men den kan, særlig når saken skjer i jordskifterettens regi, også gå på en vidtrekkende modernisering og omskaping av retten. Er det påkrevd blir det gjennomført kartlegging og oppmåling, og det hele får preg av en eiendomsdannende prosess med kartmessig og annen dokumentasjon.

#### 4. Tinglysing

Resultatet av en jordskiftesak blir alltid tinglyst i jordskifterettens regi. Skjer saken i skjønnsrettens regi er det opp til partene om de vil tinglyse dokumentet.

### 6.2.6 Bortfall av servitutt – prosessbeskrivelse

Det at en servitutt faller bort betyr egentlig at den blir fraskilt herskende eiendom og sammenføyd med tjenende eiendom. Dette kan skje på flere måter; ved avtale, ved hevd, ved ekspropriasjon, ved avskipping etter servituttloven og ved avløsning etter jordskifteloven. Den kan også (teoretisk) falle bort ved at eieren av tjenende eiendom bruker forkjøpsrett etter at rettshaveren har forsøkt å avhende retten separat fra sin eiendom.

Det aller enkleste tilfellet er at partene blir enige, oppretter en avtale og får den tinglyst. I så måte er prosessen helt tilsvarende med stiftelse av servitutt ved avtale. Det er imidlertid meget få skranker av offentligrettslig natur, færre enn ved stiftelse, det viktigste i så måte er at det rent generelt (trolig) ikke er høve til å skille fra en helt nødvendig rett, for eksempel nødvendig og eneste atkomstrett til en boligeiendom. De matrikulere aspekter ivaretas kun gjennom tinglysing; i dette tilfelle vil det være sletting av servitutten som heftelse på tjenende eiendom i de tilfeller servitutten er tinglyst.

Dersom partene ikke er enige, eller av andre grunner ønsker å bringe inn et utenforstående organ, kan de bringe inn jordskifteretten eller skjønnsrett, og det er en slik prosess som beskrives nedenfor. Den er praktisk talt identisk med prosessen beskrevet ovenfor mht. endring.

#### I. En av partene ønsker servitutten fjernet

Utgangspunktet her er at minst en av partene ønsker at servituttforholdet skal opphøre. Selv om den andre parten i og for seg kan være av samme mening kan det godt være at de likevel ønsker å få en utenforstående instans til å gjennomføre det hele.

## 2. Krav om jordskifte/skjønn: Avløsning eller avskipping

Minst en av partene krever avløsning ved jordskifte eller avskipping ved skjønn. Ved jordskifte er det et vilkår at ingen av eiendommene skal reduseres i verdi, noe som bl.a. medfører at det er små muligheter for å kompensere retten i penger; det normale som jordskiftesystemet legger opp til er at vederlaget skal bestå av noe som tilfører tjenende eiendom, noe som opprettholder eller helst øker den langsiktige verdien, samtidig som herskende eiendom holdes skadesløs ved at vederlaget ikke har større verdi enn fordelene ved å bli kvitt servitutten. Etter reglene i servituttløven er det større anledning til å fastsette vederlaget i penger. På den andre siden er det bare servitutten som er til mer skade enn gagn som kan kreves avskipt etter servituttløven.

## 3. Gjennomføring av saken

Jordskifteretten eller skjønnsretten fastlegger bortfallet av servitutten og vederlaget. Er det påkrevd blir det gjennomført kartlegging og oppmåling, og det hele får preg av en eiendomsdannende prosess med kartmessig og annen dokumentasjon.

## 4. Tinglysing

Resultatet av en jordskiftesak blir alltid tinglyst i jordskifterettens regi, på den måten at et utdrag av rettsboken, der de etablerte rettigheter og plikter vil framgå, sendes til tinglysing. Ved skjønn er det opp til partene om de vil tinglyse dokumenter som beskriver rettigheter og plikter som måtte være etablerte ved skjønnet.

## 6.3 Etablering av rettigheter for viktig infrastruktur

### 6.3.1 Offentlig vei og jernbane

Det offentlige erverver all grunn som trenges til etablering av offentlige veier og offentlige jernbaner. Dette skjer i stor grad ved avtale med berørte grunneiere, men om dette ikke lykkes eller etter omstendighetene er uhensiktsmessig, er det grei ekspropriasjonshjemmel, og greie og velprøvde rutiner for dette. Det er derfor ikke noe stort poeng i omfattende beskrivelser av bruksretter i tilknytning til disse anleggene.

I en viss grad erverves rettigheter til grunn som en ikke erverver til eiendom. Dette skjer på samme måte, ved avtale eller ekspropriasjon. Særlig viktig i så måte er bruksretter til areal som bare trenges under anleggsperioden.

De offentlige veimyndighetene er stat, fylkeskommune og kommune for henholdsvis riksveier, fylkesveier og kommuneveier, og disse har i prinsippet vanlig hjemmel til veigrunnen.

Når det gjelder jernbanegrund så er eiendomsmassen til det tidligere NSB splittet opp på flere selskaper, som imidlertid alle er eid av staten.

### 6.3.2 Høgspennet el-ledning

Høgspennet ledningene som sådan eies av juridiske personer, enten offentlige eller private. Imidlertid eier vanligvis disse selskapene ikke grunnen ledningen går over, de erverver bruksretter (servitutter) under og langs trasen. Dette skjer vanligvis ved avtale, men det er også ekspropriasjonshjemmel for slikt erverv. Rettighetene omfatter mastefeste, ledningsrett i luften over grunnen, bruk av grunn og veier ved drift og vedlikehold, og rett til å holde skog borte under og i et belte på begge sider av linjen. Inngåelse av disse avtalene har et rutinemessig preg, da det er inngått avtaler om standardformularer mellom disse selskapene og store grunneierorganisasjoner som Norges Bondelag og Norges Skogeierforbund. Rettighetene tinglyses på vedkommende eiendom, men det forefinnes også et kraftledningsregister, som imidlertid neppe spiller noen stor rolle.

### 6.3.3 Felles privat vei

I mange sammenhenger og til alle tider har det vært meget praktisk å etablere områder og anlegg for felles bruk for flere eiendommer. Slike områder kan variere fra store felles beiteområder i fjellet, til felles veier og parkeringsplasser i boligområder. De juridiske rettighetskonstruksjonene som fellesbruken hviler på kan også variere meget, men oftest er det snakk om realsameie eller felles servitutter på et område der grunneiendomsretten kan være ordnet på annen måte. Det finnes imidlertid andre konstruksjoner, den arealmessig sett mest utbredte er såkalt "hopmark" eller "sambeite" i utmark, som egentlig er en eldre konstruksjon med "kløyvd" eiendomsrett, der vedkommende ressurs; beitet eller hva det måtte være, i seg selv ble ansett som et eiendomsobjekt som lå i sameie. I jordskiftesammenheng har problemstillingen ofte vært å etablere et område til "felles bruk", men der eiendomsretten til grunnen under fellesbruken, for eksempel veianlegget, kan være ordnet på annen måte; som sameie eller ved at arealet inngår i eiendommer som ligger inn til fellesområdet. Det er et viktig poeng at bruken og rettighetene til den er det sentrale og viktige i slike sammenhenger, det er den lovgiver også har vært opptatt av, grunneiendomsretten er ikke så viktig, og kommer gjerne i bakgrunnen i lovgivningen.

Her skal vi ta et eksempel med felles privat vei i et boligområde. For private veier er det ikke nødvendigvis slik at eierskapet til veien og til grunnen under veien faller sammen, her er ulike varianter av sameie, eneeie og servitutter. Det sentrale er som

nevnt at veien som sådan eies og drives i fellesskap, ikke hvordan det forholder seg med eierskapet til grunnen. Eierskapet til grunnen er gjerne viktig ved etableringen, men trer i bakgrunnen når veien er anlagt. En noe spesiell variant er at en lokal vei “egentlig” er privat og felles for en gruppe eiendommer, men at kommunen på et eller annet tidspunkt har overtatt drift og vedlikehold. Det er i dag en økende tendens til at kommunene ensidig ønsker å avvikle slike “driftsavtaler” og at brukerne derfor må overta drift og vedlikehold.

Hovedregelen er at rettighetene vedrørende vei- og adkomst etableres samtidig med etablering av eiendommene, i samsvar med bruken og adkomstbehovene. I et nytt boligområde vil veiforholdene være etablert og ordnet gjennom reguleringsplanen, dvs. at anlegget inngår i utbyggingen, og at drift og vedlikehold ordnes av utbygger og overføres til beboerne, eller til kommune. Eksemplet vi skal ta opp gjelder ikke slik nyetablering, det gjelder det meget vanlig forekommende tilfellet at det er bebygde eiendommer i området, men at dynamikken skaper behov for endringer mht. vei. Det kan være at det skal utskilles og bebygges nye eiendommer, at bruken av eiendommene endres fra eneboliger til flerfamiliehus, at det kommer inn næringsvirksomhet på en eiendom, at veien av forskjellige grunner må utbedres og omlegges, at nye brukere ønsker å få tilgang til å bruke veien, eller helt enkelt at kommunen vil slutte å drive og vedlikeholde en privat vei. I prosessbeskrivelsen nedenfor tar vi bare med de privatrettslige forhold, men det er klart nok at offentlige myndigheter ofte vil komme inn fordi tiltaket eller bestemte forhold vedrørende det vil være betinget av offentlig tillatelse. Det vil for eksempel regelmessig gjelde etablering av vei i utmark, tilkopling til offentlig vei osv. Slike tillatelser fra forvaltningsorgan er nødvendige uansett om veien etableres ved minnelig avtale, ved skjønn etter veiloven eller ved jordskifte. Søknad om dette kan etter omstendighetene komme inn på ulike steder i prosessen.

### 1. Initiativ

Startpunktet er at en eller flere eiere av berørte eiendommer på bakgrunn av et behov tar et initiativ. Det rettslige utgangspunktet er da reglene i veiloven som fastlegger at hver eiendom har plikt til å delta i drift, vedlikehold og utbedring<sup>78</sup>.

Etter veiloven er kretsen av “berørte” eiendommer begrenset til de som har rett til å bruke den eksisterende adkomstordningen som nå altså skal forbedres. Denne kretsen kan under sakens videre gang utvides til å omfatte andre eiendommer, dels

<sup>78</sup> Lov av 21. juni 1963, §§ 53 – 56, regulerer etablering og organisering av private veier.

på den måten at det er nødvendig å trekke inn flere fordi grunn og/eller rettigheter må erverves fra disse, dels ved at noen ønsker å komme inn i veifelleskapet.

## 2. Forhandlinger mellom aktuelle og potensielle deltakere

Her som ellers når det gjelder relasjoner mellom eiendommer er det avtalefrihet, og forhandling og avtale er derfor det selvsagte utgangspunkt, med eller uten profesjonell hjelp. Herfra er det egentlig tre alternativer for det videre forløp; 1) minnelighet ordning, 2) skjønn etter veiloven eller 3) bruksordning/fellestiltak ved jordskifte. Alle disse tre er vanlig forekommende, alt etter sted og omstendigheter, og den videre prosessbeskrivelsen følger derfor tre linjer.

### 3. Alt. 1. Minnelig avtale

Forhandlingene bindes opp i en avtale, og i enkle tilfeller med få parter kan saken stoppe her, partene ser det som unødvendig å formalisere et lag for veien. Det kan for eksempel tenkes at de avtaler en enkel organisering på den måten at ansvaret for at vedlikehold blir utført roterer mellom eiendommene. Selv i slike enkle tilfeller er det vanlig at med tinglysing, men det er i alle tilfelle frivillig.

### 3. Alt. 2. Skjønn etter veiloven

Skjønn etter veiloven kan organiseres på ulike måter; som lensmannsskjønn i lensmannsdistrikt, dvs. på landsbygda og i mindre tettsteder, og som rettslig skjønn alle andre steder<sup>79</sup>. Men i tillegg kan rekvirenten kreve at skjønnet (fremdeles etter reglene i veiloven) blir holdt av jordskifteretten i landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF-områder) og i uregulerte områder<sup>80</sup>. Dette må ikke forveksles med at det kreves ordinær jordskiftesak for å løse problemene, jfr. alt. 3 nedenfor.

Skjønnet har store fullmakter<sup>81</sup>. Det kan avgjøre tvistes spørsmål om veirettigheter eksisterer eller ei, ta beslutning om iverksetting av eiendomsinngrep (ekspropriasjon), herunder gi veirett for eiendommer som ikke har det fra før, fastsette hva inngrepet skal gå ut på og fastsette erstatninger. Videre kan det fastsette hva veitiltaket skal gå ut på, hvem som har rett til å være med i tiltaket og hvordan kostnader skal fordeles. Det er viktig å merke seg at skjønnets kompetanse gjelder såvel etablering av ny vei som å klarlegge og ev. endre forhold vedrørende eksisterende vei. Skjønnet kan imidlertid ikke tvinge noen uvillig inn i ett nytt fellestiltak. Det kan treffe beslutning om avståelse av nødvendig grunn fra uvillige grunneiere for at andre kan gjennomføre et tiltak, men altså ikke tvinge noen med.

<sup>79</sup> Prosessen følger her reglene i lov om skjønn og ekspropriasjonssaker av 1. juni 1917.

<sup>80</sup> Jfr. veiloven av 21. juni 1963 § 60.

<sup>81</sup> Beskrevet i veiloven §§53 – 55.



### 3. Alt. 3. Jordskifte

Det er to sakstyper for jordskifterett som er aktuelle; etablering av nytt fellestiltak, i dette tilfelle nyetablering av felles vei, og ordning av felles bruk av et veianlegg som i større eller mindre grad eksisterer fra før. Jordskifteretten har ikke hjemmel til å etablere nye veianlegg i rent urbane sammenhenger, men for ordning av felles bruk i eksisterende anlegg gjelder ikke noen slike begrensinger<sup>82</sup>. Jordskifteretten har stort sett de samme fullmakter som et skjønn etter veiloven, men kan i tillegg tvinge uvillige parter inn som medlemmer i ett fellestiltak, noe skjønnsretten ikke har hjemmel til. Rent faktisk har jordskifteretten større juridisk og økonomisk realkompetanse til å løse slike problemer enn lensmennene, når det gjelder økonomiske spørsmål også større enn rettslig skjønn, og det er da også en økende tendens til å bruke jordskifterettene både i rurale og i urbane områder.

### 4. Fastsetting av rettigheter og plikter

Minnelig avtale, skjønn og jordskifte har det til felles at rettigheter og plikter mellom de deltakende eiendommer blir klarlagt. Det gjelder også den formaliserte rettighetstypen til grunnen; som et sameieareal, eller som felles servitutt på et bestemt areal der grunnen tilhører bestemte tilgrensende eiendommer.

### 5. Etablering av veiforrening

Uansett hvilken framgangsmåte som er benyttet må det som regel etableres en organisasjon; et veilag i veilovens terminologi<sup>83</sup>, med et styre for å ta seg av etablering og drift. Det er utarbeidet detaljerte modeller (standardvedtekter) for slike foreninger, dels i regi av interesseorganisasjoner, dels i regi av offentlige myndigheter<sup>84</sup>.

### 6. Registrering – tinglysing

Formaliseringen av fellestiltaket skjer vanligvis gjennom tinglysing, unntaksvis kan det være aktuelt med en formell matrikulær eiendomsdanning, og da med tilhørende registrering i matrikkelen dersom det opprettes en egen eiendom. Det kan også unntaksvis være aktuelt med registrering i foretaksregisteret dersom veien defineres som et skattepliktig foretak. Dersom saken gjennomføres som jordskifte vil jordskifteretten alltid sende et dokument som beskriver de etablerte rettigheter og plikter til tinglysing, ved minnelighet og skjønn er det opp til partene å sørge for tinglysing - og det er frivillig. Ved jordskifte vil det også regelmessig bli gjennomført

<sup>82</sup> Jfr: jordskifteloven av 21. desember 1979, §§ 2c, 2e, 34a, 41 og 43.

<sup>83</sup> Jfr: veiloven § 55, som har detaljerte regler om flertallsrett og mindretallsvern, kompetanse osv.

<sup>84</sup> For eksempel skogeierorganisasjoner og håndbøker utarbeidet for bruk i jordskifterettene.

oppmåling og kartlegging av veien med eiendoms- rettighetsgrenser. Ved skjønn og ved minnelighet er det helt opp til partene hva som skjer på dette området. Etter omstendighetene kan den kommunale delings- og oppmålingsmyndighet komme inn i bildet.

## Litteratur og andre kilder

Falkanger, T. 1999: Tingsrett, Universitetsforlaget, Oslo.

Falkanger, T. 2004: Introduksjon til panteretten, Universitetsforlaget, Oslo.

Julstad, B. (red.) 2003: Fastighetsbegreppen i de Nordiska Länderna. LMV-rapport 2003:3, Lantmäteriverket, Gävle.

Hegstad, E. 2003: Om eiendomsregistrering, Doctor Scientiarum Thesis 2003:2, Institutt for landskapsplanlegging, Norges landbrukshøgskole, Ås.

Kommunal oppmåling 1988, Handbok til delingsloven, Kommuneforlaget, Oslo.

Moen, S. 1983. Grensemerker, Hovedoppgave, Institutt for jordskifte og arealplanlegging, Norges landbrukshøgskole, Ås.

Norges Eiendomsmeglerforbund 1999. Håndbok for Norges Eiendomsmeglerforbund 1999. 18. årgang. Norges Eiendomsmeglerforbunds Servicekontor, Oslo.

Norges Eiendomsmeglerforbund 2004. [http://www.nef.no/about\\_nef.asp](http://www.nef.no/about_nef.asp)

Norges Offentlige Utredninger:

NOU 1999: 1. Lov om eiendomsregistrering. Statens forvaltningstjeneste.

NOU 1987: 14. Eiendomsmegling. Universitetsforlaget, Oslo.

Norsk Eiendomsinformasjon 2004: Norges Eiendommer, oppdatert 10.09.2004.

NS: Norsk Standard 3940.

Ot.prp. nr. 70 (2004-2005). Om lov om eiendomsregistrering.

Pers med: Rune Bernbo, finansrådgiver, DnBNOR, lokalavdeling ÅS.

Statens Kartverk. [www.statkart.no](http://www.statkart.no)

Statistisk Sentralbyrå (SSB):

Folke- og boligtellingen 2001

Eiendomsomsetning. (<http://www.ssb.no/eiendomsoms/>)

<http://statbank.ssb.no/statistikbanken/>

[http://www.nef.no/about\\_nef.asp](http://www.nef.no/about_nef.asp)

Woxholth, G. 1995 Avtaleinngåelse i og utenfor avtaleloven. Juridisk Forlag, Oslo.



# Sverige

Barbro Julstad, Enhetschef, Lantmäteriverket

## I Allmän överblick

Fastighetsindelningen och äganderätten till fast egendom hänger direkt samman i Sverige. Äger man fast egendom äger man en eller flera fastigheter. Alla svenska mark- och vattenområden, med undantag av allmänna vattenområden<sup>1</sup>, omfattas av fastighetsindelningen och har en ägare. Några allmänna markområden som äganderättsligt motsvarar allmänt vatten finns inte. I dagligt tal används emellertid begreppet allmänning ibland för olika typer av gemensamt använda markområden även om det inte finns sådana i samma bemärkelse som för allmänna vattenområden. Det kan till exempel vara områden som utnyttjas som grönområden inom planområden. Sådana markområden har dock till skillnad från de allmänna vattenområdena alltid en ägare.

Fastighetsindelningen - den territoriella och rättsliga - består av fastigheter eller samfälligheter. Samfälligheter är utrymmen som hör till flera fastigheter gemensamt. Några andra äganderättsliga enheter finns inte.

Ett strikt krav på överensstämmelse mellan fastighetsindelning och äganderätten till fast egendom gäller sedan 1972. Det innebär bland annat att det inte är möjligt att med sakrättslig verkan äga en fysiskt avgränsad del av en fastighet eller samfällighet. Kopplingen mellan fastighetsindelningen och äganderätten till fast egendom innebär också att varje fastighet skall ha en viss bestämd ägare. Ägare kan vara enskilda eller juridiska personer, stat eller kommun. Det förekommer dock undantagsvis så kallade herrelösa fastigheter.<sup>2</sup>

Fastighetsindelningens fysiska utformning varierar betydligt mellan olika geografiska områden och mellan olika typer av markanvändning. Den största fastigheten är drygt 2 500 km<sup>2</sup>. Den minsta är mindre än en kvadratmeter. En vanlig svensk radhusfastighet är ofta 200-300 m<sup>2</sup> och en normalstor villatomt ca 1000 m<sup>2</sup>. Svenska jord- och skogsbruksfastigheter varierar i storlek från några hektar till tusentals hektar.

<sup>1</sup> Allmänt vatten har inte någon formell ägare och finns endast i havet och i sjöarna Vänern, Vättern, Hjälmartern och Storsjön. Särskilda regler finns för avgränsningen mellan enskilt och allmänt vatten, vilka varierar mellan olika delar av landet, lag (1950:595) om allmänna vattenområden.

<sup>2</sup> Det kan t.ex. vara fråga om en fastighet som ägts av ett bolag som gått i konkurs och där någon ny lagfaren ägare inte finns, se Ds 2003:64 Herrelösa Fastigheter.

Den svenska markens fördelning på olika ägoslag framgår av figur SWE-1.

Ägoslag	Areal Km2	Areal %
Jordbruksmark	34 666	7,6
Skogsmark	235 065	52,2
Bebyggd mark	12 880	2,9
Golfbanor och skidpister	308	0,1
Täkter	473	0,1
Öppen mark exklusive torvtäkter	38 676	8,6
Naturligt gräsbevuxen mark, hedmark o. dyl.	32 300	7,2
Berg i dagen och övrig mark	55 971	12,4
Vatten	39 960	8,9
Totalt	450 295	100

Figur SWE-1: Fördelning av Sveriges markområden på olika ägoslag.<sup>3</sup>

När det gäller äganderätten till mark är enskilda personer den grupp som tillsammans äger största delen av den svenska marken. Fördelningen mellan olika kategorier ägare till den svenska landarealen framgår av figur SWE-2.

Ägarkategori	%
Enskilda personer	43 %
Staten	19 %
Kommuner	2 %
Kyrkor	1 %
Svenska aktiebolag	29 %
Övriga	6 %

Figur SWE-2: Fördelningen mellan olika ägarkategorier.<sup>3</sup>

Innehavet av den bostad som man bor i grundar sig vanligtvis på ägande av småhusfastighet, innehav av bostadsrättslägenhet eller hyra. Sverige har en i jämförelse

<sup>3</sup> Markanvändningen i Sverige. Fjärde utgåvan. SCB.

med många andra länder stor andel bostadslägenheter som är upplåtna med hyresrätt. Fördelningen mellan olika ägarkategorier till olika bostadsformer framgår av figur SWE-3.

Ägarkategori	Flerbostadshus. Antal lägenheter i 1000-tal	Småhus. Antal lägenheter i 1000-tal	Alla hustyper. Antal lägenheter i 1000-tal
Staten, lands-ting och kommuner	33	18	51
Allmännyttan	827	58	885
Bostadsrättsföreningar	616	67	683
Privatpersoner	289	1710	1999
Privata företag	364	22	386
Uppgift saknas	40	0	40
Totalt	2 169	1 874	4 043

Figur SWE-3: Besittningsform för innehav av bostad 2005.<sup>4</sup>

Överlåtelse av hela fastigheter eller av andelar i hela fastigheter kan normalt ske direkt mellan fastighetsägarna utan inblandning av myndigheter eller andra sakkunniga personer. De enda lagreglerade villkor som ställs upp är ett antal formkrav rörande överlåtelsehandlingen som måste uppfyllas för att överlåtelsen skall vara gällande mot tredje man, dvs. vara sakrättsligt giltig. Undantagsvis kan dock fordras tillstånd till ett förvärv eller råda förköpsrätt, alternativt hembudsskyldighet. Med förköpsrätt avses här att någon annan har rätt att träda i köparens ställe efter det att köpeavtal har upprättats. Med hembudsskyldighet avses att ett erbjudande om att förvärva fastigheten måste lämnas till viss eller vissa fysiska eller juridiska personer innan försäljning till annan kan genomföras. Redan nu kan nämnas att det inte finns någon möjlighet att med sakrättslig verkan avtala om framtida fastighetsöverlåtelse, så kallade optionsavtal. Vidare, att en överlåtelse av ett fysiskt avgränsat utrymme av en fastighet, till följd av kravet på överensstämmelse mellan fastighetsindelning och ägande, måste fullföljas med fastighetsbildning. Kan fastighetsbildning inte genomföras i överensstämmelse med förvärvet blir överlåtelsen ogiltig.

Förändringar i fastighetsindelningen sker genom beslut av myndighet eller domstol. Det normala, och helt dominerande förfarandet, är att förändringar sker genom

<sup>4</sup> Bostads- och byggnadsstatistisk årsbok 2006. SCB.



lantmäteriförrättning som handläggs av de statliga eller kommunala lantmäteri-myndigheterna. Det gäller såväl förändringar på initiativ av enskilda fastighetsägare som förändringar i syfte att få rätt att använda vissa markområden för olika typer av infrastrukturanläggningar. Förändringar genom domstolsbeslut kan uppstå till följd av beslut om markförvärv - inlösen - av delar av fastigheter. Det kan vara fråga om markåtkomst genom expropriation enligt expropriationslagen<sup>5</sup> eller enligt speciallagar med regler om tvångsvis markåtkomst, dvs. expropriationsliknande markförvärv.

Vid förändringar i fastighetsindelningen genom lantmäteriförrättning ingår alltid en markpolitisk prövning. Det innebär bland annat att fastighetsbildningsåtgärder endast får ske för ändamål som leder till "tillåten markanvändning". Särskilda villkor finns i förrättningslagarna. Till exempel får åtgärderna inte strida mot gällande planer eller andra markreglerande bestämmelser.

Regler om inskrivning och inteckning i fastigheter finns i jordabalken.<sup>6</sup> De gäller enbart för fast egendom. Det är inte möjligt att göra inskrivningar och inteckningar i nyttjanderätter och andra rättighetsupplåtelser i fastighet på motsvarande sätt som i den fasta egendomen. Ett undantag från principen utgör nyttjanderätten tomträtt som är en nyttjanderättsupplåtelse i allmänt ägd mark som medför befogenheter som liknar ägande av fast egendom.

Fastighetsindelningen och därmed fastigheterna redovisas i det rikstäckande fastighetsregistret som ajourhålls kontinuerligt. Varje fastighet har där en unik beteckning som gör det möjligt att skilja den från andra. Fastighetsregistret består av en textdel och en registerkarta. Textdelen innehåller en allmän del med upplysningar om fastighetens tillkomst, förrättningar som påverkat utformningen, areal mm. och en inskrivningsdel med uppgifter om äganderätten, dvs. vem som har lagfart, vilka inteckningar och andra inskrivningar som finns mm. Äganderätten till fastigheter offentliggörs genom inskrivning – lagfart - i fastighetsregistrets inskrivningsdel.<sup>7</sup> Äganderättens övergång eller giltighet är emellertid inte beroende av inskrivningen.

<sup>5</sup> SFS 1972:719.

<sup>6</sup> SFS 1970:944.

<sup>7</sup> Beträffande innehållet i fastighetsregistret se Ejendomsregistrering i de nordiske lande 2006.

Det finns idag ca 3,1 miljoner fastigheter i Sverige. De har för närvarande ett sammanlagt taxeringsvärde om ca 3700 miljarder kronor vilket motsvarar ett ungefärligt marknadsvärde om ca 4900 miljarder.<sup>8</sup>

Registerenheter mm.	Antal
Antal levande fastigheter	3 146 298
Antal levande samfälligheter	96 082
Antal levande gemensamhetsanläggningar	70 748
Antal tomträtter	80 854
Antal levande planer och andra bestämmelser	333 143
Antal rättigheter	1 158 726
Antal nybildade fastigheter 2005	20 304

Figur SWE-4: Antal registerenheter mm. i fastighetsregistret vid utgången av år 2005.

Av figur SWE-4 framgår fastighetsregistrets innehåll av olika typer av så kallade levande registerenheter och viss annan information vid utgången av år 2005. I fastighetsregistret finns såväl fastigheter som existerar som sådana som inte längre finns. För att skilja de avregistrerade enheterna från de existerande används uttrycket levande enheter.

<sup>8</sup> Taxeringsvärdet motsvarar ca 75 % av marknadsvärdet.

## 2 Fastighetsbegreppet

### 2.1 Inledning

Detta avsnitt bygger delvis på innehållet i rapporten Fastighetsbegreppen i Norden, LMV rapport 2003:3.

En svensk fastighet kan beskrivas som ett genom myndighetsbeslut rättsligt, eller av ålder bestående, avgränsat utrymme till vilket kan höra byggnader eller andra anläggningar och olika former av fastighetsanknutna rättigheter. Utrymmet kan vara avgränsat antingen enbart horisontellt eller både horisontellt och vertikalt, dvs. tredimensionellt avgränsat. En tredimensionellt avgränsad fastighet benämns tredimensionell fastighet<sup>9</sup>, ofta benämnd 3D-fastighet. Endast undantagsvis kan fastigheter uppträda i andra former som andelsfastigheter och fiskefastigheter, se vidare figur SWE-5 och avsnitt 2.3 för närmare beskrivning av dessa former. En samfällighet kan i princip uppträda med samma fysiska utformning som en fastighet, dvs. avgränsas såväl enbart horisontellt som både horisontellt och vertikalt.

Äganderättslig indelning av mark- och vattenområden	
Fastigheter	Anmärkning
Fastighet - traditionell	Fastighet som enbart avgränsas i markplanet
Tredimensionell fastighet (3D-fastighet)	Fastighet som i sin helhet är avgränsad såväl horisontellt som vertikalt (sluten volym)
Fiskefastighet	Fastighet som enbart består av ägande av rätten att fiska inom visst vattenområde samtidigt som vattenområdet tillhör annan fastighet
Andelsfastighet	Fastighet som enbart består av andel i en eller flera samfälligheter
Samfälligheter	
Samfällt markområde	Område på marken som tillhör - ägs av - flera fastigheter gemensamt
Samfällt vattenområde	Vattenområde som tillhör - ägs av - flera fastigheter gemensamt
Fiskesamfällighet	Vattenområde där fisket tillhör flera fastigheter gemensamt samtidigt som vattenområdet tillhör annan fastighet

Figur SWE-5: Territoriell indelning ur äganderättslig synpunkt.

<sup>9</sup> I kap. 1 a § jordabalken och fastighetsbildningslagen.

I Sverige kan inte olika personer äga olika funktioner inom ett markområde, exempelvis kan inte en äga betesrätten och en annan rätten att bebygga samma område. Den svenska äganderätten är ur denna aspekt odelbar.<sup>10</sup> Det finns emellertid undantag från den odelbara principen. Inom ett vattenområde kan äganderätten till vattenområdet ibland skilja sig från ägandet av rätten att bedriva fiske inom samma område. Det betyder att vi inom vattenområden kan ha fastigheter eller fastigheter och samfälligheter som överlagrar varandra, se vidare avsnitt 2.3.

En rätt att använda mark som ägs av annan kan erhållas genom upplåtelser av olika former av fastighetsanknutna rättigheter. Rättigheterna kan följa med äganderätten till en viss fastighet eller höra till en viss person, juridisk eller fysisk. Rättigheter som hör till fastigheter kallas ibland rättsliga tillbehör.

Byggnader eller andra anläggningar som uppförts inom en fastighet av dess ägare ingår i äganderätten till fastigheten, de är så kallade fastighetstillbehör och fast egendom. Detsamma gäller en byggnad eller annan anläggning som med stöd av ett servitut till förmån för en fastighet har uppförts inom en annan fastighet än den egna,<sup>11</sup> se avsnitten 2.7.2 och 6.3.1.

Inom en fastighet kan även finnas byggnader som ägs av någon annan än fastighetens ägare. De kan, som framgått ovan, vara uppförda med stöd av servitut till förmån för annan fastighet och vara tillbehör till denna. De kan också ha uppförts med stöd av en nyttjanderättsupplåtelse till förmån för en person och är då lös egendom. Byggnader eller andra anläggningar som är uppförda på annans mark med stöd av nyttjanderätt - arrende - utgör alltid lös egendom.

I det svenska rättssystemet finns dock en med fast egendom snarlik nyttjanderätt genom den så kallade tomträkten. Tomträkten<sup>12</sup> liknar på många sätt äganderätten till en fastighet även om den efter viss tid och under vissa villkor är möjlig att säga upp. Underliggande tomträkten finns alltid äganderätten till den fasta egendomen. En upplåtelse av tomträtt måste alltid omfatta en hel fastighet och kan bara upplåtas i statligt eller kommunalt ägda fastigheter eller i övrigt i fastigheter i allmän ägo. Byggnader och andra anläggningar som tomträttssinnehavaren uppför tillhör tomträkten och är precis som tomträkten lös egendom, se avsnitten 2.7.3 och 6.2.3.

<sup>10</sup> Se till exempel Bergström 1956.

<sup>11</sup> 2 kap. 1 § jordabalken.

<sup>12</sup> 13 kap. jordabalken.

I Sverige finns inte ägarlägenheter i bemärkelsen ägande av lägenhet vare sig som självständig fastighet med tillhörande samägande av gemensamma utrymmen eller genom samägande av fastighet med tillhörande bruksrätt till en viss bestämd lägenhet i den samägda fastigheten.<sup>13</sup> En ägarlägenhetsliknande konstruktion finns dock i den svenska bostadsrätten.<sup>14</sup> Bostadsrättskonstruktionen innebär att en bostadsrättsförening, vilken är en ekonomisk förening, äger byggnaden inklusive lägenheterna som upplåts med bostadsrätt. Medlemskap i bostadsrättsförening ger rätt att disponera en till medlemskapet knuten bostadslägenhet. Innehavet av en bostadsrättslägenhet är lös egendom. De registreras inte i fastighetsregistret. Föreningarna för själva en lägenhetsförteckning.<sup>15</sup>

Det finns inte heller någon tidsbegränsad äganderätt till fast egendom. Den ägandeform som i vissa andra länder går under benämningen timesharing är därför inte en möjlig ägandeform i Sverige.

Fastigheter kan byta ägare genom olika former av överlåtelse. Överlåtelse kan ske genom köp, byte, gåva och genom arv eller bodelning, se vidare avsnitten 2.8 och 4.

## 2.2 Offentligrättslig reglering av marken

Bestämmelser av betydelse för rätten att använda marken för olika ändamål, för planeringen av den framtida markanvändningen och för möjligheterna att genomföra förändringar i denna finns i ett stort antal lagar som reglerar såväl förhållanden där samhället i någon form kontrollerar markens användning som förhållanden mellan enskilda markägare.<sup>16</sup> Av stor betydelse för möjligheten att använda marken är den lagreglering vars syfte är att skydda och bevara vår miljö. Planer och andra markanvändningsreglerande beslut upprättas eller beslutas av kommunala och statliga myndigheter samt i vissa fall av domstol.

Plan- och bygglagen<sup>17</sup> innehåller regler om fysisk planläggning av mark- och vattenområden och genomförande av planer samt om bygglov. Planläggning enligt plan- och bygglagen är en kommunal angelägenhet. Staten kan inte annat än undantagsvis påverka den kommunala planläggningen.

<sup>13</sup> Ett förslag till att införa möjlighet att tillskapa sådana fanns i betänkandet "Att äga sin lägenhet" SOU 2002:21. Regeringen beslutade emellertid att inte gå vidare med lagförslaget, prop. 2003/04:115.

<sup>14</sup> Bostadsrättslag SFS 1991:614.

<sup>15</sup> Se t.ex. Ugglå 2005.

<sup>16</sup> Beträffande behovet av fastighetsrättslig lagstiftning som styrmedel för markanvändningen se bland annat Bengtsson 2003 samt Victorin och Sundell 2004.

<sup>17</sup> SFS 1987:10.

Fem olika planformer finns reglerade i plan- och bygglagen, nämligen regionplan, översiktsplan, detaljplan, områdesbestämmelser och fastighetsplan. De två första planformerna är enbart vägledande. De tre senare har rättsverkan, dvs. är bindande.

Regionplaner kan användas i situationer där mark- och vattenområdenas användning behöver samordnas mellan flera kommuner och skall ange grunddragen för markanvändningen. Det finns inget krav på att upprätta regionplaner.

Varje kommun är skyldig att upprätta en översiktsplan som skall omfatta grunddragen i den planerade markanvändningen. Översiktsplanen skall hållas aktuell.

När markens användning skall planeras mer i detalj kan en detaljplan upprättas. En detaljplan omfattar en mindre del av en kommun. Det finns i plan- och bygglagen reglerat ett visst obligatoriskt minimikrav rörande vad en detaljplan måste innehålla. Utöver detta finns det vissa frivilliga förhållanden som också får regleras. Det frivilliga innehållet ger möjligheter till omfattande reglering av bebyggelsens utformning och placering mm. Minimikravet för en detaljplans innehåll är att det skall framgå vilka områden som skall utgöra allmänna platser - gator, torg, parker mm. - och vilka som skall utgöra kvartersmark - mark för bebyggelse eller andra anläggningar - samt vattenområdets ändamål när sådana ingår i planområdet. Vanligtvis sker dock ytterligare regleringar som vilken typ av bebyggelse och vilken exploateringsgrad som är tillåten inom ett kvarter. När det finns behov av att styra kvartersmarkens indelning i fastigheter i detalj - bestämd gränssträckning - och kommande servitut, ledningsrätter eller inrättande av gemensamhetsanläggningar kan en särskild så kallad fastighetsplan rörande kvartersmarken upprättas. En fastighetsplan kan omfatta all kvartersmark inom ett detaljplaneområde eller en viss del av planområdet. Den kan upprättas samtidigt som detaljplanen eller i ett senare skede.

I vissa situationer finns krav på att en detaljplan måste upprättas innan ny bebyggelse får uppföras eller gammal bebyggelse förändras. En detaljplan skall alltid bestå av en plankarta och av planbestämmelser som är de dokument som ger planen rättsverkan. Till planen skall också höra en planbeskrivning och en genomförandebeskrivning. De senare utgör dock inte bindande dokument utan är endast beskrivande.

Att detaljplanen har rättsverkan betyder att den markanvändning som finns redovisad skall följas av såväl markägarna som kommunen. Det innebär i sin tur att fastighetsägarna har rätt att utnyttja marken för det i planen redovisade ändamålet.

Om en markägare söker tillstånd att få uppföra en byggnad i överensstämmelse med planen så skall alltså bygglov beviljas. En förutsättning är dock att fastighetsindelningen stämmer överens med planen. Gör den inte det, måste först fastighetsbildning ske. Vidare så innebär det att kommunen inte utan vidare kan ändra en detaljplan. Varje detaljplan har en så kallad genomförandetid som kan varieras mellan 5 och 15 år. Om en ändring av detaljplanen görs under genomförandetiden, och om ändringen medför en ekonomisk förlust för någon fastighetsägare, blir kommunen ersättningskyldig. Efter genomförandetidens utgång gäller planen fortfarande, men kan ändras utan att det utlöser rätt till ersättning.

En detaljplan medför även andra rättsliga konsekvenser än de nämnda. Exempelvis finns möjligheter att tvångsvis förvärva eller på annat sätt få rätt att utnyttja de områden som redovisats som allmänna platser för den som skall ansvara för byggande och skötsel av dessa. Ansvarig kan vara antingen kommunen – så kallat kommunalt huvudmannaskap – eller de enskilda fastighetsägarna gemensamt – så kallat enskilt huvudmannaskap. När kommunen är huvudman har kommunen rätt att förvärva de allmänna platserna med äganderätt och de kommer då att utgöra särskilda fastigheter eller tillföras redan befintlig kommunalägd sådana. Förvärv kan naturligtvis även ske genom frivilliga överlåtelser som fullföljs genom fastighetsbildning enligt fastighetsbildningslagen<sup>18</sup> om de avser en del av en fastighet. Även utan stöd av överenskommelse kan denna typ av fastighetsreglering ske. Mark kan också förvärvas genom inlösen enligt plan- och bygglagen, ett expropriationslikt förfarande. Det senare sker vid domstol. Vid enskilt huvudmannaskap kan de allmänna platsernas utförande och drift säkerställas genom att de inrättas som en så kallad gemensamhetsanläggning, enligt anläggningslagen<sup>19</sup> i vilken fastigheterna inom planområdet är deltagare och till vars förmån de utrymmen som utgör allmänna platser upplåts. Man kan säga att de får en form av kollektiv servitutsrätt. I vissa situationer kan dock rätten till markområden säkerställas med äganderätt. Med en grov generalisering kan man säga att inom landsbygdsområden så svarar fastighetsägarna för de allmänna platserna medan det i tätorterna är kommunen som ansvarar. Inom fritidsbebyggelseområden är det i princip alltid fastighetsägarna som ansvarar. Gemensamma anordningar på kvartersmark svarar ofta fastighetsägarna för, då också i form av gemensamhetsanläggning.

Inom områden där detaljplan inte bedöms behövas, men ändå viss reglering av bebyggelsen behöver ske, kan områdesbestämmelser upprättas. Områdesbestämmelser

<sup>18</sup> SFS 1970:988.

<sup>19</sup> SFS 1973:1149.

skall i likhet med detaljplanen omfatta ett begränsat område och planformen medför rättsverkan. Regleringsmöjligheterna är emellertid inte lika omfattande som för en detaljplan och ger inte någon rätt att förvärva markområden.

När det gäller rätten att uppföra eller ändra byggnader eller andra anläggningar är huvudprincipen den att alla byggnader och de flesta andra anläggningarna kräver bygglov. Det finns dock vissa undantag från bygglovplikten. Vidare finns olika krav på bygglov för olika typer av byggnadsåtgärder. Reglerna skiljer på bebyggelse inom och utom detaljplan samt utom detaljplan mellan områden med tätare bebyggelse - så kallad samlad bebyggelse - och andra områden. Vissa typer av mindre byggnadsåtgärder, till exempel uthus med maximal yta om 10 m<sup>2</sup> - så kallade friggebodar - är alltid bygglovsbefriade. Med detaljplan och områdesbestämmelser kan bygglovkraven utökas eller minskas inom vissa lagreglerade ramar.

Av stor betydelse för möjligheten att använda mark- och vattenområden är också bestämmelserna i miljöbalken.<sup>20</sup> Miljöbalkens regler om olika former av områdesskydd kan särskilt nämnas. Det handlar om bestämmelser om nationalparker, naturreservat och andra bevarandeområden. Även reglerna om strandskydd har stor betydelse såväl för planering och bygglovgivning enligt plan- och bygglagen som för fastighetsbildning inom strandskyddsområden, se avsnitt 5.3.

Reglerna om strandskydd är generellt utformade och gäller utan särskilt beslut. Det generella strandskyddet omfattar mark- och vattenområden 100 meter från strandlinjen, dvs. 100 meter inåt land och 100 meter ut i vattnet. Det generella strandskyddet kan sedan utvidgas till maximalt 300 meter eller inskränkas genom beslut enligt miljöbalken.

Inom ett område med strandskydd är det inte tillåtet att uppföra byggnader eller ändra befintliga byggnader så att de får ett väsentligt annat ändamål en tidigare. Inte heller får man utföra andra anläggningar som medför att mark tas i anspråk som tomtmark eller försämrar allmänhetens tillgång till stranden eller livsvillkoren för växt- och djurlivet.

<sup>20</sup> SFS 1998:808. Reglerna om strandskydd finns i 7 kap.



## 2.3 Fastigheten

I svensk lagstiftning finns ingen direkt definition av begreppet fastighet.<sup>21</sup> Även om en formell definition saknas, kan man finna grunden för det svenska fastighetsbegreppet i I kap. 1 § jordabalken.

*I kap. 1 § jordabalken*

*Fast egendom är jord. Denna är indelad i fastigheter. En fastighet avgränsas antingen horisontellt eller både horisontellt och vertikalt. Om fastighetsbildning finns särskilda bestämmelser.*

*Sämjedelning är utan verkan.*

En följd av den inledande bestämmelsen i jordabalken är att endast fast egendom kan utgöra fastighet. Personliga rättigheter i mark är alltid lös egendom. De jämföras inte med fast egendom. En följd av andra stycket är det redan nämnda förhållandet att inga former av privata uppdelningar av fastigheter som inte verkställs genom förändring av fastighetsindelningen får sakrättslig verkan.

Till en fastighet kan det höra andel i en eller flera samfälligheter. En samfällighet är ett utrymme - mark, vatten eller tredimensionell volym - som tillhör flera fastigheter gemensamt med bestämda andelar.<sup>22</sup> Andelen i samfälligheten ingår i äganderätten till fastigheten, se avsnitt 2.4. Till en fastighet kan det även höra rättigheter till utrymmen eller anläggningar inom andra fastigheter, rättigheter som kan sägas ingå i äganderätten till fastigheten, till exempel ett servitut. På motsvarande sätt kan en fastighet belastas av rättighetsupplåtelser som medför en inskränkning i fastighetens äganderättsliga innehåll till förmån för andra fastigheter eller personer, enskilda och juridiska. Det kan vara fråga om servitutsrätt för till exempel en utfartsväg. Det kan också vara fråga om olika typer av personliga nyttjanderätter som arrenden.

Några bestämmelser om hur långt en traditionell fastighet sträcker sig uppåt över mark- eller vattenytan och nedåt under denna finns inte. En vedertagen uppfattning är emellertid att fastighetens utsträckning är sådan att ingen annan än ägaren har rätt att utnyttja utrymmet över eller under jord för att där utföra olika anläggningar, om inte särskild rätt har erhållits för detta.<sup>23</sup> Det betyder att det exempelvis fordras

<sup>21</sup> I samband med utarbetande av nuvarande jordabalken som trädde ikraft 1972 gjordes försök att finna en heltäckande fastighetsdefinition. Se prop. 1970:20, B s. 72, jfr SOU 1960:25, s. 47 och prop. 1966:24, s. 115. Se även SOU 1963:68, s. 11 och s. 132-135.

<sup>22</sup> I kap. 3 § fastighetsbildningslagen.

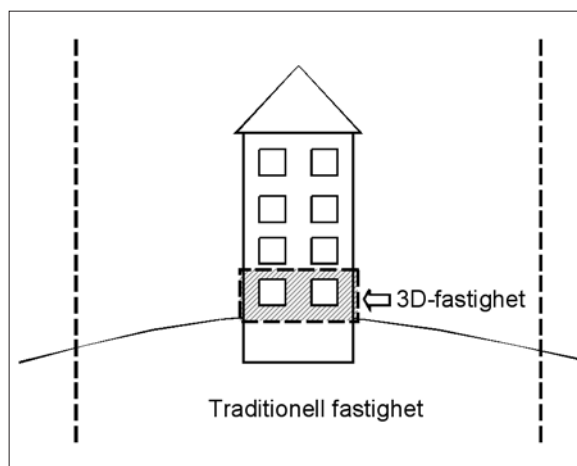
<sup>23</sup> Se Julstad 1994 och prop. 2002/03:116.

fastighetsägarens medgivande för att bygga en tunnel under en fastighet eller att rätt att ta i anspråk utrymmet har erhållits genom tillämpning av lagar av expropriativ karaktär. I det senare fallet är alltid fastighetsägaren inblandad i upplåtelsen och har rätt till ersättning för intrånget. En annan sak är att intrånget i många fall kan bedömas vara i det närmaste försumbart.

### Fastighetstyper

Den vanligaste fastighetstypen består av ett avgränsat område på marken, ibland benämnd *traditionell fastighet*. En fastighet behöver dock inte bestå av enbart ett avgränsat område utan kan bestå av flera olika områden – skiften - som tillsammans utgör fastigheten. En fastighet kan även bestå av vattenområden eller av såväl mark som vattenområden. Idag är det emellertid inte särskilt vanligt att det bildas fastigheter som består av fler än ett område. Detta är bland annat en följd av de så kallade lämplighetskraven i fastighetsbildningslagen, se avsnitt 5.3.

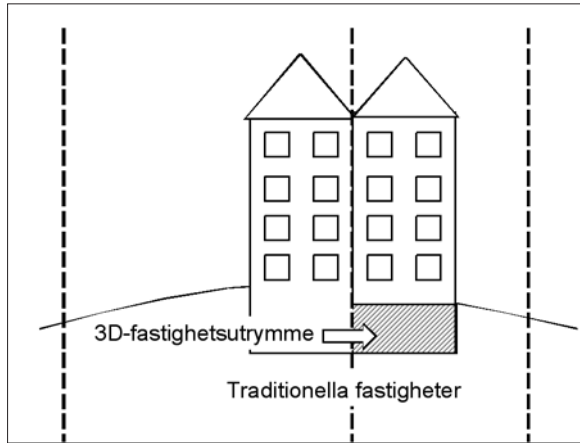
Under vissa förutsättningar kan en fastighet avgränsas både horisontellt och vertikalt. En fastighet som avgränsas både horisontellt och vertikalt benämns *tredimensionell fastighet*. En sådan fastighet utgör alltid en sluten volym. En tredimensionell fastighet kan sägas ligga ”inom” en traditionell fastighet eller sträcka sig över eller under flera fastigheter. Det betyder i sin tur att en tredimensionell fastighet urholkar en eller flera traditionella fastigheter, det blir ”hål” i fastigheterna.



Figur SWE-6: Tredimensionellt avgränsad fastighet – 3D-fastighet.<sup>24</sup>

<sup>24</sup> Källa: Julstad och Sjödin 2005.

Till en traditionell fastighet kan också höra ett utrymme som är avgränsat såväl horisontellt som vertikalt. Ett sådant utrymme benämns tredimensionellt fastighetsutrymme.



Figur SWE-7: Tredimensionell fastighetsutrymme – 3D-fastighetsutrymme.

För att det skall vara tillåtet att bilda tredimensionella fastigheter eller föra ett tredimensionellt fastighetsutrymme till en fastighet gäller särskilda krav utöver de generella lämplighetskrav som ställs på alla fastigheter vid fastighetsbildning. Bland annat skall det stå klart att åtgärden är lämpligare än andra åtgärder för att tillgodose det avsedda ändamålet.<sup>25</sup> Vissa former av tredimensionellt fastighetsutnyttjande kan man tillgodose även genom till exempel servitutsupplåtelser. I en sådan situation skall det alltså ske en bedömning av om det är lämpligare att tillämpa bestämmelserna om tredimensionella fastigheter och tredimensionella fastighetsutrymmen än att bilda servitut.

Tredimensionella fastigheter betecknas i fastighetsregistret på samma sätt som traditionella fastigheter.

Fastigheter kan också uppträda i form av så kallade *andelsfastigheter* och *fiskefastigheter*. En andelsfastighet består enbart av andel i en eller flera samfälligheter, dvs. utrymmen som med bestämda andelar tillhör - ingår i - olika fastigheter. Andelsfastigheter har således inget eget markområde, vattenområde eller tredimensionellt utrymme. Andels-

<sup>25</sup> 3 kap. 1 § tredje stycket fastighetsbildningslagen.

fastigheter kan idag tillkomma till följd av att all mark som ingår i en fastighet avskiljs för att bilda en särskild fastighet eller överförs till en annan fastighet. Endast ursprungsfastighetens andel i samfälligheten blir kvar. Andelsfastigheter kan även tillskapas när en fastighets hela markinnehav övergår till att bli en samfällighet i vilken den ursprungliga fastigheten tillsammans med andra fastigheter får andel. Ombildning av en fastighet till andelsfastighet förekommer ibland vid bildande av samfällighet för skogsbruksändamål, så kallad gemensamhetsskog,<sup>26</sup> men det är totalt sett ovanligt att sådana fastigheter tillskapas idag. Andelsfastigheter betecknas på samma sätt som andra fastigheter. De har således inte någon särskild typ av registerbeteckning.

Med äganderätten till vattenområden följer rätten till fisket inom detta om inte något annat har beslutats eller följer av äldre förhållanden. Förändringar som berör fastighetsindelningen i vattenområden omfattar även fisket när detta ingår i äganderätten till vattnet. Äganderätten till vatten och fiske kan endast undantagsvis skiljas åt genom särskilt beslut.<sup>27</sup> Fiske som inte ingår i äganderätten till vattenområde brukar benämnas "fristående fiske".<sup>28</sup> Ett fristående fiske kan ingå i en fastighet som även innehåller markområden. Det kan också utgöra en självständig fastighet, dvs. en fastighet som bara består av rätten att fiska inom ett visst bestämt vattenområde. De fristående fiskena som enbart består av fiskerätten kallas fiskefastigheter. Fenomenet med fiske som särskilda fastigheter är, som redovisats ovan, ett undantag från principen att äganderätten till mark- och vattenområden i Sverige är odelbar. I fastighetsregistret redovisas fristående fisken som inte ingår i annan fastighetsenhet som särskilda registerenheter på samma sätt som vanliga fastigheter.

Fastigheter kan undantagsvis uppträda även i andra former än de ovan nämnda. Dessa är ofta en rest av äldre bestämmelser. Vissa äldre rättsfigurer erkändes som fast egendom i 1895 års lag om vad som är fast egendom. För dem konstruerades därmed särskilda fastighetsenheter som jordeboksfisken och vattenverk.<sup>29</sup>

<sup>26</sup> Se 6 kap. 2 § fastighetsbildningslagen. I städerna förekom tidigare att andelar i samfällad mark äganderättsligt hade skilts från fastigheten den ingått i. Andelarna blev då självständiga äganderättsliga enheter som registrerades som särskilda fastigheter. Se Prawitz 1954 s. 167.

<sup>27</sup> 2 kap. 3 § och 3 kap. 8 § fastighetsbildningslagen.

<sup>28</sup> I litteraturen förekommer även benämningen äganderättsfiske om fristående fiskerätt, se Wallner 1953 s. 376.

<sup>29</sup> Jordeboksfisken är av olika typer som laxfisken, ålfisken, strömmingsfisken m.fl. typer. De är inte förenade med äganderätten till vattnet (SOU 1960:26 s.32). Vattenverk är en anläggning där vattnet utnyttjas som drivkraft och där utmål uppläts med ständig besittningsrätt (Grefberg 1934, s. 176-177).

### Registerbeteckning – redovisning på registerkarta

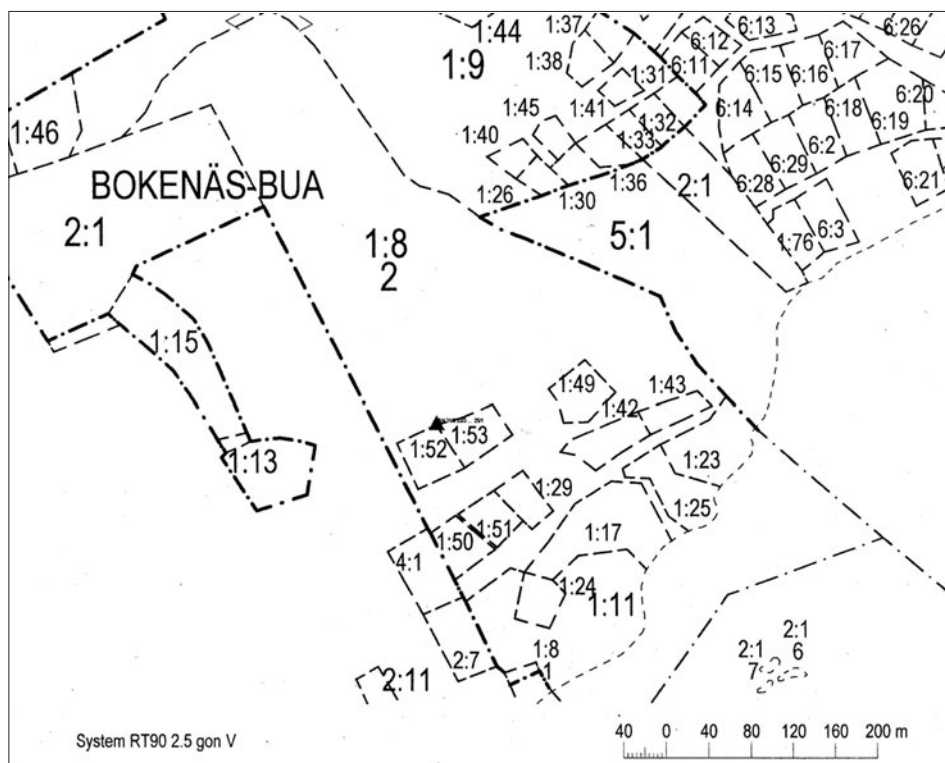
En fastighets registerbeteckning är unik för landet. Den är också unik på det sättet att en registerbeteckning som en gång funnits aldrig används för en ny fastighet även om den fastighet som en gång hade beteckningen inte finns längre.

En fastighets registerbeteckning består av namnet på den kommun där fastigheteten är belägen och av ett traknamn följt av ett blocknummer och ett enhetsnummer, exempelvis Österstad Berga 5:12. En fastighet som består av flera områden har bara en registerbeteckning, vilket betyder att på registerkartan redovisas varje delområde med samma registerbeteckning. Att en fastighet består av flera delområden framgår av fastighetsregistret. Där numreras delområdena i registrets textdel och där anges koordinater för varje område – i princip för centralpunkten - så att de kan återfinnas på registerkartan. Delområdets nummer redovisas även på registerkartan under fastighetsbeteckningen, se figurerna SWE-8 och SWE-9.

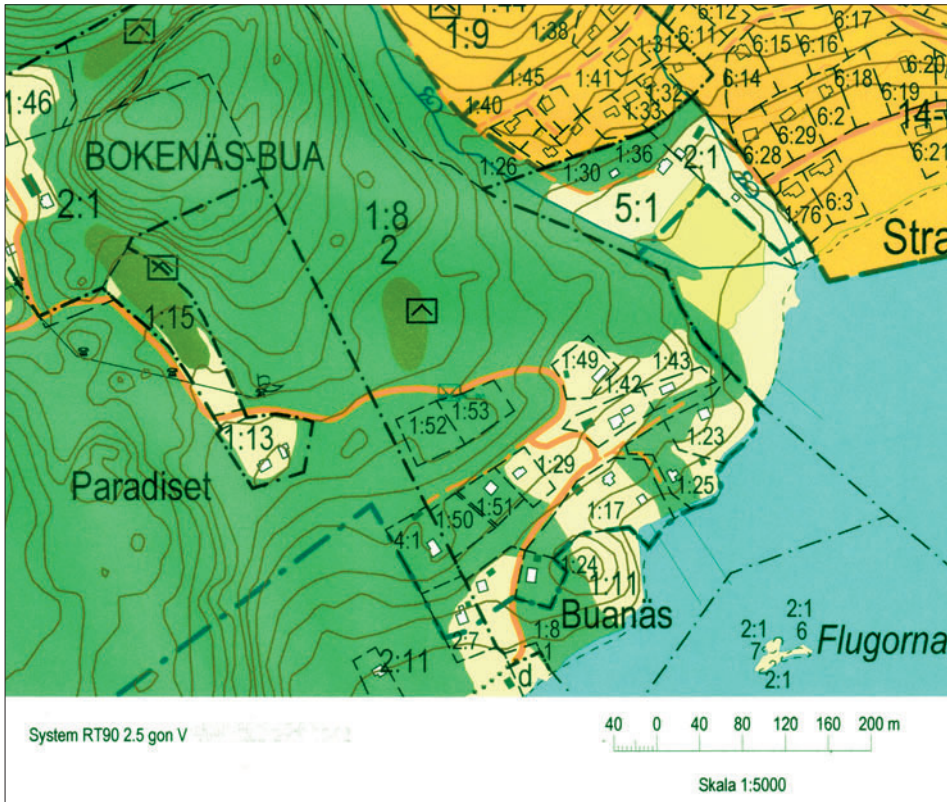
Någon åtskillnad mellan olika fastighetstyper görs inte på annat sätt än att en särskild anteckning finns i registret när en fastighet utgör en tredimensionell fastighet, en fiskefastighet eller en andelsfastighet. När det gäller tredimensionella fastigheter så finns det även särskild information om det tredimensionella utrymmet, till exempel om vilka fastigheter som urholkas av detta. I fastighetsregistret redovisas även samfälligheterna, se avsnitt 2.4, som registerenheter under särskild registerbeteckning. En samfällighets registerbeteckning är uppbyggd på samma sätt som en fastighets med den skillnaden att den första siffran, dvs. blocknummret byts mot bokstaven s, exempelvis Österstad Berga s:5. Om samfälligheten består av samfällt fiske, se avsnitt 2.4, används bokstäverna fs istället. Som särskilda registerenheter redovisas också så kallade gemensamhetsanläggningar vilka är gemensamma anläggningar som tillhör flera fastigheter som samverkar om utförande och drift av dem, se avsnitten 2.7.2 och 6.3.3. De utgör registerenheter enbart av redovisningstekniska skäl men är inte att jämföra med fastigheter och samfälligheter. Gemensamhetsanläggningars registerbeteckning liknar samfälligheters registerbeteckningar med den skillnaden att bokstaven s ersatts av bokstäverna ga, exempelvis Österstad Berga ga:2.

Fastigheter och samfälligheter mm. är redovisade på registerkartan. Registerkartan innehåller även annan information som olika typer av rättigheter och markreglerande bestämmelser, exempelvis gällande planer. Den är uppbyggd av olika skikt så att man, med utgångspunkt i de olika skikten, kan välja vilken typ av information man vill ta del av. I figur SWE-8 redovisas en karta som enbart innehåller fastighetsindelningen. I figur

SWE-9 redovisas en karta som innehåller fastighetsindelningen, topografisk information, rättigheter samt planer och andra bestämmelser. För ytterligare information om innehållet i fastighetsregistret, skriften del och registerkarta, se rapporten Ejendomsregistrering i de nordiske lande.



Figur SWE-8: © Lantmäteriverket Gävle 2006. Medgivande I 2006/I305.  
Fastighetsindelningen - enbart denna - redovisad på registerkartan.



Figur SWE-9: © Lantmäteriverket Gävle 2006. Medgivande I 2006/I305.  
Fastighetsindelningen kompletterad med topografisk information, rättigheter och planer.

## 2.4 Andra registerenheter

Områden på marken, i vattnet eller utrymmen i byggnader eller andra anläggningar som är tredimensionellt avgränsade och som med bestämda andelar tillhör - ägs av - flera fastigheter gemensamt utgör samfälligheter i fastighetsbildningslagens bemärkelse. Samfälligheter kan, som framgått ovan, sägas utgöra beståndsdelar av de delägande fastigheterna eftersom delägandet följer direkt med ägandet av fastigheterna och följer med vid överlåtelse.

Som redovisats inledningsvis kan äganderätten inom ett område vara delad så att vattenområdet utgör en fastighet och rätten att fiska en annan. Äganderätten kan även vara uppdelad på så sätt att vattenområdet ingår i enskilda fastigheter och rätten att fiska är samfäll, dvs. är en fiskesamfällighet som tillhör flera fastigheter gemensamt.

Samfälligheter bildas genom förrättning enligt fastighetsbildningslagen. Även överföring av andelar i samfällighet från en fastighet till en annan, ändring av de inbördes relationerna mellan delägande fastigheterna, anslutning till eller utträde ur samfällighet sker genom lantmäteriförrättning.<sup>30</sup>

En följd av att andel i samfällighet ingår i fastigheten är att andelen alltid följer med vid överlåtelse av fastigheten. Det är inte möjligt att med sakrättslig verkan överlåta andelar i samfälligheter om överlåtelsen inte fullföljs genom fastighetsbildning. En privat överlåtelse betraktas som sämjedelning och är ogiltigt.

Samfälligheter tillgodoser gemensamma behov för de fastigheter som de tillhör. Samverkan mellan flera fastigheter för att tillgodose gemensamma behov kan även ske genom tillämpning av anläggningslagens bestämmelser om gemensamhetsanläggningar, varför det idag inte är lika vanligt som tidigare att samfälligheter bildas.

Många av de befintliga samfälligheterna har tillkommit enligt äldre bestämmelser. Ibland har de förlorat sin betydelse även om de rättsligt inte har upphävts. Det finns därför inom vissa områden en rättslig indelning som inte är synlig på marken. Exempelvis kan en väg ha avsatts som samfällid vid ett äldre skifte. Vägen har sedan flyttats till ett helt annat läge och rätten till utrymmet i det nya läget kan ha säkerställts genom ett nytt servitut utan att samfälligheten tagits bort. Flyttningen kan också ha skett helt oreglerat. Det förekommer också att exempelvis vägar som avsatts som samfälligheter aldrig blivit byggda.

## 2.5 Fastighetsgränser

Fastighetsgränser har i Sverige ett starkt rättsligt skydd genom att det är otillåtet att ta bort, flytta eller skada en gränsmarkering. Det är även otillåtet att sätta ut markeringar som kan förväxlas med en gränsmarkering.<sup>31</sup>

I Sverige förutsätts nyttillkommande fastighetsgränser vara klart definierade genom att de, i den utsträckning som det behövs, utmärks på marken med olika typer av gränsmarkeringar. Några standardiserade gränsmarkeringar finns dock inte. Ofta består gränsmarkeringar av ett järnrör i marken eller en järndubb i berg. Äldre gränsmarkeringar utgörs ofta av så kallade råstenar.

<sup>30</sup> Undantagsvis kan samfällighet också bildas som en följd av inlösen av mark enligt anläggningslagen.

<sup>31</sup> Se 14 kap. 8 § brottsbalken, SFS 1962:700.



I den karta och beskrivning som upprättas i samband med en fastighetsbildningsförrättning redovisas läget och i förekommande fall koordinater för gränspunkterna. I vissa fall, särskilt inom tätorter, görs ibland endast en teknisk redovisning, någon utmärkning på marken sker alltså inte. Utmärkning kan undvaras om läget ändå kan anses entydigt bestämt. Likaså sker inte alltid markering i sådana lägen där gränsmarkeringarna kan förväntas bli förstörda. När tredimensionella fastigheter eller tredimensionell fastighetsutrymmen bildas redovisas ofta gränserna enbart i karta och handlingar. Dessa kan även innehålla en verbal beskrivning över gränssträckningen.

Något utrymme för att låta gränsernas exakta gränsdragning vara svävande, genom att ange ungefärligt läge finns i princip inte. Det betyder att en gräns exempelvis inte kan följa ett vattendrag på ett sådant sätt att den följer med när vattendraget flyttar sig. Om en fastighetsgräns förläggs till strandlinjen, så har gränsen den sträckning som strandlinjen har vid tillkomsten av fastigheten. Om strandlinjen flyttar sig följer inte gränsen med. En följd av det är att en fastighet som hade sjökontakt när den bildades kan komma att förlora denna till följd av uppgrundning. Det uppgrundade området tillhör den fastighet i vilket vattenområdet ingick. Ägaren till fastigheten som tidigare hade sjökontakt har emellertid en rätt att utnyttja det uppgrundade området, under förutsättning att ägaren inte drabbas av skada eller olägenhet av betydelse.<sup>32</sup>

Ett undantag från princip att en gräns inte kan vara rörlig finns beträffande fastighet i viken ingår vattenområde som gränisar mot allmänt vatten. En gräns mot allmänt vatten är nämligen, till följd av lagregleringen av vad som utgör allmänt vatten, rörlig. Regler om avgränsning mellan fastigheternas enskilda vatten och allmänt vatten finns i lagen om allmänt vatten. Även Sveriges riksgrens mot Finland i Torneälv påverkas av förändringar i älvens sträckning och kan därför anses rörlig.<sup>33</sup>

En fastighets gränser ut i ett vattenområde kan redovisas på förrättningskarta och ha koordinatangivelse. Vanligtvis är gränserna emellertid inte exakt redovisade. De konstrueras i stället efter en generell regel i jordabalken<sup>34</sup> som innebär att vattnet hör till den fastighet till vars strand det ligger närmast. En tillämpning av regeln, för gränsen mellan två fastigheter på varsin sida om ett vattendrag, medför att gränsen går mitt i vattendraget. Vid tillämpningen av regeln skall man utgå från strandlinjens läge vid tiden för bildandet av fastigheten.

<sup>32</sup> I kap 6 § jordabalken.

<sup>33</sup> Se Karlsson 2004 angående fastighets gränser.

<sup>34</sup> I kap. 5 § jordabalken.

## 2.6 Fastighetens beståndsdelar och tillbehör

Bestämmelser om vad som är fast egendom och ingår i fastigheten finns i jordabalkens bestämmelser om fastighetstillbehör. Bestämmelserna skiljer mellan så kallade omedelbara fastighetstillbehör – byggnader och annat – och föremål som tillhör byggnader, så kallade byggnadstillbehör. Särskilda bestämmelser finns om så kallade industritillbehör och om avgränsning mellan fast och lös egendom.<sup>35</sup>

Till en fastighet hör de byggnader och andra anläggningar som fastighetens ägare har uppfört för stadigvarande bruk inom fastigheten. De ingår i den fasta egendomen. Till en fastighet hör också på rot stående träd och andra växter samt naturlig gödsel.

Till en byggnad hör inredning som används för byggnadens stadigvarande behov, exempelvis hissar, vatten- och avloppsledningar, elsystem, spisar, badkar mm. För så kallade industritillbehör finns det särskilda bestämmelser. Till en industrifastighet hör nämligen, förutom det som följer av de generella bestämmelserna, även maskiner och annat som används i rörelsen. En möjlighet finns dock att förklara att sådan utrustning inte skall utgöra tillbehör till byggnaden utan i stället vara lös egendom. Genom inskrivning i fastigheten ges offentlighet till att industritillbehör inte skall ingå i fastigheten.

En byggnad som en gång blivit tillbehör till en fastighet kan inte med sakrättslig verkan överlåtas separat om inte byggnaden flyttas från fastigheten. Dock kan den i vissa fall, till följd av beslut enligt fastighetsbildningslagen och anläggningslagen bli tillbehör till en annan fastighet än där den är uppförd, se vidare nedan. Vidare kan en byggnad som till följd av fastighetsbildning skall rivas eller flyttas övergå till att bli lös egendom i samband med att beslut om fastighetsbildning meddelas.<sup>36</sup> När en bebyggd fastighet upplåts med tomträtt övergår också byggnaden på fastigheten från att vara fast egendom till lös egendom.<sup>37</sup>

Om någon annan än ägaren uppför en byggnad, till exempel med stöd av en nyttjanderättsupplåtelse, blir byggnaden lös egendom. Om markens ägare senare förvärvar byggnaden övergår den till att bli tillbehör till fastigheten. Som framgått ovan kan inte det motsatta ske, dvs. överlåtelse till någon annan än fastighetens ägare av en byggnad som är fastighetstillbehör, och som inte flyttas, medför inte att byggnaden blir lös egendom.<sup>38</sup>

<sup>35</sup> 2 kap. JB.

<sup>36</sup> Se 2 kap. 4 § och 5 kap 24 och 25 §§ fastighetsbildningslagen.

<sup>37</sup> 2 kap. 6 § jordabalken.

<sup>38</sup> En sådan överlåtelse får inte sakrättslig utan enbart obligationsrättslig verkan.

Till en fastighet kan också höra byggnader eller andra anläggningar utanför den egna fastighetens markområde. Byggnader och andra anläggningar som uppförts med stöd av servitut eller ledningsrätt tillhör den fastighet till vars förmån rättigheten upplåtits. När servitut upplåts i en befintlig byggnad som redan är tillbehör till den fastighet den är uppförd på påverkas inte äganderätten – tillbehörsskapet - till byggnaden av upplåtelsen. Motsvarande gäller när en befintlig anläggning tas i anspråk som gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen. Genom ett särskilt beslut, i samband med rättighetsupplåtelsen eller senare, kan dock en byggnad eller annan anläggning som rättighetsupplåtelsen avser bli tillbehör till den eller de fastigheter som upplåtelse skett till förmån för. Sådan så kallad överföring av fastighetstillbehör sker genom förrättning enligt fastighetsbildningslagen eller anläggningslagen.<sup>39</sup> Överföring av fastighetstillbehör kan inte avse befintliga byggnader eller andra anläggningar som berörs av upplåtelse av avtalsservitut, dvs. som bildats enligt reglerna i jordabalken. Vid förrättning enligt ledningsrättslagen, se avsnitt 6.3.2, kan beslutas att ledning eller annan ledning som skall omfattas av upplåtelse av ledningsrätt skall frigöras från den fastighet som den utgör tillbehör till och övergå till att bli lös egendom.<sup>40</sup>

## 2.7 Rättigheter i fastigheter

### 2.7.1 Inledning

Till en fastighet kan, som framgått ovan, knytas olika former av rättigheter att utnyttja mark eller anläggning på en annan fastighet än den egna. En fastighet kan också belastas av olika typer av rättigheter. De kan gälla rättigheter fastigheter emellan eller rättigheter till förmån för en person, fysisk eller juridisk. Rättigheter kan bildas såväl genom myndighetsbeslut som genom privata avtal. För vissa rättigheter krävs myndighetsbeslut, för andra kan man välja mellan en så kallad officialrättighet eller en avtalad rättighet och ytterligare andra kan enbart grunda sig på avtal.

I detta avsnitt ges en överblick över rättigheter som kan upplåtas till förmån för fastigheter och sådana som kan upplåtas i fastigheter till förmån för personer. I avsnitt 3 behandlas frågan om vem som ansvarar för bildandet av rättigheter och i avsnitt 6 behandlas bildandet av rättigheterna närmare.

Möjligheten att genom avtal mellan fastighetsägare tillskapa rättigheter innebär emellertid inte att det råder full avtalsfrihet, åtminstone inte om en ny fastighetsägare

<sup>39</sup> Se prop. 2000/2001: 138.

<sup>40</sup> 2 kap. 7 § jordabalken.

skall bli bunden av avtalet. I jordabalken finns bestämmelser om avtalsrättigheter som gäller till förmån för såväl personer som fastigheter. Det finns där såväl krav på rättigheternas karaktär som varaktighet, omfång mm. och på hur man formellt skall gå tillväga för att tillskapa dem. Det finns inom regelverket utrymme för viss avtalsfrihet. Därutöver råder i princip inte någon avtalsfrihet om sakrättslig verkan skall inträda.

Gemensamt för rättigheter som kan tillskapas genom myndighets- eller domstolsbeslut är att de, under vissa villkor, kan tillskapas utan stöd av överenskommelse mellan berörda fastighetsägare.

Ett servitut tillkommet genom myndighetsbeslut kan inte ändras på annat sätt än genom ett nytt sådant beslut, vanligtvis genom förrättning enligt fastighetsbildningslagen. Ett avtalsservitut kan ändras och upphävas genom ett nytt avtal eller genom fastighetsreglering enligt fastighetsbildningsslagen.

Rättsverkan skiljer sig delvis åt mellan rättigheter som tillkommit genom avtal respektive genom myndighets- eller domstolsbeslut. En rättighet, som upplåtits i en fastighet, kan i vissa situationer komma att påverkas av att fastigheten överläts till en ny ägare. Den kan också påverkas av förändringar i fastighetsindelningen. Som huvudregel gäller att officialrättigheter inte påverkas av överlåtelse av fastighet eller av förändringar i fastighetsindelningen. Avtalade rättigheter kan däremot påverkas eller till och med upphöra att gälla i motsvarande situationer.

En fastighet kan också belastas av andra former av rådighetsinskränkningar än de nämnda, till exempel kan för vårt kollektiva behov upplåtas utrymme för allmänna vägar i form av vägrätt enligt väglagen.<sup>41</sup> Det kan också råda inskränkningar av naturvårds- och miljöhänsyn i form av till exempel naturreservat.

Inom tätbebyggda områden, där behovet av att styra förhållanden mellan grannfastigheter är störst, sker regleringen av tillåten markanvändning i huvudsak genom bestämmelser i detaljplan enligt plan- och bygglagen. Eftersom planbestämmelser har självständig rättsverkan behöver de inte fullföljas genom bildande av servitut eller annan rättighet. Planbestämmelser anses inte heller ge upphov till någon särskild rättighetstyp.

<sup>41</sup> SFS 1971:948

I figur SWE-10 redovisas olika former av möjligt innehav av rättigheter i fastighet. Redovisningen är inte fullständig beträffande alla i svensk lagstiftning förekommande rättigheter. Vissa mycket ovanliga typer är uteslutna. En närmare beskrivning av flertalet av rättighetstyperna kommer i avsnitten 2.7.2 - 2.7.5.

<b>Rättigheter som upplåts i fastigheter</b>	
Rättigheter till förmån för fastighet	
Servitut	Rätt för en fastighet att använda en annan fastighet. Får inte innebära ett totalt ianspråktagande.
Officialservitut	Bildas genom myndighetsbeslut, vanligtvis lantmäteriförrättning enligt fastighetsbildningslagen.
Avtalsservitut	Bildas genom avtal mellan de berörda fastigheternas ägare enligt bestämmelserna i jordabalken. Får sakrättsligt skydd genom inskrivning i fastighetsregistret.
Deltagande i gemensamhetsanläggning	Upplåtelse av utrymme till förmån för anläggning som hör till flera fastigheter gemensamt (en form av gemensamt servitut).
Ledningsrätt	Rätt för fastighet att dra ledning över en annan fastighet. Gäller endast vissa allmännyttiga ledningar. Bildas genom beslut enligt ledningsrättslagen vid lantmäteriförrättning. Vanligtvis upplåts ledningsrätt till förmån för person, se nedan rättigheter till förmån för person.
<b>Rättigheter till förmån för person, fysisk eller juridisk</b>	
<b>Helnyttjanderätter</b>	
Tomträtt	Upplåtelse av hel fastighet under ägarliknande former. Kan bara upplåtas i offentligt ägd fastighet.
Nyttjanderätt - arrenden	Bestämmelser finns i jordabalken. Arrenden finns i form av jordbruksarrende, anläggningsarrende, bostadsarrende och lägenhetsarrende. Olika former av besittningsskydd gäller för olika typer av arrenden.
Hyra	Rätt att använda viss bostad eller lokal, dvs. en del av en byggnad. Regler om hyra finns i jordabalken. (Hyra kan även avse byggnad som är lös egendom).
Vägrätt	Rätt för staten – eller i vissa fall kommun – att använda ett markområde för allmän väg. Regler om vägrätt finns i väglagen.

Figur SWE-10: Olika former av rättigheter i fastigheter, jämför Paasch 2005.

<b>Rättigheter till förmån för person, fysisk eller juridisk</b>	
<b>Partiella rättigheter</b>	
Ledningsrätt	Rätt för fastighet att dra ledning över en annan fastighet. Gäller endast vissa allmännyttiga ledningar. Bildas genom beslut enligt ledningsrättslagen vid lantmäteriförrättning. Kan även anknytas till fastighet.
Annan nyttjanderätt	Avser ett partiellt nyttjande, t.ex. en rätt att jaga eller fiska.
Naturvårdsavtal	Avtal med staten eller kommunen om begränsningar i en fastighets befogenhet med hänsyn till naturvärden. Regleras i jordabalken.
Rätt till elektrisk kraft.	Till fastighet till vilken hör elektrisk kraftstation kan höra rätt till elektrisk kraft. Regleras i jordabalken.
Undersöknings och bearbetningskoncession	Rätt att undersöka visst markområde för bedömning av mineralförekomst respektive rätt till brytning av mineral. Regleras i minerallagen. <sup>42</sup>
<b>Säkerhet för lån</b>	
Inteckning	Inskrivning i hel fastighet avseende visst penningbelopp. Kan vara i svensk eller annan valuta. Regleras i jordabalken.
<b>Potentiella - latenta - rättigheter</b>	
Rättigheter som senare kan tas ut till följd av olika beslut	Rätt att lösa in mark eller annat utrymme, alternativt få rätt att nyttja, för visst bestämt ändamål. Ett exempel är mark som redovisats som gata i detaljplan enligt plan- och bygglagen eller som järnvägsmark i järnvägsplan enligt lagen om byggande av järnväg. Det kan också vara en starkströms ledning för vilken koncession i viss sträckning erhållits, s.k. linjekoncession.
Hembudsskyldighet	Viss person – fysisk eller juridisk – har företräde vid överlåtelse.
Förköpsrätt	Kommunen har i vissa fall rätt att träda i köparens ställe.
<b>Andra rättigheter</b>	
Bostadsrätt	Rätt att nyttja viss bestämd bostadslägenhet i byggnad som ägs av en bostadsrättsförening. Rätten till lägenhet följer med medlemskap i bostadsrättsförening. (Kan även avse byggnad som är lös egendom).
Kooperativ hyresrätt	Hyresrätt som en kooperativ hyresrättsförening upplåter i byggnad som ägs av föreningen. Avgift (inträdesavgift) erläggs.

Forts, figur SWE-10: Olika former av rättigheter i fastigheter.

<sup>42</sup> SFS 1991:45.

### 2.7.2 Rättigheter till förmån för fastigheter

Exempel på rättigheter till förmån för fastigheter är servitut och delaktighet i gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen. En rätt för en fastighet att utnyttja ett område av en annan fastighet som exempelvis för enskilt vägändamål upplåts ofta i form av servitut eller genom deltagande i en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen. Servitut kan, som framgått ovan, bildas genom avtal enligt jordabalkens regler, genom förrättning enligt fastighetsbildningslagen och beträffande väg enligt anläggningslagen. Undantagsvis kan det även uppstå en servitutsrätt enligt vissa andra markreglerande lagar. Det är emellertid så pass ovanligt att det bortses från här. I Sverige kan servitut enbart upplåtas till förmån för fastigheter och i fastigheter. Det är alltså inte möjligt att bilda servitut till förmån för personer eller annan lös egendom än gruva och tomträtt. Inte heller kan servitut upplåtas i annan lös egendom än tomträtt.

#### Servitut

Servitut kan, som redovisats ovan, upplåtas med stöd av avtal enligt jordabalken<sup>43</sup> eller vid förrättning enligt fastighetsbildningslagen eller anläggningslagen.<sup>44</sup>

En upplåtelse av servitut får inte innebära ett totalt i anspråktagande av marken. Det innebär att en servitutsupplåtelse inte får ge servitutshavaren rätt att utnyttja alla de befogenheter som följer med ägandet till fastigheten. Däremot får ett servitut ta i anspråk ett visst markområde totalt för ett visst bestämt ändamål och då bara för detta ändamål, exempelvis en väg. Ett servitut kan avse en positiv rätt att utföra något på den av servitutet belastade fastigheten. Det kan också avse en inskränkning i rätten att utnyttja fastigheten på ett sätt som annars skulle vara tillåtet.

Servitut får upplåtas utan begränsning i tiden. För servitut enligt fastighetsbildningslagen är det inte ens tillåtet att begränsa servitutets varaktighet i tiden. Det är dock möjligt att koppla varaktigheten till en viss framtida händelse, exempelvis kan man bilda ett servitut för vatten- och avloppsanläggning som gäller till dess att en kommunal vatten- och avloppsanläggning har byggts ut.

Ett privat servitut måste enligt jordabalken alltid grunda sig på ett skriftligt avtal. Servitut enligt jordabalken får sakrättslig verkan genom inskrivning i fastighetsregistret. Inskrivning är emellertid inte en förutsättning för servitutets giltighet. Det kan -

<sup>43</sup> 7 kap. och 14 kap. jordabalken.

<sup>44</sup> Beträffande servitut se Hillert 1991 och Nilsson och Sjödin 2003.

förutom mellan de tjänande och härskande fastigheternas ägare vid avtalstidpunkten - komma att gälla även mot nya ägare. Endast om den som förvärvar en fastighet som belastas av ett avtalsservitut inte rimligen borde kunna förstå att fastigheten är belastad av ett servitut, så kan servitutet komma att förlora sin verkan till följd av överlåtelsen. Det bör i sammanhanget nämnas att den som överlåter en fastighet som belastas av ett servitut är skyldig att uppge förhållandet i samband med överlåtelsen.

Det finns vissa begränsningar i tillåtna servitutsändamål för servitut enligt jordabalken. Servitut för så kallad skogsfång - rätt till ved - eller bete är inte tillåtet. Vidare får servitut bara avse ändamål av stadigvarande betydelse och måste främja en ändamålsenlig markanvändning.

Servitut kan också bildas vid förrättning enligt fastighetsbildningslagen.<sup>45</sup> Samma grundläggande krav gäller för sådana servitut som för jordabalksservitut. Därutöver finns vissa specialregler för fastighetsbildningsservitut. Servitut som bildas vid förrättning enligt fastighetsbildningslagen får sakrättslig verkan genom att förrättningen registreras i fastighetsregistret.

När det gäller servitutsändamål finns i fastighetsbildningslagen begränsningen att servitut för bete inte får bildas. Vidare finns begränsningar i möjligheten att upplåta servitut för vissa ändamål som regleras i andra lagar än fastighetsbildningslagen. Exempelvis får servitut inte bildas för sådana ledningar som det är möjligt att upplåta utrymme för med stöd av ledningsrättslagen.

### **Ledningsrätt**

Utrymme för olika typer av allmännyttiga ledningar som starkströmsledningar, vatten- och avloppsledningar, med flera typer och för vissa andra anordningar som telekommunikationsmaster kan säkerställas genom upplåtelse av ledningsrätt vid förrättning enligt ledningsrättslagen. Ledningsrätt är obegränsad i tiden och upplåts till förmån för en person - normalt en juridisk person - men kan även knytas till en härskande fastighet. En ledningsrätt får sakrättslig verkan när förrättningen enligt ledningsrättslagen registreras i fastighetsregistret.

### **Gemensamhetsanläggning - anläggningssamfällighet**

En rätt för en fastighet - dess ägare - att använda en för flera fastigheter gemensam anläggning kan tillskapas genom att en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen

<sup>45</sup> 7 kap. fastighetsbildningslagen.



inrättas vid lantmäteriförrättning. Rätten är kopplad till en skyldighet att delta i utbyggnaden och driften av den gemensamma anläggningen. Gemensamhetsanläggningar kan exempelvis bestå av vägnät, garagelängor, lekplatser mm i ett bostadsområde. De fastigheter som deltar i en gemensamhetsanläggning utgör en samfällighet för utförande och drift av gemensamhetsanläggningen. Denna typ av samfällighet skall inte förväxlas med registerenheten samfällighet.

Det utrymme som anläggningarna upptar säkerställs till förmån för de deltagande fastigheterna i form av en kollektiv servitutsupplåtelse. I vissa undantagssituationer kan området i stället inlösas. Det kommer då att bli en samfällighet i fastighetsbildningslagens bemärkelse som de fastigheter för vilka inlösen skett blir delägare i.

Fastigheternas skyldighet att bidra till kostnaderna för utförande och drift av en gemensamhetsanläggning regleras genom särskilda andelstal för utförandet och driften som fastställs vid förrättningen, se vidare avsnitt 6.3.3.

### 2.7.3 Rättigheter till förmån för personer

Exempel på rättigheter till förmån för personer är olika nyttjanderätter enligt jordabalken som arrende av jordbruksmark och hyra av bostadslägenhet. Även vägrätt som upplåts för allmänna vägar är en nyttjanderätt som kan betraktas som en personanknuten sådan.

#### Nyttjanderätter - arrenden – enligt jordabalken

Jordabalken reglerar upplåtelse av nyttjanderätter i fastighet. Nyttjanderätter kan avse upplåtelse i mark eller byggnad. Nyttjanderätter kan delas upp i sådana där fastighet eller del därav tas i anspråk i sin helhet, så kallade helnyttjanderätter, och sådana där fastigheten endast tas i anspråk i visst hänseende, så kallade partiella nyttjanderätter.

Arrenden och tomträtt utgör helnyttjanderätter. Arrenden enligt jordabalken delas in i jordbruksarrenden, bostadsarrenden, anläggningsarrenden och lägenhetsarrenden. För hyra, exempelvis av bostadslägenhet, gäller särskilda regler.<sup>46</sup>

Jordbruksarrenden avser upplåtelse av mark för yrkesmässigt brukande av marken för jordbruksändamål. Ett bostadsarrende avser mark för uppförande av bostadshus. Bostadshuset blir i detta fall lös egendom. Ett anläggningsarrende är upplåtelse av mark

<sup>46</sup> Se Bengtsson och Victorin 2004.

för att bedriva förvärvsverksamhet. Upplåtelser av mark för andra ändamål benämnes lägenhetsarrenden. De olika formerna av arrenden har olika former av besittningsskydd, dvs. skydd för uppsägning och rätt till förlängning.

Exempel på en partiell nyttjanderätt är upplåtelse av jakt- och fiskerätt.

En speciell form av nyttjanderätt enligt jordabalken är att en markägare till förmån för staten eller en kommun kan förbinda sig att tåla eller tillåta vissa åtgärder beträffande naturvården.<sup>47</sup>

Jordabalken innehåller regler om längsta giltighetstid för nyttjanderätter. Ett arrende inom detaljplaneområde får upplåtas på maximalt 25 år annars gäller maximalt 50 år. Ett jordbruksarrende får upplåtas på högst 25 år. Detta är huvudreglerna som det finns vissa undantag ifrån. Ett undantag utgör förhållandet att en nyttjanderätt avseende rätt att uppföra till exempel en bostadsbyggnad får upplåtas för nyttjanderättshavarens livstid. Ett annat undantag är att det inte gäller några tidsgränser för upplåtelse av nyttjanderätt i statlig mark. Den sakrättsliga verkan av avtalsrättigheter enligt jordabalken inträder genom att inskrivning görs av inskrivningsmyndigheten i fastighetsregistret. För vissa former sker dock inte inskrivning.

### **Tomträtt enligt jordabalken**

Tomträtt är en speciell form av nyttjanderätt i fastighet som endast kan upplåtas i fastighet som ägs av stat, kommun eller i övrigt är i allmän ägo. Den kan bara avse rätt att använda en hel fastighet med de befogenheter som skulle tillkommit ägaren om fastigheten inte varit upplåten med tomträtt.<sup>48</sup> Tomträtt upplåts på obestämd tid. En tomträtt får dock under vissa villkor sägas upp av markägaren. Vid en upplåtelse för bostadsändamål får uppsägning ske tidigast 60 år efter upplåtelsestillfället. För andra ändamål gäller 20 år.

Ett innehav av en tomträtt kan anses medföra befogenheter som mycket liknar de befogenheter som en fastighetsägare har. Markägarens äganderätt kan i princip anses utsläckt under upplåtelse tiden. Den enda självständiga befogenhet som i princip återstår för fastighetsägaren är rätten att uppbära den årliga ersättning som tomträttshavaren betalar.

<sup>47</sup> 7 kap 3 § jordabalken.

<sup>48</sup> 13 kap. JB.

Tomträttens äganderättsliknande konstruktion är inte enbart en följd av att den alltid omfattar en hel fastighet och i princip avser alla fastighetens befogenheter rörande markanvändningen. Den liknar äganderätten även på så sätt att samma bestämmelser som för fastighet gäller vid överlåtelse. Vidare skall förvärv av en tomträtt skrivas in på motsvarande sätt som en lagfart. Inteckning och inskrivning i övrigt motsvarar också inskrivning i fastighet.

### **Hyra enligt jordabalken**

Hyra gäller rätten att nyttja hus eller delar av hus.<sup>49</sup> Den kan i vissa fall kombineras med rätten att använda ett markområde. Till exempel kan en hyresupplåtelse i ett radhus eller en lägenhet i bottenvåningen i ett flerfamiljshus även innefatta ett markområde. Beträffande hyresförhållanden för bostäder och lokaler finns ett omfattande regelverk rörande hyresavtal, hyra, hyresgästinflytande, besittningsskydd mm.

### **Kooperativ hyresrätt**

Kooperativ hyresrätt är en hyresrätt som följer av medlemskap i en kooperativ hyresrättsförening.<sup>50</sup> Sådan hyresrätt kan finnas i byggnad som ägs av föreningen eller i byggnad som föreningen hyr. Medlemmarna deltar i föreningen genom att betala en medlemsinsats. En avgående medlem har rätt att återfå sin insats. Särskilda regler för detta gäller.

### **Bostadsrätt enligt bostadsrättslagen**

I bostadsrättslagen finns bestämmelser om innehav av bostadslägenhet i form av bostadsrätt. Det man förvärvar när man köper en bostadsrättslägenhet är, genom medlemskapet i bostadsrättsföreningen, del i den egendom som föreningen äger samt nyttjanderätt till lägenheten i egenskap av föreningsmedlem. Ett villkor för att bli innehavare av en lägenhet upplåten med bostadsrätt är således medlemskap i en bostadsrättsförening. Bostadsrätten kan förutom själva lägenheten avse ett markområde i anslutning till en lägenhet, exempelvis en uteplats.

En bostadsrättsförening måste ha minst tre medlemmar. En bostadsrättsförening kan bildas utan att föreningen äger någon fastighet. Exempelvis kan hyresgästerna i ett flerfamiljshus bilda bostadsrättsförening i avsikt att förvärva den fastighet de bor i. Särskilda regler finns om företräde till förvärv vid överlåtelse av en sådan fastighet.

<sup>49</sup> 12 kap. jordabalken.

<sup>50</sup> Lag om kooperativ hyresrätt, SFS 2002:93

En bostadsrättslägenhet kan inte överlåtas fritt. Bostadsrättsföreningen måste godkänna den tilltänkta förvärvarens medlemskap i föreningen. Bostadsrättsföreningen kan dock inte godtyckligt behandla en ansökan om medlemskap utan skall följa föreningsstadgarna. Uppfyller köparen av en bostadsrättslägenhet villkoren får medlemskap inte nekas.

### **Vägrätt enligt väglagen**

När mark behöver tas i anspråk för allmän väg sker detta genom tillämpning av väglagen som innehåller bestämmelser om byggande och drift av allmän väg. Vägrätt tillskapas genom att en så kallad arbetsplan upprättas och fastställs av Vägverket och att marken sedan tas i anspråk enligt denna. Vägrätten är en officialnyttjanderätt till förmån för staten eller efter särskilt beslut en kommun. Den påverkar således inte fastighetsindelningen. Vägrätten är dock så omfattande att fastighetsägarens alla rättigheter att använda denna inom vägområdet kan sägas vara utsläckta så länge som vägrätten består. Markägaren har inte har någon praktisk möjlighet att utöva sin äganderätt. Enligt väglagen så träder väghållaren i fastighetsägarens ställe när det gäller rätten till det upplåtna utrymmet. Väghållaren kan alltså sluta avtal med någon annan som får rätt att använda väganordningen, till exempel för att lägga ner ledningar i vägbanken. Den dag som vägrätten eventuellt upphör återfår dock markägarna sina befogenheter till marken. Vägrätt kan också uppkomma genom beslut enligt väglagen om att en enskild väg skall förändras till allmän.

#### **2.7.4 Panträtter**

Fastigheter kan pantsättas och utnyttjas som säkerhet för belåning. Med undantag för tomträtter kan inte andra former av rättigheter pantsättas på samma sätt som en fastighet.

Inskrivning i en fastighet kan ske avseende ett visst bestämt belopp. Denna typ av inskrivning betecknas inteckning.<sup>51</sup> Inteckning kan ske i svensk eller utländsk valuta. Inskrivningsmyndigheten utfärdar ett bevis på att inteckning skett. Beviset om inteckning utgörs av ett så kallat pantbrev. Detta kan vara en pappersprodukt eller ett elektroniskt dokument – datapantbrev - som lagras i pantbrevsregistret som förs av Lantmäteriverket. Nya pantbrev utfärdas elektroniskt. För att en skuld skall uppstå fordras att ett avtal om detta upprättas. Det sker genom upprättande av ett så kallat skuldebrev. Som säkerhet för skulden sker anteckning om innehavare i pantbrevsregistret alternativt överlämnas pantbrevet.

<sup>51</sup> 6 och 22 kap. jordabalken.

När flera inskrivningar sökts i en fastighet så uppstår en så kallad förmånsrättsordning där den som först söker inskrivning har bästa förmånsrätt, därefter kommer den andra som söker inskrivning som nummer två osv. I förmånsrättsordningen finns alla inskrivningar, dvs. både inteckningar och inskrivningar av rättigheter.

Innehavare av en panträtt kan söka betalning ur fastigheten om betalning inte sker så som överenskommit. Det kan leda till att en tvångsförsäljning sker genom en så kallad exekutiv auktion. Om köpeskillingen inte räcker till att betala alla fordringshavare så blir de ersatta i den ordning som inteckningarna har i förmånsrättsordningen. Blir det ett överskott i förhållande till skulderna går överskottet till den vars fastighet försålts.

En inteckning – ett pantbrev - behöver inte utnyttjas för belåning. Ett skuldebrevs belopp behöver inte heller motsvara pantbrevets belopp, till exempel kan det vara lägre. Vid amortering av skulden ändras inte inteckningsbeloppet. Mellanskillnaden mellan skuld och inteckningsbelopp utgör så kallat ägarhypotek. Ägaren kan efter slutbetalning av lånen inneha hela rätten.

Det finns inga regler om hur många inteckningar eller till vilket totalbelopp en fastighet kan intecknas. Det är helt upp till långivarna att bedöma om de anser att pantbreven motsvaras av tillräcklig säkerhet i fastigheten. I många fall gör banker och andra kreditinstitut idag en bedömning av fastighetens värde genom att den avtalade köpeskillingen anses utgöra marknadsvärdet som man utgår från vid bedömningen av vilken säkerhet som kan anses finnas i fastigheten. I andra fall kan en värdering genomföras och fastighetens marknadsvärde uppskattas på annat sätt. Det är till exempel förhållandet när någon vill utnyttja sin fastighet för belåning utan samband med överlåtelse. Ofta används emellertid även i sådana fall förenklade värderingsmetoder för bedömning av om säkerhet finns i den aktuella fastigheten.

Taxeringsvärdet kan då vara utgångspunkt. Vanligt är att man lånar ut ett belopp som motsvarar 90-95% av marknadsvärdet för permanentbostäder. Ofta i form av större delen i ett så kallat bottenlån och resterande del som så kallat topplån. För topplånet betalas högre ränta. Det förekommer dock att hela lånet utlånas till bottenlåneränta. Det är vanligt att delar eller hela bottenlånen kan få lånas amorteringsfritt.

För uttag av inteckning utgår en expeditonsavgift.<sup>52</sup> Vidare utgår en så kallad stämpelskatt på inteckningsbeloppet. Den utgör 2 % av inteckningsbeloppet.

<sup>52</sup> För närvarande 375 kronor.

Vid överlåtelse av fastighet ligger inteckningarna kvar i fastigheten precis som övriga inskrivningar. Det betyder att en ny fastighetsägare kan utnyttja de befintliga pantbrevens för belåning på nytt utan att ny stämpelskatt behöver betalas.

### 2.7.5 Potentiella rättigheter

Olika beslut rörande markens användning kan lägga grunden för senare uppkomst av olika typer av rättigheter i mark och byggnader eller andra anläggningar.

Till exempel så medför en detaljplan vissa rättigheter att ta i anspråk sådan mark som redovisats som allmän plats, dvs. som skall utgöra gator, parker mm. Detaljplanen skapar dock inte någon direkt rätt att ta i anspråk de allmänna platserna utan särskilt beslut fordras, se avsnitt 2.2. En redovisning av servitut, ledningsrätt eller gemensamhetsanläggning i en fastighetsplan innebär dock att prövningen av villkoren för att upplåta dessa rättigheter i princip sker redan i planen. För att någon skall få rätt att ta i anspråk marken för den redovisade rättigheten fordras dock beslut vid lantmäteriförrättning.

Innan mark kan tas i anspråk för järnväg skall en så kallad järnvägsplan upprättas enligt lagen om byggande av järnväg.<sup>53</sup> En sådan järnvägsplan lägger grunden för förvärv av marken där järnvägen skall byggas, men ger inte rätt att ta i anspråk utrymmet för järnvägen. För rätt att ta i anspråk marken fordras lantmäteriförrättning eller inlösen enligt lagen om byggande av järnväg.

För att få anlägga vissa typer av ledningar krävs koncession. Så är fallet för elektriska starkströmsledningarna och vissa underjordiska ledningar. När koncessionsbeslut avser ett visst bestämt utrymme så är läget för en framtida rättighetsupplåtelse i form av till exempel ledningsrätt redan fastlagt. Koncessionen i sig ger dock inte tillgång till marken. För att få tillgång till marken fordras att en rättighetsupplåtelse sker, se 6.4.3.

Genom expropriation enligt expropriationslagen kan mark tas i anspråk med äganderätt, servitutsrätt eller nyttjanderätt. Förfarandet kan beskrivas som ett tvåstegsförfarande. Först meddelas ett expropriationstillstånd av regeringen. Detta fullföljs sedan genom beslut i domstol om ersättning och tillträde till marken. Under tiden från regeringsbeslut till domstolsbeslut kan man säga att det finns en latent rätt att få tillgång till marken.

<sup>53</sup> SFS 1995:1649.

## 2.8 Överlåtelse av fastighet

Fast egendom kan överlåtas genom köp, byte och gåva. 4 kap. jordabalken innehåller formkrav rörande överlåtelser genom köp, byte och gåva. En fastighet kan också byta ägare till följd av bodelning eller arv. Vid arv kan det vara bröstarvingar som ärver med automatik eller genom legat enligt testamente. Även till följd av expropriation och vissa andra tvångsförvärv kan en fastighet eller del av sådan byta ägare.<sup>54</sup>

Överlåtelser av fastigheter kan även ske indirekt. Det handlar om överlåtelser av fastigheter som ägs av aktiebolag. Genom försäljning av bolaget eller viss aktiepost kommer nya personer att vara ägare av bolaget och därmed av fastigheten.

Grundkraven på en överlåtelsehandling - köp, byte, gåva - är att den skall vara skriftlig och innehålla uppgift om den fastighet som överlåts, om säljare och köpare, om köpeskillning samt en så kallad överlåtelseförklaring. Är säljaren gift fordras dessutom godkännande av äkta make. När det gäller fastighet som används för gemensam bostad för sambor kan även fordras godkännande av sambon. Överlåtarens namnteckning på en överlåtelsehandling bör vara bevittnad. Det ställs inte några krav på fack-kunskap hos den som bevittnar en överlåtelsehandling. Inte heller blir överlåtelse-handlingen ogiltig om bevittning saknas, men lagfartsprocessen förlängs. När ett förvärv gäller en del av en fastighet gäller det ytterligare kravet att fastighetsbildning skall kunna ske i överensstämmelse med förvärvet. I övrig finns inga krav på överlåtelse-handlingarna som att någon utomstående skall medverka eller godkänna överlåtelsen utöver vissa undantagsituationer när förvärvstillstånd efter köpets upprättande fordras.

Det finns bara formellt krav på att en överlåtelsehandling skall upprättas, men vanligtvis upprättas ändå två separata sådana vid köp av fastighet. Förfarandet med två köpehandlingar kan anses vara normalförfarandet vid köp av en fastighet. Den första köpehandling, det så kallade köpekontraktet, upprättas i regel när man kommit överens om överlåtelsevilkoren. Samtidigt brukar en handpenning betalas. Köpekontraktet kan innehålla vissa villkor som skall vara uppfyllda innan tillträde till fastigheten sker och slutlikvid betalas. Den andra köpehandling, det så kallade köpebrevet, upprättas vid tillträdet i samband med att den återstående delen av köpeskillningen betalas.

<sup>54</sup> Ersättningsbeloppet bestäms då efter värdering enligt expropriationslagens ersättningsregler. Se bland andra Sjödin, et al 2002, Hager 1998 och Norell 2001

En huvudregel är att en fullbordad överlåtelse inte får vara förenad med villkor som påverkar köpets bestånd. Det är dock möjligt att göra ett köps fullbordan beroende på villkor under förutsättning att de inte gäller längre tid än två år. Dock får villkoret att köpeskillning skall erläggas gälla utan tidsbegränsning. Överlåtelse genom gåva är undantagna från begränsningen att ställa nyss nämnda typ av villkor. Då är det tillåtet att utan tidsbegränsning ställa villkor som att om fastigheten skall överlåtas vidare skall gåvan återgå eller att en eller flera av delägarna har rätt att förvärva andel om sådan skall överlåtas.

Redan det första kontraktet är bindande även om köpet inte är fullbordat. Om det i köpekontraktet har föreskrivits att ett köpebrev skall upprättas vid en viss tidpunkt och att köpeskillningen då skall betalas är förvärvets fullbordan eller bestånd beroende av att köpeskillning erläggs. Ofta avtalas i köpekontraktet om tidpunkten för tillträde samt från vilken tidpunkt som köparen övertar betalningsansvaret för kostnader för fastigheten, tillgodogör sig dess avkastning osv. Vanligtvis sammanfaller dessa tidpunkter med tiden för tillträdet och köpeskillningens erläggande. Om det finns villkor som reglerar förvärvets bestånd och som skall bestå efter det att köpebrev upprättats måste dessa tas in även i köpebrevet för att vara giltiga. Villkoren får inte heller i detta fall ha en varaktighet som är längre än två år. Det får dock betraktas som en undantagssituation att villkor återstår efter det att köpebrev har upprättats. Upprepas inte villkoren anses de vara uppfyllda.

Så kallade optionsavtal rörande framtida överlåtelse av fast egendom har inte sakrättslig giltighet. De kan därför inte åberopas för att få träda i förvärvarens ställe om överlåtelse sker till någon annan än den som angetts i optionsavtalet.

När en fastighet samägs av flera personer tillsammans med bestämda andelar för var och en, så kallade ideella andelar, måste de vara överens om samtliga transaktioner rörande fastigheten, så också överlåtelse. En delägare kan dock – om inte fastigheten förvärvats genom gåva med villkor som begränsar överlåtelseätten – överlåta sin andel oberoende av de övriga delägarnas samtycke. En annan sak är att det kan vara svårt att hitta någon som vill förvärva en andel i en fastighet fristående från övriga andelar. En orsak, utöver själva delägarskapet, som bidrar till detta är att en andel i fastighet inte kan in-tecknas självständigt.

Om en fastighetsägare, men inte de övriga, vill sälja en samägd fastighet kan den som vill sälja hos allmän domstol begära försäljning på offentlig auktion enligt lagen 1904



om samägande. Det är sedan allmän domstol som beslutar om sådan försäljning. De övriga delägarna kan inte motsätta sig detta. Ett alternativ till försäljning på auktion är att hos lantmäterimyndigheten begära klyvning enligt fastighetsbildningslagen för att få sin andel utbruten till särskild fastighet. En förutsättning för att klyvning skall kunna genomföras är dock att villkoren för att bilda nya fastigheter är uppfyllda. Om ansökan om offentlig auktion gjorts till domstolen, men något beslut inte fattats, har ansökan om klyvning företräde, se avsnitt 2.9.2. Först om klyvning inte kan genomföras återupptas ärendet hos domstolen.

Risken för att det kan finnas ett eller flera fel i den fastighet som överläts och som inte har redovisats vid överlåtelse tillfället, har kommit att få stor betydelse i olika överlåtelsesituationer. Om fastighet inte överensstämmer med vad som följer av överlåtelseavtalet, eller om den på annat sätt avviker från vad köparen har kunnat förutsätta, kan köparen ha rätt att göra avdrag från köpeskillingen eller om skadan är av väsentlig betydelse häva köpet. Som fel får dock inte åberopas ett fel som köparen borde ha upptäckt vid en undersökning av fastigheten. Det finns möjligheter för säljare att teckna försäkringar mot dolda fel. Ofta förmedlas sådana försäkringar av fastighetsmäklarna. Dessa försäkringar mot dolda fel innehåller dock ofta betydande begränsningar rörande vissa typer av fel som ofta är svårupptäckta och därmed dolda som exempelvis fel i murstockar och elsystem.

När en överlåtelse är fullbordad och eventuella förvärvstillstånd har erhållits skall ansökan om lagfart göras till inskrivningsmyndigheten inom tre månader. Köpets giltighet är emellertid inte beroende av lagfartsansökan. Även om lagfarten inte har direkt betydelse för ett förvärvs giltighet har den betydelse för vem som i olika sammanhang betraktas som en fastighets ägare. Om man köper en fastighet från den som har lagfart, anses man normalt ha fullgjort sin undersökningsplikt beträffande vem som är fastighetens rätta ägare. Det betyder emellertid inte att man i alla situationer är garanterad att få behålla äganderätten. Men, om man blir fråntagen äganderätten vid ett godtrosförvärv till följd av felaktig lagfart kan man enligt allmänna skadeståndsrättsliga principer begära skadestånd från staten på grund av fel i myndighetsutövning.<sup>55</sup> Lagfarten har också betydelse för frågan om hävd om det, när det gått tio år från det att lagfart beviljats, visar sig att överlåtarens lagfart var felaktigt beviljad. Då kan man inte fråntas äganderätten till fastigheten om man var i god tro. Vid ond tro gäller tjugo år.<sup>56</sup>

<sup>55</sup> Jämför t.ex. Millgård 2002. Se även Millgård 2003.

<sup>56</sup> 16 kap. jordabalken.

Lagfarten har även betydelse om ägaren till en fastighet överlåter fastigheten till flera olika personer oberoende av varandra, så kallad tvesalu. Den som då först söker lagfart blir den som får behålla äganderätten, under förutsättning att förvärvet skett i god tro.

När den som påstår sig ha förvärvat en fastighet av någon anledning inte kan förete förvärvshandlingen kan frågan om äganderätten hanteras vid ett så kallat lagfarts-sammanträde hos inskrivningsmyndigheten. Beslut kan leda till att lagfart beviljas eller att grund för lagfart inte anses finnas.

Fastigheter kan inte förvärvas genom hävd på annat sätt än genom lagfart som innehafts i 10 alternativt 20 år (se ovan) när föregående ägares äganderätt kan ifrågasättas. Ockupation av annans fastighet kan aldrig leda till förvärv av äganderätten eller annan rätt att nyttja fastighet, detta oberoende av om det skett i god eller ond tro. Den enda hävdgrundande situationen - med undantag för de nämnda lagfarts-reglerna - gäller fastighetsgräns som hävdats i viss sträckning oklandrat och där överenskommelse om gränssträckningen träffats av fastighetsägarna före ikraft-trädandet av jordabalken 1972. Denna form av gränshävd kan alltså inte uppstå idag. För att sådan gräns skall bli officiell gällande i den hävdade sträckningen fordras fastighetsbestämning.

## 2.9 Fastighetsbildning

### 2.9.1 Inledning

I Sverige ändras fastighetsindelningen i huvudsak genom tillämpning av fastighetsbildningslagen. Den kan också ändras till följd av beslut om inlösen enligt förrättningslagarna, anläggningslagen och ledningsrättslagen. De senares primära funktion är dock att reglera samverkan mellan fastigheter, att tillskapa rätt att ta i anspråk mark för enskilda vägar och för allmännyttiga ledningar. Genomförandet av förändringar enligt fastighetsbildningslagen, anläggningslagen och ledningsrättslagen sker vid lantmäteriförrättning. Vidare kan fastighetsindelningen ändras till följd av domstolsbeslut om inlösen av visst markområde.

Förändringar i fastighetsindelningen kan ske genom nybildning av fastigheter eller genom ombildning av befintliga fastigheter. Nybildning av fastigheter kan ske genom avstyckning, klyvning eller sammanläggning. All ombildning av befintliga fastigheter sker genom åtgärden fastighetsreglering. Ombildning kan ske genom överföring av mark

eller tredimensionella fastighetsutrymmen mellan fastigheter, genom bildande eller upphävande av samfällighet eller förändringar av fastigheternas andelar i sådan. Det kan också ske genom bildande, upphävande eller ändring av servitut samt överföring av fastighetstillbehör. Flera fastighetsbildningsåtgärder kan genomföras i samma förrättning. Fastighetsbildningsförrättning kan även kombineras med åtgärder enligt anläggningslagen och ledningsrättslagen.

Med stöd av fastighetsbildningslagen kan även frågor om en gräns sträckning och en fastighets utformning i andra avseende klarläggas genom fastighetsbestämning. Lantmäterimyndigheterna handlägger fastighetsbestämningar, se vidare avsnitt 5.7.

Någon möjlighet att på privat väg ändra fastighetsindelningen finns inte. Fram till 1972 har dock vissa åtgärder kunnat vidtas som påverkat äganderätten till markområden, varför dessa åtgärder i efterhand kan legaliseras vid förrättning enligt lagen om äganderättsutredning och legalisering.<sup>57</sup> Även sådana förrättningar handläggs av lantmäterimyndigheterna.

### 2.9.2 Nybildning av fastighet

Nybildning av fastighet kan, som framgått ovan, ske på tre olika sätt nämligen genom avstyckning, klyvning och sammanläggning.

#### Avstyckning

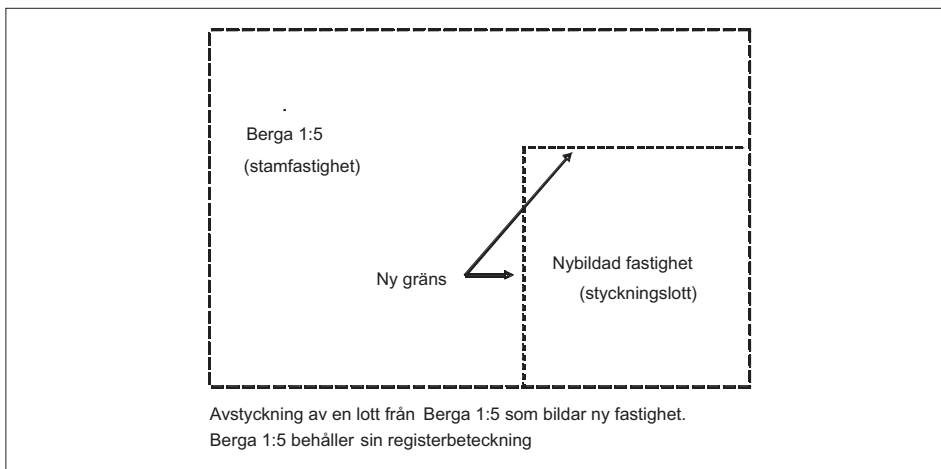
Avstyckning innebär att ett markområde eller ett tredimensionellt avgränsat utrymme i en byggnad eller annan anläggning eller i en blivande sådan kan avskiljas för att bilda en ny fastighet. Vid avstyckning återstår alltid en del av den ursprungliga fastigheten.

Avstyckning kan också ske från en samfällighet och avse hela samfälligheten eller en viss del av den. Vid avstyckning från samfällighet övergår det avstyckade utrymmet till att bli en självständig fastighet. Avstyckning kan också ske av en andel i samfällighet. Det senare är en mycket ovanlig åtgärd.

Den fastighet som nybildas vid avstyckning får en ny registerbeteckning och den fastighet som utrymmet avskiljs från behåller sin registerbeteckning.

<sup>57</sup> Lag om äganderättsutredning och legalisering, SFS 1971:103

Avstyckning kan initieras genom ansökan från ägaren till den fastighet från vilken avstyckning skall ske. Avstyckning kan även genomföras efter det att överlåtelse av en del av en fastighet har skett i syfte att skapa överensstämmelse mellan äganderätt och fastighetsindelning. Ansökan om avstyckning kan då göras antingen av fastighetens ägare eller av den som förvärvat fastighetsdelen.



Figur SWE-I I: Nybildning av fastighet genom avstyckning.

Vid avstyckning kan bildas servitut mellan den eller de fastigheter som nybildas och ursprungsfastigheten. Vidare kan ett område avsättas som samfällighet för de olika styckningsdelarna. Även gemensamhetsanläggningar kan inrättas med styckningsdelarna som deltagare.

Om den fastighet från vilken avstyckning sker är deltagare i en gemensamhetsanläggning kan deltagandet fördelas mellan ursprungsfastighet och styckningslott. Vanligare är dock att beslut om inträde för de nybildade fastigheterna fattas i särskild ordning inom avstyckningsförrättningens ram. Gäller servitut till förmån för den fastighet som avstyckning sker från kan beslut fattas om att servitutet efter avstyckning skall hör till den fastighet som nybildas i stället för till ursprungsfastigheten.

Om den fastighet som avstyckning sker från belastas av servitut eller nyttjanderätt så kommer rättigheten att belasta den av fastigheterna som rättigheten är lokaliserad till. Är en rättighet olokaliserad kommer den att gälla både i nybildad fastighet och i ursprungsfastighet.<sup>58</sup>

Om avstyckning sker på initiativ av fastighetens ägare, som också skall äga den nybildade fastigheten, kommer lagfart att redovisas på denna utan särskild ansökan om lagfart. Om avstyckning sker till följd av överlåtelse måste förvärvaren söka lagfart på motsvarande sätt som vid överlåtelse av hel fastighet.

Processen vid avstyckningsförrättningar beskrivs närmare i avsnitt 5.4.

### **Klyvning**

En fastighet som ägs av flera personer gemensamt - med så kallad samäganderätt - kan delas upp genom klyvning. Om ansökan om offentlig försäljning gjorts och beslut om försäljning meddelats av domstolen kan klyvningen dock inte genomföras. Försäljningen har företräde. Har ansökan om försäljning skett, men beslut ännu inte fattas av domstolen när ansökan om klyvning sker, har som redovisats ovan klyvningsåtgärden företräde, se avsnitt 2.8.

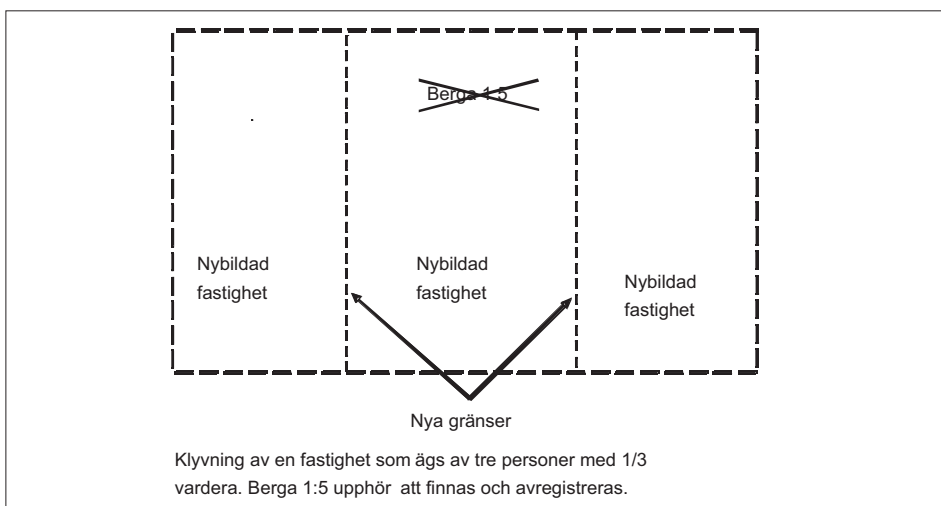
Klyvning av en fastighet innebär att delägarnas andelar i den samägda fastigheten omvandlas till självständigt ägda fastigheter. Vid klyvning delas den ursprungliga fastigheten upp i sin helhet och upphör att existera.

Klyvning genomförs efter ansökan från delägare i en samägd fastighet. Det är inte något krav på att alla delägarna skall vara överens för att klyvning skall kunna genomföras. Det räcker med att en av dem ansöker hos lantmäterimyndigheten för att förutsättningarna för att genomföra klyvningen skall prövas. Det innebär att en delägare i en samägd fastighet mot sin vilja kan komma att få sin andel omvandlad till en ny fastighet. Om en fastighet har fler än två delägare, och några av dessa inte önskar att klyvning skall genomföras, tilldelas de ett gemensamt område som skall utgöra en ny fastighet som de då blir gemensamma ägare till.

Uppdelningen på marken i nya fastigheter - klyvningslotter - sker i förhållande till markens värde i bl.a. obebyggt skick. De skillnader i värde som kan uppstå till följd av att bebyggelse kan komma att ligga inom enbart en eller några av fastigheterna regleras

<sup>58</sup> Se 7 kap. jordabalken.

genom ersättning i pengar. Principen är att en delägare skall ha samma ekonomiska relation till övriga delägare före och efter genomförd klyvning. Det betyder att den tilldelade klyvningslotten plus eventuell ersättning i pengar skall utgöra samma andel av de nybildade fastigheternas sammanlagda värde som andelen utgjorde i den samägda fastigheten som delas upp genom klyvning. Med stöd av medgivande från delägare kan vissa avsteg göras från den nämnda delningsprincipen.



Figur SWE-12: Nybildning av fastighet genom klyvning.

Alla rättigheter som servitut, andel i gemensamhetsanläggning mm. skall fördelas mellan de nya fastigheterna. När en fastighet som klyvs belastas av rättigheter gäller motsvarande regler som vid avstyckning. Det betyder till exempel att ett servitut som belastar den fastighet som klyvs efter genomförd klyvning kommer att belasta den eller de klyvningslotter som servitutsområdet är fysiskt lokaliserat till. Rättigheter som gäller till förmån för klyvningsfastigheten eller andelar i samfälligheter måste alltid fördelas.

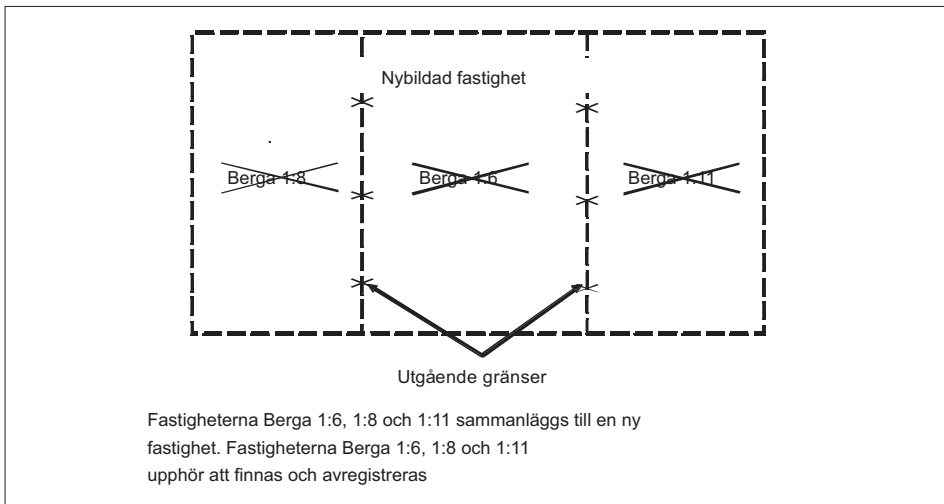
Efter genomförd klyvning blir de tidigare delägarna i den samägda fastigheten automatiskt lagfarna ägare till den fastighet de tilldelats. Någon särskild ansökan om lagfart behöver inte göras.

### Sammanläggning

Flera fastigheter som ägs av samma person kan sammanläggas till en ny fastighet. En förutsättning är att fastigheterna ägs med lika rätt. Det innebär bland annat att om en

fastighet ägs som enskild egendom medan en annan inte gör det kan fastigheterna inte sammanläggas. Ett undantag från denna princip är möjligheten att, efter särskilt avtal, sammanlägga fastigheter som ägs av äkta makar.

Om fastigheterna som skall sammanläggas belastas av inteckningar och andra inskrivningar så måste en ny förmånsrättsordning, se avsnitt 2.7.4, upprättas. Det är inskrivningsmyndigheten som upprättar förslag till sådan som sedan fastställts inom förrättingens ram.

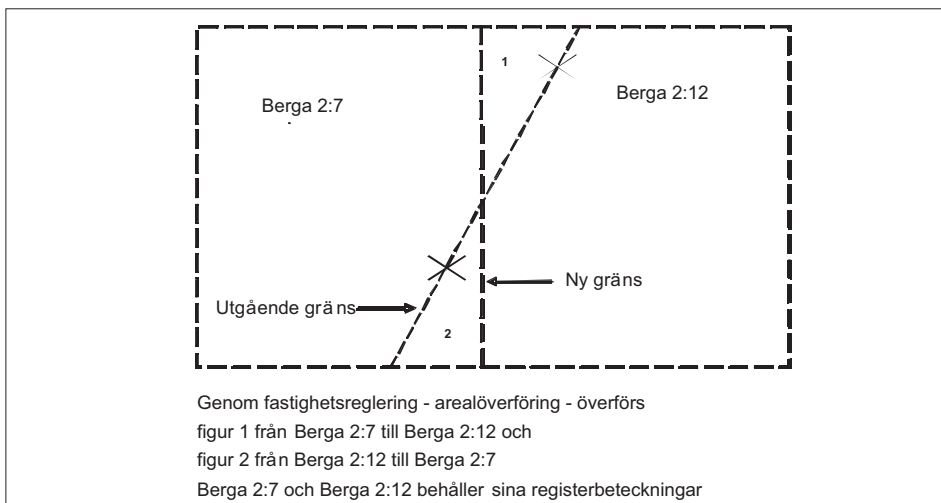


Figur SWE-13: Nybildning av fastighet genom sammanläggning.

Sammanläggningsförfarandet beskrivs närmare i avsnitt 5.

### 2.9.3 Ombildning av fastighet – fastighetsreglering

Genom fastighetsreglering kan bland annat mark eller tredimensionellt fastighetsutrymme överföras från en fastighet till en annan. Överföring av mark från en fastighet till en annan kan avse smärre justeringar av fastigheternas gränser, men kan även avse en omfattande omstrukturering av fastighetsutformningen. I dess mest extrema form genom överföringar av mark i form av så kallade omarronderingar.



Figur SWE-14: Fastighetsreglering – arealöverföring.

Genom fastighetsreglering kan också samfällighet bildas och ändring av andelar i samfällighet göras. Vidare så kan servitut bildas, ändras och upphävas genom fastighetsreglering samt överföring av fastighetstillbehör genomförs.

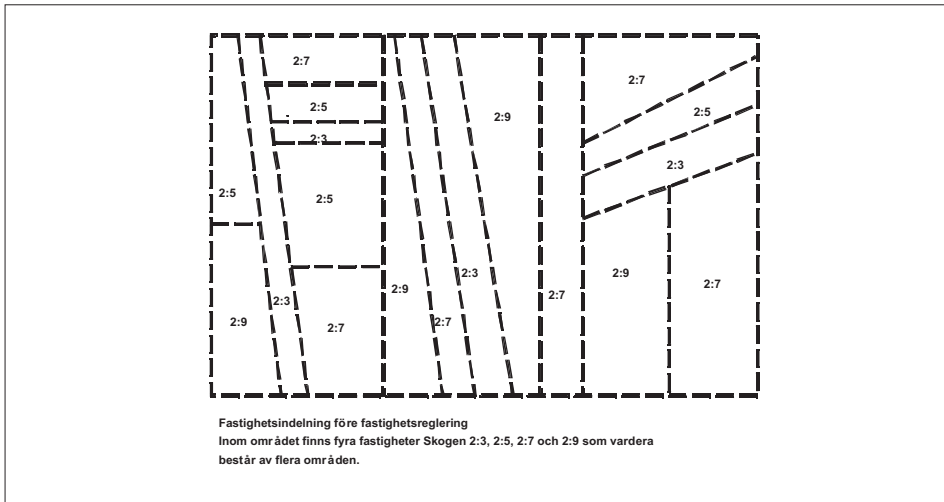
Fastighetsbildningslagen innehåller vissa villkor för genomförande av fastighetsregleringar som gäller för alla typer av fastighetsregleringar.<sup>59</sup> Det finns utöver dessa villkor vissa specialbestämmelser för bildande av samfälligheter<sup>60</sup> och servitut<sup>61</sup> med flera åtgärder.

<sup>59</sup> 5. kap fastighetsbildningslagen.

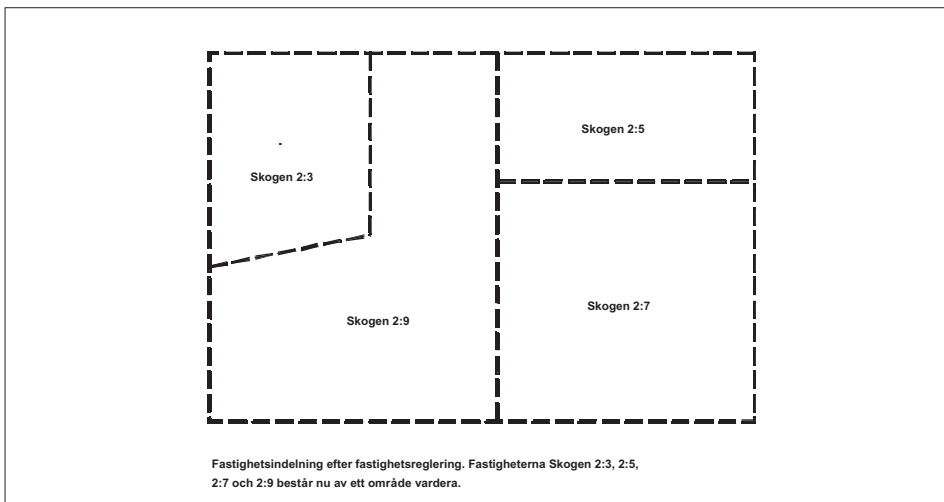
<sup>60</sup> 6 kap. fastighetsbildningslagen.

<sup>61</sup> 7 kap. fastighetsbildningslagen.





Figur SWE-15: Fastighetsindelning före fastighetsreglering, se figur SWE-15 nedan.



Figur SWE-16: Fastighetsindelning efter fastighetsreglering, se figur SWE-15 ovan.

Fastighetsreglering kan grunda sig på överenskommelser mellan berörda fastighetsägare men kan också i vissa situationer genomföras mot en eller flera markägares vilja. Exempelvis kan ett område som i en detaljplan redovisats som gata överföras från en bostadsfastighet till en kommunalägd fastighet bestående av gatumark även om bostadsfastighetens ägare motsätter sig det, jämför avsnitt 2.2.

Eftersom åtgärder kan ske mot en fastighetsägares vilja finns det bestämmelser som avser att skydda den enskilda fastighetsägaren mot vissa former av intrång samt bestämmelser om värdering och ersättning.

Fastighetreglering i form av överföring av mark från en fastighet till en annan beskrivs närmare i avsnitt 5.

## 3 Samhällets ansvar för fastighetsbildning och fastighetstransaktioner

### 3.1 Myndigheter och andra inblandade vid fastighetsöverlåtelse

En överlåtelse av fast egendom kan avse hela fastigheter eller en fysiskt avgränsad del av en fastighet. Överlåtelsen av en del av en fastighet kan avse ett visst bestämt utrymme som överlåtits för att bilda en ny fastighet eller för att föras över till annan fastighet. Överlåtelse av en del av en fastighet kan också avse en fastighets andel i en samfällighet eller en viss andel av denna. I detta avsnitt behandlas överlåtelse av hel fastighet om inte annat särskilt nämns. Det som här beskrivs äger emellertid i princip motsvarande tillämpning på överlåtelse av en del av fastighet. En betydelsefull skillnad mellan överlåtelse av hel fastighet och en del av en fastighet är att vid överlåtelse av en del av en fastighet måste fastighetsbildning genomföras i överensstämmelse med förvärvet för att överlåtelsen inte skall bli ogiltig.<sup>62</sup>

#### Överlåtelsehandling – krav på medverkan

Varje fastighetsägare får, som framgått av avsnitt 2.8, på egen hand avtala om överlåtelse genom köp, byte eller gåva med en förvärvare. Det finns enbart formkrav på hur en överlåtelsehandling skall utformas. Formkraven innehåller inte några bestämmelser om att någon utomstående skall medverka vid upprättandet eller undertecknandet av överlåtelsehandlingen för att den skall vara giltig. För att lagfart - se nedan - skall kunna beviljas direkt fordras dock att överlåtarens namnteckning är bevittnad av två personer.<sup>63</sup> Det ställs emellertid inte några särskilda krav på fackkunskap hos den som skall bevittna namnteckning.

I några få situationer krävs förvärvstillstånd för vissa typer av fastigheter och för fastigheter inom vissa geografiska områden för att överlåtelsen skall bli giltig. I vissa fall har annan än köparen rätt till förköp. Såväl frågan om tillstånd som förköp prövas efter det att en giltig överlåtelsehandling har upprättats. Ett uteblivet tillstånd innebär att förvärvet blir ogiltigt och vid ett förköp träder någon annan in i köparens ställe. Det betyder att i vissa undantagssituationer kan en tillståndgivande myndighet bli inblandad i en fastighetstransaktion. I ytterligare andra situationer föreligger så kallad hembudsskyldighet, dvs. innan en fastighet får överlåtas fritt skall fastigheten först erbjudas viss bestämd person. Se vidare nedan i detta avsnitt.

<sup>62</sup> 4 kap 7 och 8 §§ jordabalken.

<sup>63</sup> 20 kap. 7 § jordabalken.

### **Fastighetsmäklares roll vid överlåtelse av fast egendom**

Även om det inte finns något krav på att någon utomstående, notarie, mäklare eller annan, skall medverka vid överlåtelse av en fastighet är det i praktiken mycket vanligt att fastighetsmäklare och ibland även advokater medverkar vid försäljning av fastigheter. Exempelvis förmedlas försäljning av småhus – villafastigheter - i stor utsträckning av fastighetsmäklare, men även överlåtelse i egen regi förekommer. Mäklare specialiserar sig ofta på vissa typer av fastigheter, exempelvis småhus, kommersiella fastigheter eller jord- och skogsbruksfastigheter. Större fastighetsbolag och andra kommersiella fastighetsägare har ofta egen expertis. Olika intresseorganisationer har ibland också expertis i fastighetsrättsliga frågor som kan ge medlemmarna råd i olika fastighetsfrågor.

Fastighetsmäklare är privata företagare som åtar sig att bistå den som skall sälja sin fastighet. Även vissa banker och andra organisationer har fastighetsmäklare. Mäklarnas arbete regleras av fastighetsmäklarlagen.<sup>64</sup> Enligt denna måste den som förmedlar fastigheter, tomträtter, bostadsrätter mm. vara registrerad hos Fastighetsmäklarnämnden. Undantag gäller för advokater och för vissa speciella situationer. Detta hindrar inte att varje fastighetsägare själv får göra överlåtelser för eget privat ändamål eller att vem som helst får hjälpa till vid upprättande av överlåtelsehandlingar när detta inte sker kommersiellt.

Fastighetsmäklarna brukar svara för annonsering och visning av fastigheter. De tar hand om budgivning när sådan förekommer. Dock är det fastighetsägaren själv som avgör till vilket pris som han eller hon vill sälja. Mäklarna kan även hjälpa köparen med att förmedla kontakter med banker för finansiering av fastighetsköpet mm. När en mäklare förmedlar överlåtelser så upprättar de också förslag till köpehandlingar. Mäklaren skall tillgodose såväl köparens som säljarens intressen. Arvode till mäklaren betalas normalt av säljaren.

Den som uppsåtligen förmedlar fastigheter yrkesmässigt i strid med fastighetsmäklarlagen kan dömas till böter eller fängelse.<sup>65</sup> En fastighetsmäklare får inte själv köpa eller till närstående förmedla objekt som de åtagit sig att sälja. De får inte heller själva bedriva handel med fastigheter.

Fastighetsmäklarnämnden utövar tillsyn över mäklarna och kan återkalla registrering.

<sup>64</sup> SFS 1995:400. Mäklarlagen är för närvarande föremål för översyn.

<sup>65</sup> Maximalt 6 månader.

### Banker och andra kreditinstitut

En förutsättning vid förvärv av fast egendom är ofta att fastigheten som skall förvärvas kan utnyttjas för belåning med fastigheten som säkerhet. Det är huvudsakligen banker och olika typer av kreditinstitut som svarar för denna utlåning till fastighetsförvärv. De har därför en betydelsefull roll för den svenska fastighetsmarknaden. Säkerhet i fastigheten uppstår genom inteckning i fastigheten med ett visst bestämt belopp, motsvarande beloppet i ett så kallat pantbrev, se avsnitt 2.7.4 Inteckning sker genom inskrivning hos inskrivningsmyndigheten i fastighetsregistrets inskrivningsdel, se nedan.

### Inskrivningsmyndighet - lagfart

Inskrivningsmyndigheterna som finns vid sju av landets tingsrätter<sup>66</sup> är av stor betydelse vid överlåtelse av fastigheter eftersom äganderätten till en fastighet blir offentlig genom inskrivning i fastighetsregistrets inskrivningsdel vid beviljande av lagfart. En skyldighet finns att söka lagfart inom 3 månader från förvärvet. Ansökan om och beviljande av lagfart är emellertid inte ett villkor för att äganderätten skall övergå från överlåtare till förvärvare. Äganderätten övergår när överlåtelsehandling upprättats. Köpets bestående giltighet är inte heller beroende av att lagfart söks. Om vissa villkor för ett förvärv ännu inte är uppfyllda när ansökan om lagfart görs, kan endast så kallad vilande lagfart beviljas till dess villkoren är uppfyllda. Ett exempel på en situation när vilande lagfart kan sökas är när lagfart söks på ett förvärv av en fysiskt avgränsad del av fastighet som fordrar fastighetsbildning. Full lagfart beviljas sedan när fastighetsbildning i överensstämmelse med förvärvet skett.

Den som är missnöjd med ett beslut om lagfart, exempelvis nekad lagfart, kan överklaga inskrivningsmyndighetens beslut till hovrätten.

### Tillståndsmyndigheter vid förvärv av vissa typer av fastigheter

De fastigheter för vilka det kan krävas förvärvstillstånd är lantbruksegendomar - jord- och skogsbruksfastigheter - och fastigheter med bostadsbyggnad som inrymmer bostadslägenheter för uthyrning, dvs. hyresfastigheter.

När det gäller lantbruksegendomar föreligger förvärvstillstånd endast för fastigheter som ligger inom områden som enligt jordförvärvslagen<sup>67</sup> klassas som glesbygd<sup>68</sup> eller

<sup>66</sup> Dessa finns vid Eksjö, Härnösand, Hässleholm, Mora, Norrtälje, Skellefteå och Uddevalla tingsrätter. Beslut finns om att inskrivningsmyndigheterna skall föras till Lantmäteriorganisationen.

<sup>67</sup> SFS 1979:230.

<sup>68</sup> Med glesbygd avses stora sammanhängande områden med gles bebyggelse och långa avstånd till sysselsättning eller service och skärgårdsområde, om det är av regionalpolitisk betydelse att sysselsättning eller bosättning inom områdena främjas.

inom så kallat omarronderingsområde.<sup>69</sup> Med lantbruksegendom avses i detta sammanhang fastighet som är taxerad som lantbruksenhet. En fastighets användnings-sätt avgörs av Skatteverket. Vilka områden som utgör glesbygd framgår av bilaga till jordförvärvsförordningen.

Länsstyrelsens beslut i ett förvärvstillståndsärende kan överklagas till Jordbruksverket. Jordbruksverkets beslut får överklagas hos allmän förvaltningsdomstol. Prövnings-tillstånd krävs för vidare överklagande till kammarrätten.

Det krävs även tillstånd till att förvärva fastighet som är taxerad som hyreshusfastighet enligt lag om förvärv av hyresfastighet mm.<sup>70</sup> För vissa typer av förvärvare och överlåtare finns undantag från tillståndskravet. Anmälan om förvärv av hyreshus-fastighet görs till kommunen som sedan tar ställning till om tillståndsfrågan skall prövas. Det är således kommunen som avgör om förvärvstillstånd skall begäras även om det inte är kommunen som gör prövningen. Prövningen görs av hyresnämnden. Om anmälan inte görs inom tre månader eller om förvärvstillstånd vägras är förvärvet ogiltigt. Hyresnämndens beslut kan överklagas till Svea hovrätt. Hyresnämnderna handlägger även olika frågor som har med hyresförhållanden att göra.<sup>71</sup>

I praktiken är det inte ovanligt att kontakter med berörda myndigheter sker i förväg för att höra deras inställning till möjligheten att få förvärvstillstånd. Sådana informella kontakter innebär emellertid inte att ansökan om tillstånd sedan kan undvaras.

### **Inblandade i förköp och hembud**

Kommunerna har enligt förköpslagen<sup>72</sup> rätt att genom förköp träda i förvärvarens ställe för vissa typer av fastigheter och för vissa behov. Fastighet som skall förvärvas genom förköp måste behövas för tätbebyggelse, tillgodose väsentligt behov av mark eller anläggning för idrott eller friluftsliv eller vara bebyggd med byggnad som bör bevaras därför att den är värdefull från kulturhistorisk eller miljömässig synpunkt. Det finns emellertid viktiga undantag från kommunens förköpsrätt. Bland annat är vissa släktköp undantagna och fastigheter med en areal understigande 3000 m<sup>2</sup> som är

<sup>69</sup> Med omarronderingsområde avses område med mycket stark ägosplittring för vilket länsstyrelsen har fastställt en plan för rationalisering av ägostrukturen.

<sup>70</sup> SFS 1975:1132.

<sup>71</sup> Lag om arrendenämnder och hyresnämnder, SFS 1973:188.

<sup>72</sup> SFS 1967:868.

bebyggda med småhus – villabyggnad – eller fritidshus. Det betyder att vanliga villafastigheter är undantagna från den kommunala förköpsrätten. Det är idag inte särskilt vanligt att kommunerna utnyttjar sin förköpsrätt.

Inskrivningsmyndigheterna bevakar om förköpsrätt föreligger i samband med att lagfart söks. Om så är fallet underrättas kommunen som har tre månader på sig, från det lagfart sökts, att ta ställning till om förköpsrätten skall utövas.

När det gäller den kommunala förköpsrätten kan efter förfrågan i förväg kommunen göra ett uttalande om att den inte tänker utnyttja sin förköpsrätt. Ett sådant uttalande tillsammans med köpebrevet innebär att inskrivningsmyndigheten kan bevilja lagfart direkt. Proceduren förkortas då med de tre månader kommunen har på sig att utöva sin förköpsrätt.

Vissa arrendatorer har, om arrendet är ett jordbruksarrende som omfattar bostad åt arrendatorn eller är ett bostadsarrende, rätt att förvärva sitt arrendeställe enligt lagen om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället.<sup>73</sup> Ett villkor är att en intresseanmälan görs till inskrivningsmyndigheten som gör en anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. En sådan anteckning gäller i tio år. När det finns en giltig intresseanmälan skall fastighetsägaren hembjuda fastigheten till arrendatorn med förslag till köpeavtal. Hembud sker hos arrendenämnd.

Även hyresgäster i flerfamiljsbostadshus har rätt att till inskrivningsmyndigheten göra en intresseanmälan om att få förvärva fastigheten för att ombilda den till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt när den i framtiden kan komma att säljas. En förutsättning för inskrivning är att en bostadsrättsförening eller en kooperativ hyresrättsförening har bildats. Sådana föreningar kan alltså bildas innan de har något objekt att äga och förvalta. Anteckning skall ske i fastighetsregistrets inskrivningsdel och hembud sker via hyresnämnden.

### **Myndigheter inblandade i olika former av tvångsförvärv**

Expropriation får ske för olika i expropriationslagen<sup>74</sup> särskilt uppräknade ändamål. Det är kommuner, stat, kommunalförbund och i vissa situationer även andra som, för angelägna allmänna intressen, genom expropriation kan förvärva hela fastigheter eller ett visst utrymme av en fastighet. Expropriation till förmån för annan än staten,

<sup>73</sup> SFS 1985:658.

<sup>74</sup> SFS 1972:719

kommun, landstingskommun eller kommunalförbund får ske endast om den exproprierande på ett betryggande sätt kan svara för att den exproprierade egendomen användes för avsett ändamål. Tvångsförvärv av hela eller delar av fastigheter kan även ske enligt andra lagar, som plan- och bygglagen och lagen om byggande av järnväg.

Ett expropriationsförfarande inleds med en ansökan om expropriationstillstånd hos regeringen. Regeringen kan delegera frågor om expropriationstillstånd i vissa okontroversiella och enkla ärenden till länsstyrelserna. När expropriationstillstånd meddelats fullföljs expropriationen i fastighetsdomstol. Där avgörs ersättningsfrågorna. Fastighetsdomstol finns vid vissa av landets tingsrätter och svarar för fastighetsmål inom ett antal tingsrätters områden.

Utvecklingen i Sverige när det gäller tvångsvisa markförvärv har gått från en bred tillämpning enligt expropriationslagen till att förvärv sker enligt speciallagar som reglerar markåtkomst för speciella ändamål. En utökad möjlighet att genomföra tvångsvis markåtkomst genom lantmäteriförrättningar har också successivt skett efter det att fastighetsbildningslagen trädde ikraft 1972, se vidare avsnitt 3.2. Idag kan man till exempel antingen lösa mark som enligt detaljplan skall utgöra allmän plats direkt med stöd av plan- och bygglagen och mark för järnvägsändamål direkt enligt lagen om byggande av järnväg eller så kan man överföra motsvarande mark till fastigheter som redan utgörs av allmän plats alternativt järnvägsändamål genom lantmäteriförrättning enligt fastighetsbildningslagen oavsett om det finns överenskommelse med markägarna eller inte. Inlösen direkt enligt nämnda speciallagar, dvs. när markåtkomst inte sker med stöd av lantmäteriförrättning, sker vid fastighetsdomstol.

### 3.2 Myndigheter och andra inblandade vid fastighetsbildning

Förändringar i fastighetsindelningen genom att nya fastigheter bildas och befintliga ombildas sker alltid genom myndighetsbeslut eller beslut i domstol. Det normala, och dominerande förfarandet, är att förändringar sker genom beslut av lantmäterimyndighet, statlig eller kommunal, se avsnitt 2.9. Huvudansvaret är statligt, men en kommun kan enligt lagen om kommunal lantmäterimyndighet få ha egen lantmäterimyndighet.<sup>75</sup> Det ställs särskilda verksamhets- och behörighetskrav på en sådan kommun. Idag finns 21 statliga lantmäterimyndigheter och 38 kommunala. De kommunala lantmäterimyndigheterna omfattar hela kommunens område. De statliga myndigheterna omfattar ett helt län med undantag för de kommuner som har egen lantmäterimyndighet.

<sup>75</sup> SFS 1995:1393



När en kommun som har lantmäterimyndighet är berörd av en förrättning i egenskap av fastighetsägare eller rättighetshavare kan kommunen eller de övriga berörda fastighetsägarna eller rättighetshavarna begära att förrättningen skall handläggas av den statliga lantmäterimyndigheten i länet. Stora jord- och skogsbruksförrättningar som inte omfattar ny bebyggelse samt förrättningar inom flera lantmäterimyndigheters område skall också överlämnas till den statliga lantmäterimyndigheten. Vidare skall andra särskilda förrättningar som av kompetens- eller resursskäl inte bör handläggas hos den kommunala myndigheten överlämnas.

Lantmäterimyndigheterna handlägger såväl förrättningar som grundar sig på frivilliga förändringar som förändringar av expropriativ karaktär. Mark för starkströmsanläggning, järnvägsändamål eller för område som enligt detaljplan är redovisad som allmän plats, dvs. gata, park och liknande kan under vissa villkor tas i anspråk genom förrättning utan stöd av överenskommelse med markägaren som skall avstå mark. Marken kan då tas i anspråk med äganderätt eller genom upplåtelse av rättighet, t.ex. servitut. Lantmäteriförrättning får anses vara normalförfarandet idag.

Lantmäterimyndigheterna ansvarar förutom för att förändra fastighetsindelningen för förändring av fastighetsregistret allmänna del och registerkartan, dvs. bland annat för redovisningen av förrättningsåtgärder och resultatet av sådana.

### **3.3 Myndigheter och andra inblandade vid upplåtelser av rättigheter i fast egendom**

#### **Upplåtelser grundade enbart på avtal**

Några krav på att någon sakkunnig person skall bistå vid bildandet av avtalsrättigheter i fast egendom finns inte. I den mån hjälp önskas för upprättande av ett avtal sker det genom att juridisk sakkunskap anlitas. Det finns förutom advokat- och andra juridiska firmor olika intresseorganisationer som har juridisk sakkunskap och som också hjälper till vid upprättandet av avtal.

Ett servitut eller arrende eller annan nyttjanderätt får sakrättsligt skydd genom ansökan till inskrivningsmyndigheten om inskrivning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Det innebär bland annat att de kommer att gälla i fastigheterna även om de byter ägare och överlåtaren inte fullgör den upplysningsskyldighet som enligt jordabalken finns rörande rättigheter i fastighet, se avsnitt 2.8.

Inskrivningsåtgärden, se avsnitt 6.2.1, innebär i sig ingen fullständig materiell prövning av den rättighetsupplåtelse som skall inskrivas.

### **Rättighetsupplåtelse som tillkommer genom beslut av Lantmäterimyndighet**

Servitut och rättigheter enligt fastighetsbildningslagen, anläggningslagen och ledningsrättslagen bildas vid förrättning som handläggs av lantmäterimyndighet. De grundar sig ofta på överenskommelser som verkställs genom förrättningsbeslut. Lantmåteriförrättning är således inte ett alternativ som tas till enbart i de situationer där avtal inte kan uppnås. Se vidare avsnitt 6.3

### **Rättighetsupplåtelse tillkomna genom beslut i domstol**

Såväl servitut som nyttjanderätter kan tillskapas genom expropriation om det sker för de olika i expropriationslagen<sup>76</sup> särskilt uppräknade ändamålen. Nyttjanderätterna blir så kallade officialnyttjanderätter till skillnad från nyttjanderätter som upplåts med stöd av jordabalkens regler.<sup>77</sup>

I dag är det, precis som vid förvärv med äganderätt, ovanligt att rättigheter tillskapas genom expropriation. Ett antal speciallagar finns rörande markåtkomst för speciella anläggningar, se avsnitt 6.4.

Rättighet att för olika ändamål ta i anspråk mark kan i vissa fall även uppkomma till följd av beslut i miljödomstol enligt miljöbalken och lagen med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet.<sup>78</sup> Miljödomstol finns vid vissa av landets tingsrätter.<sup>79</sup>

### **Rättighetsupplåtelse tillkomna enligt beslut av andra myndigheter**

Rätt att ta i anspråk mark för allmänna vägar upplåts med vägrätt. Den uppstår genom att en så kallad arbetsplan upprättas och marken sedan tas i anspråk enligt denna. Mark anses ha tagits i anspråk för väg, när vägens sträckning över fastigheten blivit tydligt utmärkt på marken och i arbetsplanen angivet vägarbete påbörjats på fastigheten.<sup>80</sup> Vägverket ansvarar för upprättandet av arbetsplan. Frågor rörande ersättningar för att ta i anspråk mark för allmän väg avgörs dock i domstol, fastighetsdomstolen, om överenskommelse inte kan träffas.

<sup>76</sup> SFS 1972:719.

<sup>77</sup> Rättigheter kan även upphävas genom expropriation.

<sup>78</sup> SFS 1998:812.

<sup>79</sup> Regionala miljödomstolar finns i Umeå, Östersund, Stockholm, Vänersborg och Växjö. Miljööverdomstol finns vid Svea hovrätt.

<sup>80</sup> 31 § väglagen.

Det finns även vissa specialländamål för vilka det kan erhållas rätt att utnyttja annans mark. Dessa är inte särskilt vanligt förekommande och behandlas därför inte vidare. Som ett exempel kan dock nämnas rätt att efter bearbetningskoncession enligt minerallagen<sup>81</sup> få ta i anspråk annans mark. Bergmästaren vid Bergsstaten är här beslutande.<sup>82</sup>

<sup>81</sup> SFS 1991:45.

<sup>82</sup> Chefsmyndighet för Bergsstaten är Sveriges geologiska undersöknin

## 4 Överlåtelse och pantsättning av fastighet

### 4.1 Inledande överblick

I avsnitt 2.8 har beskrivits hur överlåtelse av fastigheter hanteras i Sverige. Utmärkande för det svenska systemet är att det inte krävs inblandning av någon annan part än överlåtare och förvärvare. I några få undantagssituationer kan dock krävas tillstånd till ett förvärv eller råda hembudsskyldighet. Kommunen har också rätt att träda i förvärvarens ställe vid överlåtelse av vissa typer av fastigheter. I avsnitt 4.2 beskrivs två olika processer för överlåtelse av fastighet genom köp. Vidare behandlas processen för att utnyttja en fastighet för belåning, dvs. pantsättning av fastighet, i avsnitt 4.3. Processerna beskrivs dels i flödesscheman där olika moment i processen är numrerade och dels i textform där motsvarande numrering används.

### 4.2 Överlåtelse av fast egendom genom köp

Två olika situationer där en fastighet överläts genom köp behandlas i detta avsnitt. Först behandlas ett *enkelt köp som sker direkt mellan säljare och köpare* i avsnitt 4.2.1. Därefter ett *köp där mäklare och bank eller annat låneinstitut är inblandade* i avsnitt 4.2.2. Det beskriver den vanliga processen vid försäljning av en villafastighet, dvs. ett köp som inte kräver tillstånd eller där det föreligger förköpsrätt alternativt hembudsskyldighet. Det skall dock påpekas att det, som framgått av avsnitt 2.8, endast undantagsvis krävs förvärvstillstånd eller råder hembudsskyldighet vid förvärv av fastigheter och att den kommunala förköpsrätt som finns för vissa typer av fastigheter sällan utnyttjas.

Beskrivningarna av de två situationerna görs fullständiga såtillvida att de moment som är lika i de båda processerna behandlas i bägge fallen. Det innebär upprepningar men innebär samtidigt att de båda processerna i princip kan läsas oberoende av varandra.

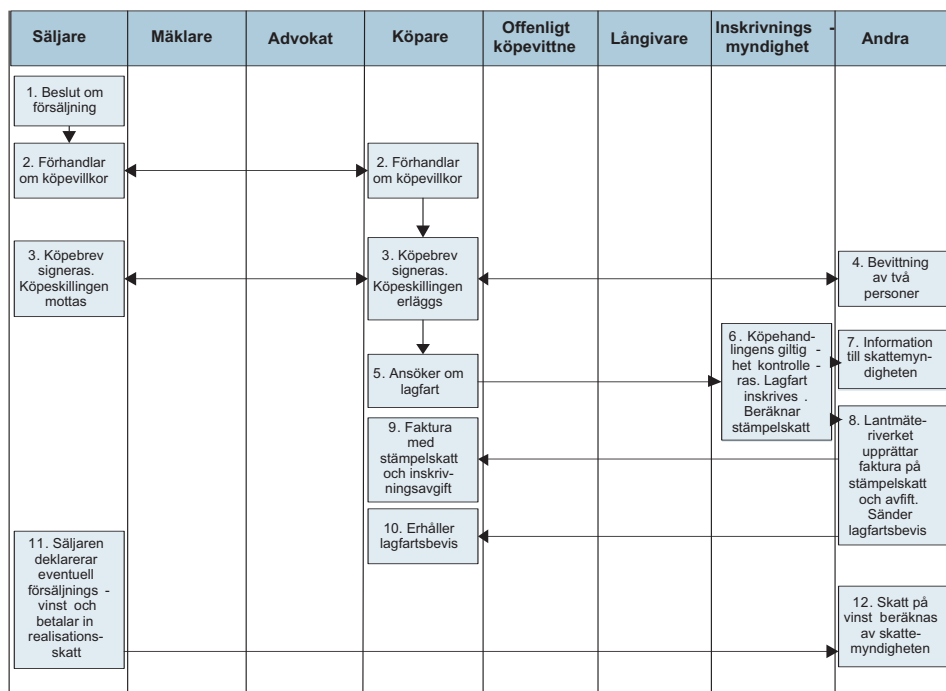
#### 4.2.1 Överlåtelse direkt från säljare till köpare – köp enkelt förfarande

Processen för överlåtelse direkt mellan säljare och köpare avser den enklaste formen av köp, dvs. utan inblandning av andra parter än säljare och köpare i överlåtelsskedet. Vidare så sker finansieringen genom kontant betalning, inga lån tas och inga befintliga sådana övertas.

1. När säljaren beslutat sig för att sälja och funnit en köpare så
2. förhandlar de om köpevillkoren. När de kommit överens muntligen om ett försäljningspris fortsätter förfarandet. Den muntliga uppgörelsen saknar sakrättslig verkan.

3. När säljare och köpare är överens upprättar de ett köpebrev och köpeskillingen erläggs. Fastigheten tillträds.

*Förklaring:* Det finns endast lagstadgat krav på att en köpehandling skall upprättas. Säljare och köpare kan välja att upprätta en eller två köpehandlingar. Om köpekontrakt och köpebrev upprättas innehåller normalt köpekontraktet eventuella villkor samt uppgifter om tillträde och köpeskillingens erläggande mm. Se vidare under "köp där fastighetsmäklare och bank eller annat låneinstitut är inblandade". I det enklaste fallet upprättas ett köpekontrakt alternativt ett köpebrev direkt samtidigt som köpeskillingen betalas och fastigheten tillträds.



Figur SWE-17: Köp enkelt förfarande, dvs. direkt mellan säljare och köpare.

- Säljarens namnteckning på köpebrevet bevittnas av två personer. Detta är nödvändigt för att lagfart skall kunna beviljas direkt. Bevittning sker samtidigt med undertecknandet.
- Köparen ansöker om lagfart på köpebrevet. Lagfartsansökan inlämnas tillsammans med köpebrevet i original till inskrivningsmyndigheten. Lagfartsansökan skall ske senast tre månader efter förvärvet. Utebliven lagfartsansökan medför inte att förvärvet blir ogiltigt.

6. Inskrivningsmyndigheten kontrollerar köpet ur formell synpunkt och lämnar därefter lagfart. När lagfart beviljats är köparen skyddad mot tredje man som eventuellt gör anspråk på fastigheten och har också rätt att upplåta rättigheter i fastigheten samt får rätt att ta ut inteckningar. Hos inskrivningsmyndigheten arkiveras kopia av köpebrevet. Originalen återsänds till köparen. Inskrivningsmyndigheten beräknar stämpelskatten. Stämpelskatten utgör 1,5 % av köpeskillingen när det är fråga om privatpersoners köp av en- eller tvåfamiljsfastighet.<sup>83</sup>
7. Inskrivningsmyndigheten aviserar skattemyndigheten om ägarbytet.
8. Inskrivningsmyndigheten aviserar Lantmäteriverkets uppbördsenhet som skickar faktura på expeditionsavgift och stämpelskatt till köparen.
9. Köparen får faktura på stämpelskatt och expeditionsavgift. Köpets giltighet är inte beroende av att stämpelskatt och expeditionsavgift erläggs.
10. Köparen informeras om beviljad lagfart genom översändande av ett så kallat lagfartsbevis. Säljaren får inte någon information om att köparen har beviljats lagfart.
11. Säljaren deklarerar eventuell vinst som uppstått vid försäljningen.

*Förklaring:* Vid överlåtelse av fast egendom är den vinst som görs beskattningsbar, så kallad reavinstbeskattning. Vid överlåtelse av småhus skall 20 % av vinsten betalas i form av kapitalskatt.<sup>84</sup> Vid försäljning av fastighet för permanentbostadsändamål kan reavinstbeskattningen skjutas upp om man inom två år förvärvar en ny fastighet för permanent boende.<sup>85</sup> Vid en senare försäljning av ersättningsbostadsfastigheten skall vinstskatt för såväl den första som den andra överlåtelsen erläggas. Om den nya ersättningsfastigheten förvärvas för ett lägre pris kan dock inte hela skatten skjutas upp.

Beskattning av realisationsvinsten sker i samband med beskattning av inkomst av tjänst mm. Säljaren skall ta upp vinsten i sin inkomstdeklaration för det år då försäljningen sker. För att undvika så kallad restskatt kan en extra skatteinbetalning ske i samband med försäljningen. För den extra skatteinbetalningen måste säljaren själv uppskatta sin reavinst.

12. En avstämning av beräknad och inbetald reavinstskatt sker när skattemyndigheten beräknar säljarens totala skatteplikt för försäljningsåret. Eventuell för mycket inbetald skatt återbetalas och för lite skatt får inbetalas i efterhand.

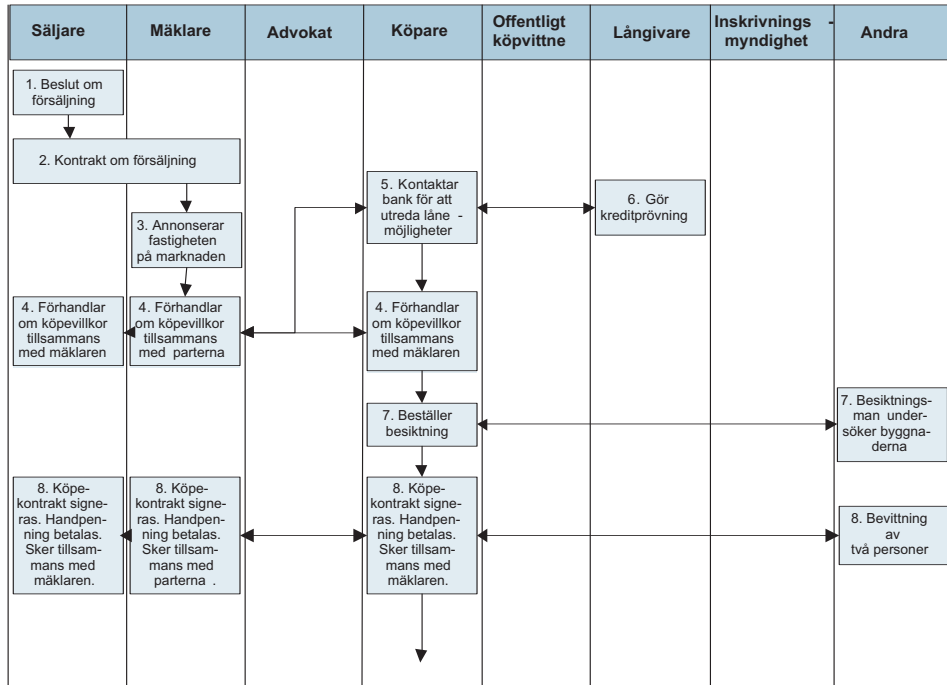
<sup>83</sup> Om förvärvaren är en juridisk person är skatten 3 %. Dock undantas vissa juridiska personer som bostadsrättsföreningar och dödsbon.

<sup>84</sup> För vinst på kapital utgår skatt om 30%. 2/3 av kapitalskatten skall erläggas vid överlåtelse av småhus. För näringsfastighet skall 90 % av kapitalskatten erläggas direkt vid överlåtelsen.

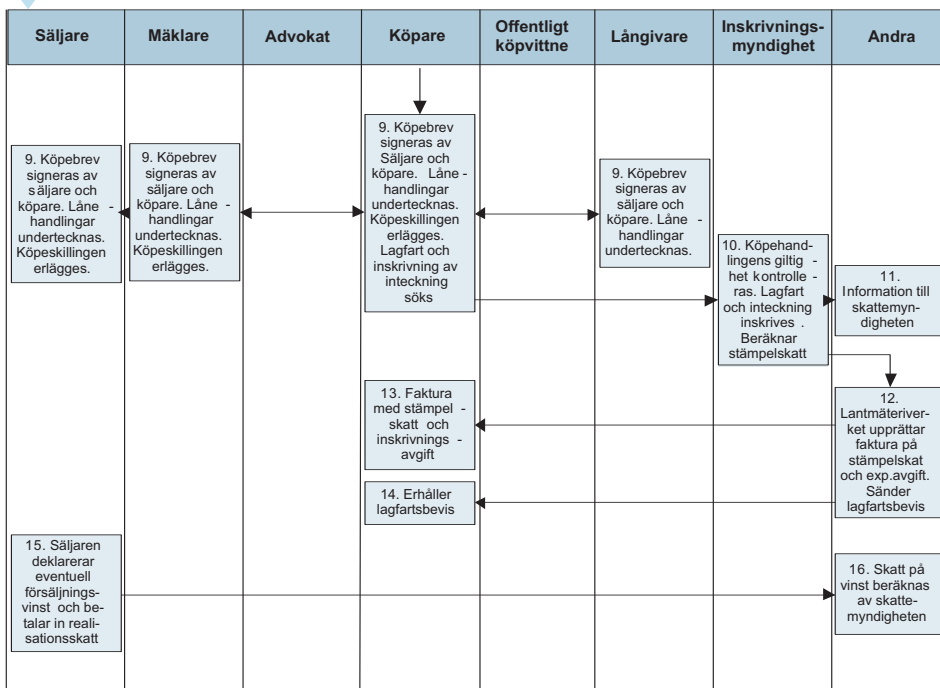
<sup>85</sup> Reglerna om reavinstbeskattning gäller även för bostadsrätter. Reavinstskatt kan därför skjutas upp även när en bostadsrätt köpes som ersättning för den fastighet som överlätits. Reglerna om realisationsvinstbeskattning gäller även för bostadsrätter.

#### 4.2.2 Köp där fastighetsmäklare och bank eller annat låneinstitut är inblandade

Flera parter än säljare och köpare är vanligtvis inblandade i ett köp. Viktiga sådana är fastighetsmäklare och bank eller annat låneinstitut. Processen för köp i figur SWE-18 beskriver ett vanligt köp som överlåtelse av en villafastighet med mäklares hjälp och där belåning skall ske för att finansiera fastighetsförvärvet.



Figur SWE-18: Köp med fastighetsmäklare och kreditinstitut inblandade.



Forts. Figur SWE-18: Köp med fastighetsmäklare och kreditinstitut inblandade.

1. Försäljning av en fastighet påbörjas när ägaren beslutar sig för att sälja.
2. Säljaren tar kontakt med en fastighetsmäklare när han eller hon vill sälja sin fastighet. Ett kontrakt tecknas mellan säljaren och fastighetsmäklaren om villkoren för uppdraget. Säljaren är bunden av sitt kontrakt med mäklaren under den tid som avtalats. Skulle säljaren själv överlåta fastigheten under den tid avtalet gäller, skall arvode till mäklaren ändå betalas. Mäklararvode utgår ofta med viss procentsats av försäljningsbeloppet. Även fast pris eller kombinationer av fast pris och procentuell del förekommer.
3. Fastighetsmäklaren annonsera fastigheten och svarar för visningar av denna.  
*Förklaring:* Intresserade köpare tar kontakt med mäklaren, vanligtvis vid visningstillfället. Om det finns flera intresserade sker normalt budgivning som mäklaren håller i. I storstadsregionerna kan det betraktas som en normalsituation att det blir budgivning avseende priset vid försäljning av en villafastighet. Utannonsering och försäljning till fast pris är ovanligt.



4. Säljare och köpare förhandlar om köpevillkor tillsammans med mäklaren. Överenskommelse om pris träffas muntligen.
5. Köparen kontaktar bank eller annat låneinstitut där köparen undersöker sina möjligheter att få lån med fastigheten som säkerhet. Vid behov förmedlar mäklaren kontakten.
6. Bank eller annat låneinstitut bedömer köparens kreditvärdighet. Om det finns förutsättningar för att få lån som köparen är nöjd med fortsätter affären. Banken eller låneinstitutet meddelar att de tänker bevilja köparen lån.
7. Köparens ges tillfälle att undersöka fastigheten. Besiktningsman undersöker byggnaden. Ibland sker besiktning efter det att köpekontrakt upprättats, se punkt 8. *Förklaring:* Säljaren ansvarar för så kallade dolda fel i fastigheten. Med dolda fel avses sådana fel som inte kan upptäckas vid en inspektion av fastigheten eller i officiella register, exempelvis rättigheter redovisade i fastighetsregistret. Köparen har en omfattande undersökningsplikt och det ställs stora krav på köparens undersökning. Därför anlitas ofta särskilda besiktningsmän för att studera byggnadernas skick. Besiktningsmännens genomgång av byggnaderna på de fastigheter som går i försäljning brukar kallas jordabalksbesiktningar eftersom reglerna om dolda fel finns i jordabalken.
8. Köpekontrakt upprättas. Mäklaren tar fram förslag till detta med de villkor som man kommit överens om. Säljare och köpare undertecknar kontraktet. Är säljaren gift eller utgör fastigheten gemensam bostad i ett så kallat samboförhållande skall även maken/makan eller sambon underteckna kontraktet. Säljarens och ofta även köparens namnteckning bevitnas av två personer. I samband med att köpekontraktet upprättas betalas normalt en handpenning. Ofta utgör den 10 % av hela köpeskillingen. Köparen kan, när köpehandlingen innehåller villkor som ännu inte uppfyllts, välja att söka så kallad vilande lagfart på förvärvet eller att avvakta med lagfartsansökan till dess köpet är fullbordat. Förfarande vid ansökan om vilande lagfart är detsamma som vid full lagfart, se nedan. *Förklaring:* Överlåtelsens giltighet är inte beroende av bevitning, men processen förlängs om säljarens namnteckning inte är bevitnad. Inskrivningsmyndigheten, se nedan, kontaktar då säljaren innan lagfart beviljas. Förfarandet 6-8 sker ibland i omvänd ordning när det gäller kontakt med bank och jordabalksbesiktning. Köpekontrakt upprättas så snart säljaren och köparen kommit överens om köpeskillingen och att genomföra köpet. Köpekontrakt upprättas då med - utöver andra villkor - villkor om att lån erhålles och villkor rörande utfallet av jordabalksbesiktningen. De senare villkoren kan handla om reducering av köpeskillingen eller om rätt att häva köpet eller en kombination av bägge. Vid denna ordning så tar mäklaren normalt emot handpenningen och behåller den till dess

villkoren om lån är uppfyllt och utfallet av jordabalksbesiktningen är klart. När villkoren är uppfyllta får säljaren handpenningen av mäklaren. Vanligtvis behåller dock mäklaren en summa motsvarande sitt arvode även om förfarandet inte är avslutat.

9. Nästa steg är att upprätta köpebrev, betala resterande del av köpeskillingen och tillträda fastigheten. Tecknande av köpebrev sker ofta på banken där köparen skall ta sina lån eller på mäklarens kontor. I det senare fallet med kontakt med banken eller annat låneinstitut som samtidigt ordnar nödvändiga transaktioner elektroniskt. Samma villkor om undertecknande gäller som för köpekontraktet. Lånekontrakt tecknas mellan långgivare och köpare. Köparens långgivare får samtidigt fullmakt att inskriva eventuella nya inteckningar. Om inteckningar för lån redan finns i fastigheten används denna säkerhet för nya lån och nya inteckningar tas endast ut vid behov. Befintliga pantbrev "överlämnas" från säljarens långgivare till köparens. I det fall köpebrevet och köpeskillingen inte erläggs på banken träffas låneavtal i förväg och köparen ger även fullmakt till långgivaren att ta ut nödvändiga inteckningar. Utbetalning av lånebeloppet sker sedan vid köpebrevets upprättande. Samtidigt betalas säljarens skuld för lån i fastigheten till säljarens bank när sådana finns. Ett alternativ till att köparen tar nya lån och att säljarens lån betas av är att köparen övertar ansvaret för säljarens lån. Det senare fordrar godkännande från säljarens långgivare. Normalt ansöker långgivande bank eller kreditinstitut om lagfart på köpebrevet för köparens räkning. Detta för att garantera att ansökan om lagfart söks och så att ansökan om eventuella nya inteckningar samordnas med lagfartsansökan. Söks inte lagfart kan inte inteckning erhållas i fastigheten såsom säkerhet gentemot köparen. Inget hindrar dock att köparen själv söker lagfart om man kommer överens om det. Lagfartsansökan inlämnas tillsammans med köpebrevet i original till inskrivningsmyndigheten. Lagfartsansökan skall ske senast tre månader efter förvärvet.
10. Inskrivningsmyndigheten kontrollerar köpet från formell synpunkt och lämnar därefter lagfart. Hos inskrivningsmyndigheten arkiveras en kopia. Köpehandlingen återsänds i original till köparen. Inskrivningsmyndigheten beräknar stämpelskatt. Stämpelskatten utgör 1,5 % av köpeskillingen när det är fråga om köp av privatpersoner av en- eller tvåfamiljsfastighet. När lagfart beviljats är köparen skyddad mot tredje man och har också rätt att upplåta rättigheter i fastigheten samt får rätt att ta ut inteckningar.
11. Inskrivningsmyndigheten aviserar skattemyndigheten om ägarbytet.
12. Inskrivningsmyndigheten aviserar Lantmäteriverkets uppbördsenhet. Denna skickar faktura på expeditionsavgift och stämpelskatt<sup>86</sup> till köparen. Köparen informeras om beviljad lagfart genom översändande av ett så kallat lagfartsbevis.

<sup>86</sup> Om förvärvaren är en juridisk person är skatten 3 %. Dock undantas vissa juridiska personer som bosta drättsföreningar och dödsbon

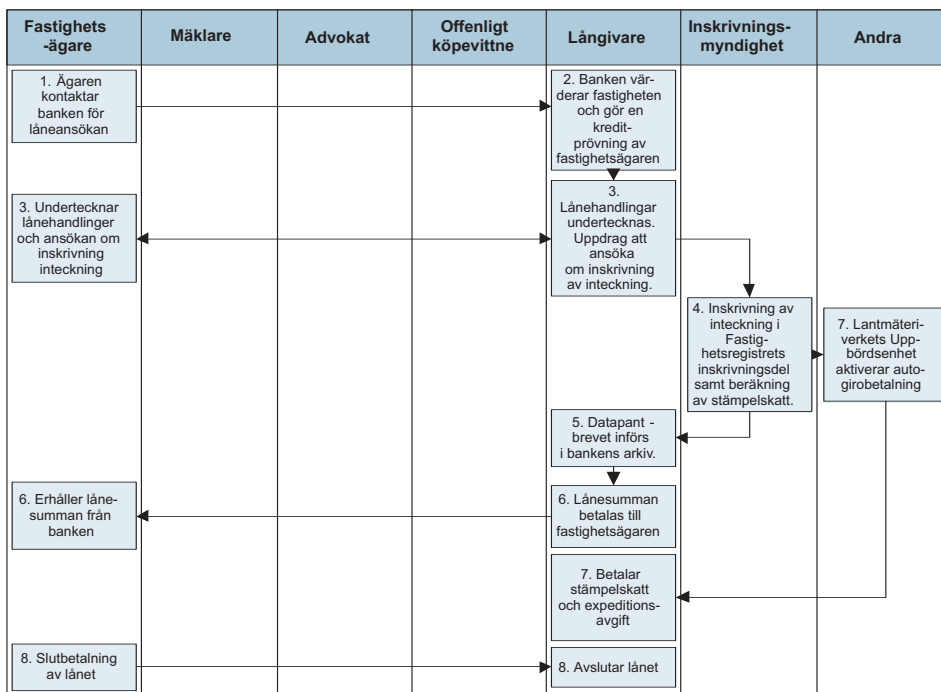
13. Köparen får faktura på expeditionsavgift och stämpelskatt till köparen. Köpets giltighet är inte beroende på att stämpelskatt och expeditionsavgift erläggs.
14. Köparen erhåller ett så kallat lagfartsbevis. Säljaren får inte någon information om att lagfart beviljats.
15. Säljaren tar upp vinsten i sin inkomstdeklaration för det år då försäljningen sker.  
*Förklaring:* Vid överlåtelse av fast egendom är den vinst som görs beskattningsbar, så kallad reavinstbeskattning. Vid överlåtelse av småhus skall 20 % av vinsten betalas i form av kapitalskatt.<sup>87</sup> Vid försäljning av fastighet för permanentbostadsändamål kan reavinstbeskattningen skjutas upp om man inom två år förvärvar en ny fastighet för permanent boende.<sup>88</sup> Vid försäljning av den nya bostadsfastigheten skall skatt för såväl den första som den andra överlåtelsen erläggas. Om den nya fastigheten förvärvas för ett lägre pris kan dock inte hela skatten skjutas upp.
16. Avstämning sker i samband med skattemyndighetens beräkning av säljarens totala skatteplikt för försäljningsåret. Eventuell för mycket inbetald skatt återbetalas och för lite skatt får inbetalas i efterhand.

### 4.3 Pantsättning av fastighet

Förfarandet allmän om panträtt i fastighet har beskrivits i avsnitt 2.7.4. Nedan redovisas processen vid upptagande av lån i fastighet och utnyttjande av fastigheten som pant så som den beskrivits i rapporten "Ejendomsregistrering i de nordiske lande".

<sup>87</sup> För vinst på kapital utgår skatt om 30%. 2/3 av kapitalskatten skall erläggas vid överlåtelse av småhus. För näringsfastighet skall 90 % av kapitalskatten erläggas direkt vid överlåtelsen.

<sup>88</sup> Reglerna om reavinstbeskattning gäller även för bostadsrätter. Reavinstskatt kan därför skjutas upp även när en bostadsrätt köpes som ersättning för den fastighet som överlåtits. Reglerna om reavinstbeskattning gäller även för bostadsrätter.



Figur SWE-I9: Inteckning och pantsättning av fastighet.

1. Fastighetsägaren kontaktar en bank eller något annat kreditinstitut för att ansöka om lån med fastigheten som säkerhet.
2. Banken kontrollerar om det redan finns teckningar inskrivna på fastigheten samt om de är belånade. Vidare görs en kreditprövning av fastighetsägaren samt vid behov en värdering av fastigheten.
3. Banken beviljar låneansökan samt kommer överens om lånevillkor med ägaren. Banken upprättar lånehandlingar som undertecknas av fastighetsägaren och banken. Samtidigt ger ägaren banken i uppdrag att ansöka om teckning.
4. Banken ansöker om inskrivning av teckning hos inskrivningsmyndigheten. När inskrivningsmyndigheten beviljar teckningen utfärdas samtidigt ett pantbrev. Teckningen inskrivs på fastigheten i fastighetsregistrets innskrivningsdel.
5. Datapantbrevet införs i bankens arkiv. Bankens datapantsarkiv utgör en del av lantmäteriets pantbrevsregister. Banken har endast åtkomst till "sina egna" pantbrev. Idag utgör alla nya pantbrev digitala pantbrev. Inteckning inskrivs på fastigheten i fastighetsregistrets inskrivningsdel.
6. Fastighetsägaren erhåller lånesumman.

7. Banken ombesörjer betalning från fastighetsägarens konto av stämpelskatt och expeditionsavgift. De flesta banker och kreditinstitut betalar via autogiro som aktiveras av Lantmäteriverkets uppbördsenhet.
8. När fastighetsägaren betalat tillbaka lånet ska banken lämna tillbaka pantbrevet.

## 5 Åtgärder som förändrar fastighetsindelningen

### 5.1 Inledning

I avsnitt 2.9 har olika fastighetsbildningsåtgärder beskrivits. I detta kapitel beskrivs fastighetsbildningsprocessen för vissa av de åtgärder som tidigare behandlats, nämligen avstyckning med och utan överlåtelse i avsnitt 5.4, sammanläggning i avsnitt 5.5 och fastighetsreglering i form av arealöverföring i avsnitt 5.6.

Samtliga fastighetsbildande åtgärder omfattas av i huvudsak samma förfaranderegler och alla fastigheter som berörs skall uppfylla de så kallade allmänna lämplighetskrav som ställs på fastigheter som berörs av fastighetsbildning. I detta avsnitt beskrivs därför det generella förfarandet i avsnitt 5.2 och de generella lämplighetsvillkoren i avsnitt 5.3. För respektive fastighetsbildningsåtgärd anges bara det som eventuellt avviker från det generella, dvs. det som är åtgärdsspecifikt. I respektive processbeskrivning kommer aktuella moment att återfinnas under varje beskriven åtgärd på motsvarande sätt som skett i avsnitt 4. Även när det gäller möjligheten att genom förrättning ta i anspråk mark för ledningar, se avsnitt 6.3.2 är förfarandereglererna i huvudsak desamma som för åtgärder enligt fastighetsbildningslagen. Detsamma gäller förfarandet att ordna samverkan mellan fastigheter med stöd av anläggningslagen, se avsnitt 6.3.3.

### 5.2 Förrättningsförfarandet

Initiativ till förrättning kan i princip endast tas av enskilda fastighetsägare och rättighetshavare i fastigheter samt av samfällighetsföreningar rörande samfälligheter som de förvaltar. I vissa undantagssituationer kan även en tvångsförvärvare av mark enligt annan lag än fastighetsbildningslagen samt kommun och länsstyrelse ta initiativet till fastighetsbildning. När annan än sakägare ansöker om förrättning fordras dock att berörda fastighetsägare eller rättighetshavare under förrättningsens gång yrkar att den sökta förrättningen skall genomföras.<sup>89</sup>

Lantmäterimyndigheten kan i vissa speciella situationer också ex officio ta initiativet till en, i förhållande till ansökan, kompletterande åtgärd. Till exempel kan man ta initiativ till en fastighetsbestämning av en fastighetsgräns när det är nödvändigt för att genomföra den sökta förrättningen.

<sup>89</sup> Ett undantag gäller situationen när en tredimensionell fastighet har bildats och någon anläggning inte uppförts inom denna eller att en byggnad eller anläggning som ingår i en tredimensionell fastighet har för störts och inte kommer att återuppbyggas. I detta fall är det tillräckligt att det finns en behörig sökande.

Beslut i ett fastighetsbildningsärende fattas av förrättningslantmätaren. I vissa fall kan dock även två så kallade gode män ingå i myndigheten. Förrättningslantmätaren och gode männen fattar då beslut gemensamt. Gode män ingår i regel i myndigheten endast i stora och komplicerade förrättningar med inslag av tvång. Om förrättningslantmätaren och gode männen inte är eniga gäller majoritetens åsikt. Såväl berörda fastighetsägare som förrättningslantmätaren kan ta initiativet till att gode män skall ingå i myndigheten. Huvudprincipen är att, om en fastighetsägare begär att gode män skall ingå, så skall det ske. I de flesta förrättningar representerar dock förrättningslantmätaren myndigheten och är ensam beslutsfattare.

Förrättningslantmätaren skall utreda förutsättningarna för att genomföra den sökta förrättningen. Han eller hon har en självständig utredningsplikt beträffande gällande förhållanden rörande äganderätten till berörd mark, gällande rättigheter i och till förmån för berörda fastigheter, tillåten markanvändning och förutsättningarna för att eventuellt förändra denna. Förrättningslantmätaren skall också, vid vissa typer av fastighetsbildningåtgärder som kan påverka panträttshavares säkerhet, bevaka deras intressen så att ekonomisk förlust inte uppstår för dem.

När så behövs, skall förrättningslantmätaren hålla sammanträde med sakägarna. Något krav på att alltid ha sammanträde finns emellertid inte. Om alla är överens om de åtgärder som skall genomföras kan man till exempel undvara sammanträde.

Lantmäterimyndigheten skall också samråda med andra myndigheter som kan ha intresse i ärendet exempelvis med den kommunala myndighet som ansvarar för plan- och byggfrågor, i fortsättningen kallad byggnadsnämnden. Vid fastighetsbildning för bostadsändamål utanför planlagt område kan byggnadsnämnden begära att lantmäterimyndigheten skall inhämta byggnadsnämndens medgivande till åtgärden. Lantmäterimyndigheten är då bunden av byggnadsnämndens beslut, vilket kan överklagas särskilt av sakägarna.

När en fastighetsbildningsåtgärd medför att nya gränser tillkommer skall dessa utstakas och markeras på marken. I vissa fall kan detta undvaras om gränsen ändå är entydigt bestämd eller om utmärkning av någon anledning inte bör eller kan ske. I det senare fallet framgår gränssträckningen av karta och andra handlingar. Vid fastighetsbildning inom ett område som exploateras för exempelvis ny bebyggelse kan, om det finns risk för att gränsmarkeringarna till följd av markarbeten kommer att förstöras, markering av de nya gränspunkterna göras efter det att förrättningen avslutats, se avsnitt 2.5.

Ett fastighetsbildningsbeslut dokumenteras i förrättningshandlingar som normalt innehåller ett protokoll med beslut samt karta och beskrivning över de åtgärder som genomförts.

Den som är missnöjd med ett fastighetsbildningsbeslut, till exempel till följd av motstridiga önskemål, kan överklaga beslutet till domstol. För fastighetsbildningsbeslut är överklagandetiden 4 veckor från beslutet fattades. Det finns också möjlighet att inom ramen för en förrättning fatta vissa delbeslut som kan överklagas särskilt.

Första instans vid överklagande av beslut i lantmäteriförrättning är fastighetsdomstol vid tingsrätt. Fastighetsdomstolens beslut kan sedan överklagas till hovrätt och hovrättsdom till Högsta domstolen. För prövning i Högsta domstolen måste dock beviljas prövningstillstånd.

När en förrättning vunnit laga kraft skall uppgift om denna införas i fastighetsregistret. Vid införandet i fastighetsregistret anses förrättningen vara fullbordad, den är då offentlig för tredje man.

Samtliga kostnader för genomförandet av lantmäteriförrättningar betalas av sakägarna. Särskilda bestämmelser finns om kostnadsfördelning för olika typer av åtgärder när sakägarna inte kommit överens om vem som skall ansvara för förrättningskostnaderna.

### **5.3 Markpolitisk prövning vid fastighetsbildning**

#### **Lämplighetsvillkor**

I fastighetsbildningslagen finns bestämmelser av markpolitisk karaktär, vilka skall vara uppfyllda vid all fastighetsbildning. I princip skall alla fastigheter som berörs av fastighetsbildning efter genomförd åtgärd vara lämpliga för sina ändamål. Fastighetsägarna kan inte frångå dem även om de är överens. Eftersom inte alla befintliga fastigheter uppfyller dagens markpolitiska krav, till följd av att de tillkommit när andra sådana krav gällde, finns dock vissa undantagsregler som kan tillämpas när en totalt sett bättre fastighetsindelning tillskapas. De allmänna lämplighetskraven finns i 3 kap. fastighetsbildningslagen.

Vid fastighetsbildning skall således alltid göras en bedömning av om de fastigheter som berörs kan anses bli lämpliga för sitt ändamål. En fastighet, som skall användas för att bygga ett nytt bostadshus, måste därför vara lämplig för bostadsändamål. Skall man



istället använda fastigheten för industriändamål, måste fastigheten vara lämplig för detta. Prövningen avser fastigheten som sådan oberoende av vem som är dess ägare. Normalt godkänns bara fastighetsändamål som tillgodoser ett varaktigt behov, som bostadsändamål och liknande. Ett tillfälligt ändamål kan inte utgöra grund för fastighetsbildning. Det finns emellertid inte angivet någon tidsgräns i fastighetsbildningslagen för vad som kan anses vara ett varaktigt behov.

För att en fastighet skall få bildas eller ombildas för ett visst bestämt ändamål, måste fastigheten kunna komma att användas för ändamålet inom en nära framtid. Ändamålet skall alltså vara aktuellt. Man får således inte bilda fastigheter som inte behövs förrän långt fram i tiden. En fastighet, som nybildas eller ombildas, skall också vara varaktigt lämpad för sitt ändamål med hänsyn tagen till dess belägenhet. Det innebär att det till exempel kan anses olämpligt att bilda nya fastigheter för exempelvis bostadsändamål i närheten av en miljöfarlig industri eller under bullermattorna vid en flygplats.

En fastighet, som nybildas eller ombildas, skall också vara varaktigt lämpad för sitt ändamål med hänsyn till dess utformning på marken. Någon enhetlig norm för tillåten form och storlek finns inte. Det är fastighetens ändamål som är avgörande. En bostadsfastighet på landsbygden kan behöva ha tillgång till mark för viss odling och kan därför göras större än en bostadsfastighet i ett tätare bebyggt område. En markpolitisk riktlinje som tidigare haft stor genomslagskraft är att fastighet för bostadsändamål inte ska ges större storlek än vad som aktivt utnyttjas som tomtplats. Denna riktlinje och andra äldre bestämmelser är, som ovan nämnts, förklaringar till att dagens fastigheter inte alltid har en utformning som stämmer överens med vad som anses vara lämpliga fastigheter enligt nu gällande uppfattning.

Fastigheter som nybildas eller ombildas, skall ha tillgång till behövliga vägar. Behovet av väg, och standarden på den, är naturligtvis beroende av fastighetens ändamål. En bostadsfastighet anses normalt alltid behöva ha tillgång till bilväg. För fastigheter som ligger på öar utan biltrafik, blir kraven givetvis andra. Tillgång till väg kan ofta ordnas genom bildande av servitut eller gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen. Ibland är det dock tillräckligt att fastigheten rent praktiskt har tillgång till en väg utan att det finns någon formell rätt att använda vägen. En tredimensionellt avgränsad fastighet måste dock ha tillförsäkrats den rätt som behövs för att fastigheten skall fungera. Det räcker således inte med att det exempelvis finns möjlighet att ta sig till markplanet från en fastighet i övre delen av en byggnad. Rätten skall vara säkrad genom en officialrättighet. Det kan vara fråga om servitut eller inrättande av

gemensamhetsanläggning. Alternativt kan fastigheten utformas så att den har direktkontakt med markytan.

Det skall också finnas möjligheter att förse bostadsfastigheter med godtagbara anordningar för vatten- och avlopp. Om en fastighet kan anslutas till en allmän va-anläggning är kravet givetvis uppfyllt.

Särskilda lämplighetskrav ställs på fastigheter för jord- och skogsbruksändamål. Sådana fastigheter måste ha en storlek som medger att den verksamhet som skall bedrivas på fastigheten kan ge ett godtagbart ekonomiskt utbyte. Vid bedömningen av om jordbruksfastigheter uppfyller kravet kan man ta hänsyn till möjligheten till annan försörjning på orten. Av regionalpolitiska skäl kan man till och med ta hänsyn till om ägaren har annat förvärsarbete vid sidan av jordbruket. Sådana hänsyn kan tas inom områden som klassas som glesbygd.<sup>90</sup> I denna speciella situation görs således ett avsteg från principen att en fastighets lämplighet skall prövas oberoende av vem som äger fastigheten. Det finns också särskilda skyddsregler för denna typ av fastigheter. Skyddsreglerna innebär enkelt uttryckt att fastighetsbildningsåtgärder inte får försämra för jordbruks- eller skogsbruksnäringen.

Särskilda lämplighetskrav ställs också på tredimensionellt avgränsade fastigheter. En sådan fastighet måste vara ”fylld med” en byggnad eller annan anläggning eller en del av en sådan. Det är därför inte möjligt att bilda en tredimensionell fastighet av enbart en luftvolym eller ett utrymme bestående av obearbetad berggrund. Om förutsättningarna att uppföra byggnad eller anläggning föreligger kan dock fastighetsbildning ske redan innan byggnaden eller anläggningen har uppförts. Särskild tid inom vilken byggnaden eller anläggningen skall vara uppförd måste då anges i förrättningsbeslutet. Om en byggnad eller annan anläggning inte uppförs inom den beslutade tiden, finns regler om inlösen mellan tredimensionella fastigheter inom samma byggnad eller anläggning och som alternativ till detta regler om återföring till den fastighet som innefattar markområdet under eller över den tredimensionella fastigheten.<sup>91</sup> Det finns också en möjlighet att besluta om förlängd tid för utförandet av byggnaden eller anläggningen.

Tredimensionella fastigheter måste vidare, som redan nämnts, tillförsäkras de rättigheter som fastigheten behöver för att fungera på ett ändamålsenligt sätt.

<sup>90</sup> Vad som klassas som glesbygd framgår som omnämnts i avsnitt 3.1 av bilaga till jordförvärvsförordningen.

<sup>91</sup> Se Julstad, B. och Sjödin, E. 2005.

### **Planvillkor och andra särskilda bestämmelser om markanvändningen**

Fastighetsbildning inom ett område med detaljplan, fastighetsplan eller områdesbestämmelser, får inte genomföras i strid mot planen eller bestämmelserna. Det betyder till exempel att fastighetsgränserna måste följa avgränsningen mellan kvartersmark och allmän plats. Fastigheternas ändamål måste stämma överens med den redovisade användningen av kvartersmark och bestämmelser om tomtstorlek m.m. måste följas. Någon dispensmöjlighet finns inte. Om syftet med planen eller bestämmelserna inte motverkas får dock mindre avvikelser göras.

Även vid fastighetsbildning utanför område med detaljplan eller områdesbestämmelser måste det ske en planmässig bedömning. Inom sådana områden får fastighetsbildning inte ske "om åtgärden skulle försvåra områdets ändamålsenliga användning, föranleda olämplig bebyggelse eller motverka lämplig planläggning av området".

När fastighetsbildning skall ske inom områden där det finns andra särskilda bestämmelser om markanvändningen än sådana som följer av detaljplan, får fastighetsbildning inte ske så att syftet med bestämmelserna motverkas. Det innebär till exempel att inom områden där det råder strandskydd enligt miljöbalkens regler, får fastighetsbildningsåtgärder inte motverka syftet med strandskyddsbestämmelserna. När det gäller andra särskilda bestämmelser kan det vara fråga om hänsynstagande till bestämmelser om fornlämningar och byggnadsminnen.

Bedömning av de planmässiga villkoren fordrar kännedom om tillämpningen av olika markreglerande bestämmelser och om rådande jord- och skogsbrukspolitiska ställningstaganden för det aktuella området. Lantmäterimyndigheten skall därför, när så behövs, samråda med den myndighet som är ansvarig för tillämpningen av de olika bestämmelserna rörande markanvändningen. Det innebär till exempel att när det gäller plan- och bebyggelsefrågor skall lantmäterimyndigheten samråda med den kommunala nämnd som ansvarar för plan- och byggnadsväsendet. När det exempelvis gäller tillämpningen av naturvårdsbestämmelser eller bestämmelser rörande kulturminnesvård skall myndigheten samråda med kommun och länsstyrelsen.

## **5.4 Avstyckning**

Avstyckning är den vanligast förekommande metoden för att nybilda fastigheter, se avsnitt 2.9. Genom avstyckning kan ett utrymme avskiljas från en fastighet för att bilda en ny fastighet. Flera områden kan avstyckas samtidigt från en fastighet. Avstyckning kan också ske av ett utrymme från en samfällighet eller av hela samfälligheten. Ett

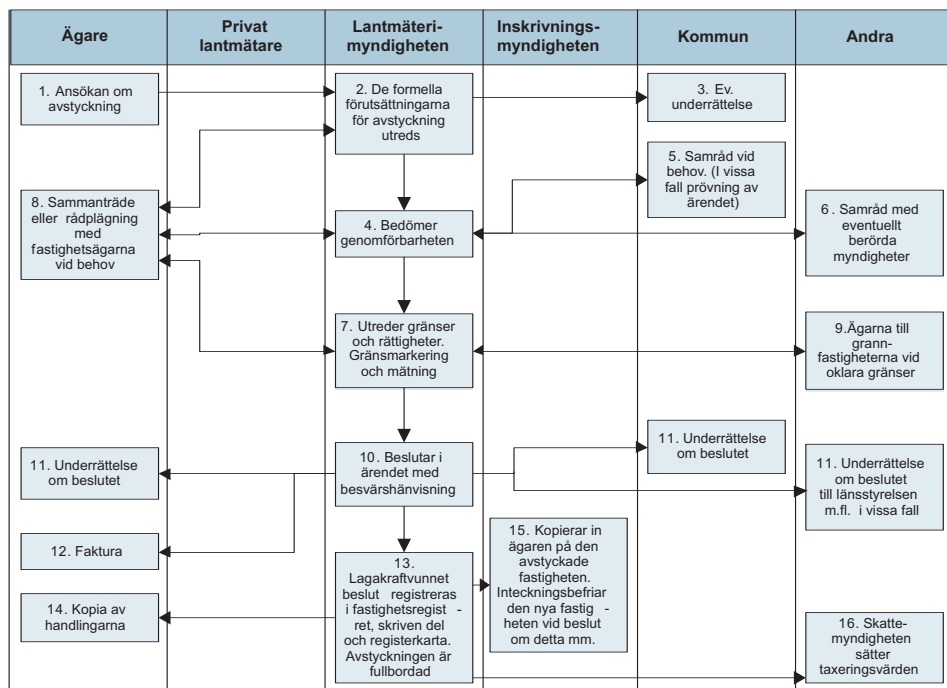
område som avstyckas från samfällighet övergår till att bli en fastighet.

Avstyckning kan ske efter ansökan från fastighetens ägare. Avstyckning kan också ske av den som förvärvat en del av en fastighet.

I detta avsnitt beskrivs först i avsnitt 5.4.1 en avstyckning som sker direkt efter *ansökan från fastighetens ägare*. Förutsättningen är alltså att sökanden är och blir ägare till såväl ursprungsfastigheten - stamfastigheten - som den nybildade fastigheten. Därefter beskrivs i avsnitt 5.4.2 processen för *avstyckning som grundar sig på överlåtelse*.

#### **5.4.1 Avstyckning som sker efter ansökan av fastighetens ägare utan överlåtelse**

1. Avstyckning initieras genom en ansökan från fastighetens ägare.
2. Prövning sker av om ansökan är korrekt, dvs. undertecknad av fastighetens ägare. Har fastigheten flera delägare måste samtliga ha undertecknat ansökan. Om ansökan inte är komplett ges sökanden möjlighet att komplettera denna. Om så inte sker avisas ansökan.
3. När kommunen begärt att så skall ske skickas underrättelse om förrättning som handläggs utan sammanträde eller om sammanträde när sådan hålls. Om kommunen inte begärt att få sådana underrättelser informeras inte kommunen i detta skede av en förrättning.
4. Förrättningslantmätaren utreder förutsättningarna. Kontrollerar vilka planer och andra markreglerande bestämmelser som finns och om fastighetsbildning kan genomföras i med hänsyn till dessa, se avsnitt 5.3.



Figur SWE-20: Avstyckning som genomförs efter ansökan från fastighetsägaren utan samband med överlåtelse.

- När det behövs för att bedöma tillåtligheten, tas samråd med kommunen. Om fastigheten ligger utanför planlagt område och skall användas för bebyggelseändamål kan kommunen vid samråd begära att få pröva tillåtligheten av avstyckningen. Kommunens beslut är bindande för lantmäterimyndigheten. Fastighetsägaren kan överklaga kommunens beslut.
- När fastigheten berörs av markreglerande bestämmelser där länsstyrelsen bevakar allmänintressena sker samråd med länsstyrelsen. Det är till exempel ofta fallet när ett område där det råder strandskydd berörs.
- När den materiella bedömningen är sådan att avstyckningen bedöms vara genomförbar fortsätter förrättningen med tekniska åtgärder. Gränser markeras, eller beräknas om utmärkning inte skall ske, se avsnittet 2.5. Vidare utreds vilka rättigheter som behövs och hur befintliga rättigheter påverkas. Nya rättigheter prövas också i samband med den materiella prövningen eftersom till exempel ett utfartsservitut kan vara en förutsättning för att avstyckningen skall kunna genomföras.

8. Vid behov förs en diskussion med fastighetsägaren om utformningen av avstyckningen, och om eventuella servitut som kan behöva bildas mm. Sådana diskussioner kan behöva ske fortlöpande under förrättningsprocessens gång och kan behöva tas redan när ansökan kommit in. Vid behov hålls formella sammanträden med fastighetsägaren.

*Förklaring:* Vid sammanträde kan nya eller ändrade yrkanden i förhållande till ansökan lämnas. Så kan till exempel ske om avstyckning inte kan genomföras så som önskats enligt ansökan, men är möjlig att genomföra om vissa justeringar görs. Informella kontakter - som senare formaliseras om de leder till ändringar i den ursprungliga ansökan - kan också tas.

9. Om området som avstyckas - den blivande nya fastigheten - skall ha en gräns mot en grannfastighet och gränsen är oklar kan gränsen behöva klarläggas genom fastighetsbestämning för att avstyckningen skall kunna genomföras. Ägarna till grannfastigheten kopplas då in i förrättningen. Det kan ske i form av sammanträde eller underhandskontakt där fastighetsägarna träffar överenskommelse om gränsens sträckning. Se vidare avsnitt 5.7.
10. Förrättningslantmätaren fattar beslut om avstyckning. Om fastighetsägaren begärt det, och förutsättningarna för det är uppfyllda, beslutas om att den nybildade fastigheten inte skall besvärans av inteckningar. Stamfastigheten blir då ensam ansvarig för inteckningarna.<sup>92</sup> I beslutet i protokollet hänvisas normalt till en förrättningskarta och en särskild fastighetsrättslig beskrivning. Förrättningen avslutas. Besvärshänvisning meddelas. 4 veckors besvärstid gäller. Handlingarna undertecknas av förrättningslantmätaren. Beslutet omfattar fastighetens utformning på marken. Det omfattar också beslut om rättigheter och andelar i samfälligheter.
- Förklaring:* I samband med avstyckning kan andra åtgärder vidtas i syfte att åstadkomma en väl fungerande fastighet. Till exempel kan ett servitut enligt fastighetsbildningslagen bildas så att stamfastighet eller styckningslott får rätt att utnyttja visst bestämt utrymme på den andra delen. Det är vanligt att en styckningsdel får rätt att bygga eller använda befintlig utfartsväg över en annan fastighet eller rätt att ta vatten ur en befintlig brunn. Det är även möjligt att bilda en samfällighet med styckningslotter och stamfastigheten som delägare. Det är också möjligt att, i kombination med fastighetsbildningsåtgärden, inrätta en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen för styckningslotternas och stamfastighetens behov. Det är inte ovanligt att den fastighet från vilken avstyckning skall ske har del i gemensamhetsanläggningar av olika slag. När även styckningsloten

<sup>92</sup> Vid avstyckning från samfällighet blir den nybildade fastigheten alltid inteckningsfri

har ett behov av att delta, kan denna anslutas till gemensamhetsanläggning i samband med avstyckningen. Har den fastighet som avstyckning sker ifrån del i samfällighet kan andelen föras över till den fastighet som nybildas eller fördelas mellan ursprungsfastigheten och den fastighet som nybildas.

Vid avstyckning sker en prövning av till vilken fastighet ett servitut som tillhör den fastighet som avstyckning sker ifrån skall höra efter genomförd fastighetsbildning. Beslut kan fattas om att servitutet skall höra till styckningslotten eller att det skall fördelas mellan styckningslott och stamfastighet. En fördelning får dock aldrig innebära en utökning av belastningen för den belastade fastigheten. Om inget bestäms eller följer av den generella bestämmelsen i fastighetsbildningslagen,<sup>93</sup> som säger att rättighet hör till den fastighet som behöver den, hör servitutet efter genomförd avstyckning till stamfastigheten.

Rättigheter som inom ett visst bestämt utrymme belastar en fastighet från vilken avstyckning sker, till exempel ett servitut eller en nyttjanderätt, kommer att belasta den del inom vars område det upplåtna utrymmet är beläget. Belastas den fastighet från vilken avstyckning sker av till exempel ett vägservitut som kommer att ligga inom såväl den fastighet som avstyckning sker från som den fastighet som nybildas, blir båda belastade av servitut efter genomförd avstyckning. Om en rättighet inte är lokaliserad till bestämt område gäller den efter avstyckningen i såväl den nybildade fastigheten som den fastighet som avstyckning sker ifrån.

En förutsättning för beslut om inteckningsfrihet är att panträttshavarna lämnar sitt medgivande till åtgärden. Medgivande behöver dock inte lämnas om det är uppenbart att panträttshavarnas säkerhet i fastigheten inte påverkas av att avstyckning sker. I en stor andel av avstyckningarna kan styckningslotten göras fri från inteckningar efter bedömningen att detta är oskadligt för panträttshavarna, vilket betyder att medgivande inte behöver inhämtas.

När den fastighet från vilken avstyckning sker är belastad av inteckningar kommer, om inte inteckningsbefrielse meddelas, ansvaret för dessa att fördelas i förhållande till styckningsdelarnas värde. De är sedan subsidiärt ansvariga för de andra styckningslotternas del. Fastigheter som har ett gemensamt inteckningsansvar kan i fortsättningen endast intecknas gemensamt. Det betyder att om beslut om inteckningsbefrielse inte fattas måste detta ordnas av fastighetsägaren i efterhand.

11. De berörda fastighetsägarna underrättas om det fattade beslutet. Det skall ske senast 7 dagar efter beslutet har fattats. Kommun underrättas också om det fattade

<sup>93</sup> 2 kap. 5 § fastighetsbildningslagen.

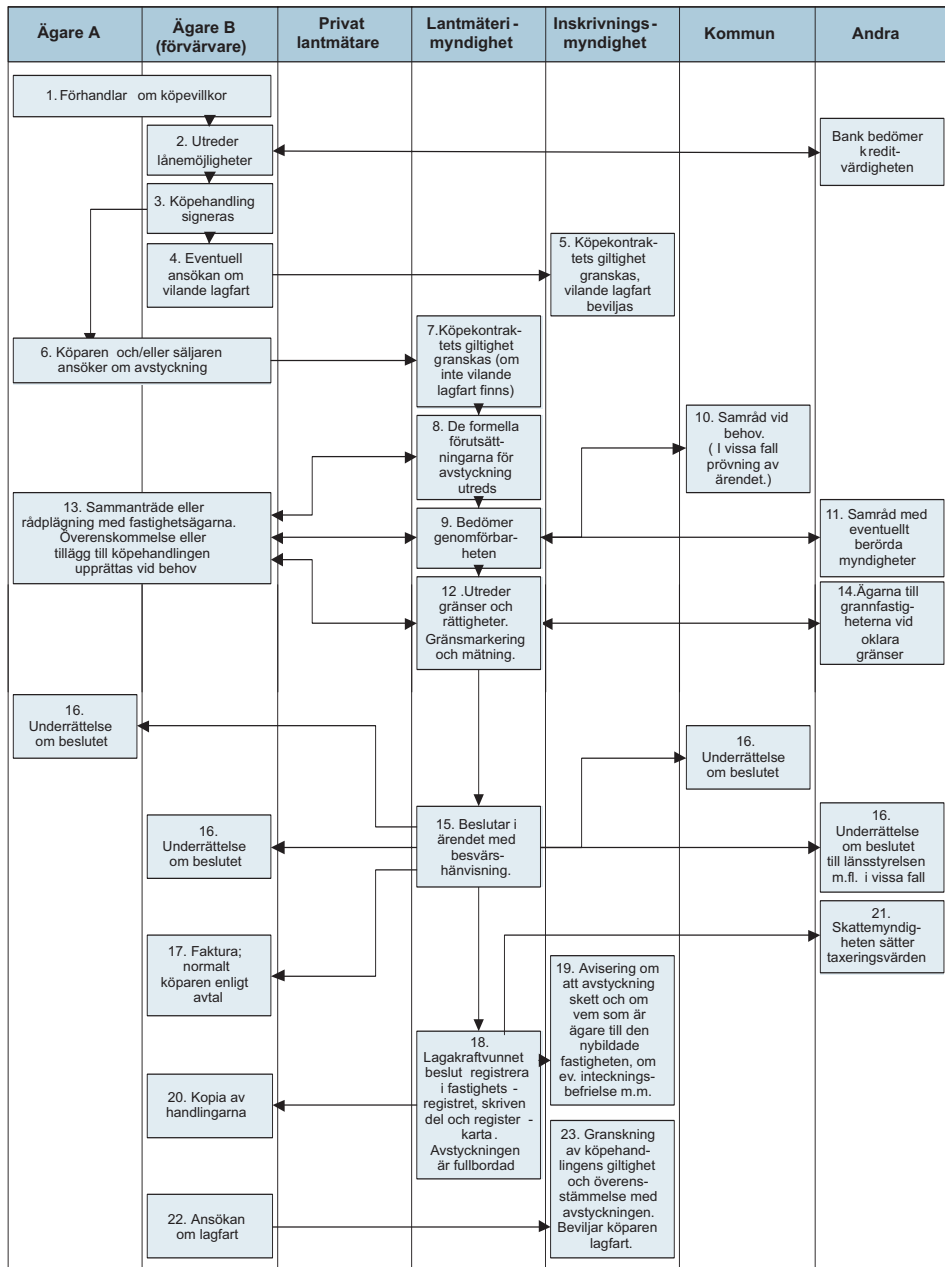
beslutet eftersom kommun har rätt att överklaga förrättningen. Länsstyrelsen är besvärberättigad när det gäller förrättningar som ligger utanför planlagt område och får i dessa fall underrättelse om avslutad förrättning.

12. Fastighetsägaren faktureras för förrättningskostnaderna.
13. Om ingen överklagar förrättningen vinner den laga kraft. Förrättningen registreras i fastighetsregistrets allmänna del och i registerkartan. Förrättningen är då fullbordad. Förrättningshandlingarna arkiveras. En omläggning till att arkivera alla förrättningshandlingar i digitalt arkiv pågår.
14. Kopia på handlingarna skickas till fastighetsägaren.
15. Inskrivningsmyndigheten aviseras om att avstyckning skett och om eventuellt beslut om in-teckningsfrihet. Inskrivningsmyndigheten redovisar ägaren till den fastighet från vilken avstyckning skett som ägare till den nybildade fastigheten. Någon ansökan om lagfart behöver alltså inte ske. Inskrivningsmyndigheten hanterar in-teckningarna i fastigheterna och påverkan på inskrivna rättigheter.
16. Avisering sker till skattemyndigheten om att avstyckning skett. Skattemyndigheten sätter taxeringsvärde på den nybildade fastigheten och ändrar taxeringsvärdet på den fastighet från vilken avstyckning skett.

#### **5.4.2 Avstyckning som grundar sig på överlåtelse**

I stora delar är processen för avstyckning som grundar sig på köp av ett fysiskt avgränsat utrymme av en fastighet lika med avstyckning efter ansökan direkt av fastighetens ägare. Den skiljer sig dock åt i vissa delar. Processen inleds på samma sätt som överlåtelse genom köp. I exemplet redovisas dock en förenklad process beträffande upprättandet av överlåtelsehandling.





Figur SWE-21: Avstyckning som grundar sig på överlåtelse av fysiskt avgränsad del av fastighet.

- 1-3. Se köp av fastighet.
4. Köparen kan välja att söka lagfart innan avstyckning har genomförts.
5. Köpehandlingen granskas, se köp av fastighet. Fram till dess att avstyckningen har genomförts kan endast så kallad vilande lagfart erhållas.
6. Säljaren eller köparen ansöker om avstyckning. De kan söka tillsammans eller var för sig. Det är tillräckligt att en av dem ansöker om avstyckning för att avstyckningsprocessen skall inledas.
7. Köpehandlingens giltighet bedöms. I princip skall samma bedömning göras som sker vid prövning av ansökan om lagfart. Om vilande lagfart finns har inskrivningsmyndigheten bedömt giltigheten och ny bedömning skall inte göras i de hänseenden som inskrivningsmyndigheten redan gjort. En prövning som Lantmäterimyndigheten alltid måste göra är om ansökan om avstyckning skett inom 6 månader från upprättandet av köpehandlingen. Detta är en förutsättning för köpets giltighet.
8. Prövning sker av om ansökan är korrekt, dvs. undertecknad av fastighetens ägare. Har fastigheten flera delägare måste samtliga ha undertecknat ansökan. Om ansökan inte är komplett ges sökande möjlighet att komplettera denna. Om så inte sker avisas ansökan. När kommunen begärt att så skall ske skickas underrättelse om förrättning som handläggs utan sammanträde eller om sammanträde när sådan hålls. Om kommunen inte begärt att få sådana underrättelser informeras inte kommunen i detta skede av förrättningen. Här förutsätts att underrättelse inte skickas.
9. Förrättningslantmätaren utreder förutsättningarna. Kontrollerar vilka planer och andra markreglerande bestämmelser som finns och om fastighetsbildning kan genomföras med hänsyn till dessa, se avsnitt 5.3. I prövningen ingår att bedöma om avstyckningen kan ske i överensstämmelse med vad som avtalats i köpehandlingen, det gäller såväl den fysiska utformningen som bildandet av rättigheter. Kan avstyckningen inte genomföras i överensstämmelse med köpet, gränsdragningen måste kanske justeras mer än vad som kan rymmas i tolkningen av vad som avsetts eller ett servitut kanske måste bildas, så måste köpeavtalet kompletteras. Detta kan ske genom att en skriftlig överenskommelse upprättas inom förrättningens ram eller genom att ett tilläggsavtal skrivs till köpehandlingen.
10. När det behövs för att bedöma tillåtligheten, tas samråd med kommunen. Om fastigheten ligger utanför planlagt område och skall användas för bebyggelseändamål kan kommunen vid samråd begära att få pröva tillåtligheten av avstyckningen. Kommunens beslut är bindande för lantmäterimyndigheten. Fastighetsägaren kan överklaga kommunens beslut.

11. När fastigheten berörs av markreglerande bestämmelser där länsstyrelsen bevakar allmänintressena sker samråd med länsstyrelsen. Det är till exempel ofta fallet när ett område där det råder strandskydd berörs.
12. När den materiella bedömningen är sådan att avstyckningen bedöms vara genomförbar fortsätter förrättningen med tekniska åtgärder. Gränser markeras eller beräknas om utmärkning inte skall ske, se avsnittet 2.5. Vidare utreds vilka rättigheter som behövs och hur befintliga rättigheter påverkas. Nya rättigheter prövas också i samband med den materiella prövningen eftersom till exempel ett utfartsservitut kan vara en förutsättning för att avstyckningen skall kunna genomföras.
13. Vid behov förs en diskussion med fastighetsägaren om utformningen av avstyckningen, och om eventuella servitut som kan behöva bildas mm. Sådana diskussioner kan behöva ske fortlöpande under förrättningsprocessens gång och kan behöva tas redan när ansökan kommit in. Vid behov hålls formella sammanträden med fastighetsägaren. Vid sammanträde kan nya eller ändrade yrkanden i förhållande till ansökan lämnas. Så kan till exempel ske om avstyckning inte kan genomföras så som önskats enligt ansökan, men är möjlig att genomföra om vissa justeringar görs. Informella kontakter - som senare formaliseras om de leder till ändringar i den ursprungliga ansökan - kan också tas.
14. Om avstyckningen - den blivande nya fastigheten - skall ha en gräns mot en grannfastighet och gränsen är oklar kan gränsen behöva klarläggas genom fastighetsbestämning för att avstyckningen skall kunna genomföras. Ågarna till grannfastigheten kopplas då in i förrättningen. Det kan ske i form av sammanträde eller underhandskontakt där fastighetsägarna träffar överenskommelse om gränsens sträckning. Sådan överenskommelse måste vara skriftlig och får endast avvika obetydligt från gränsens rätta sträckning. Se vidare avsnitt 5.7.
15. Förrättningslantmätaren fattar beslut om avstyckning. Om fastighetsägaren begärt det, och förutsättningarna för det är uppfyllda, beslutas om att den nybildade fastigheten inte skall besvärmas av inteckningar. Stamfastigheten blir då ensam ansvarig för inteckningarna.<sup>94</sup> I beslutet i protokollet hänvisas normalt till en förrättningskarta och en särskild fastighetsrättslig beskrivning. Förrättningen avslutas. Besvärshänvisning meddelas. 4 veckors besvärstid gäller. Handlingarna undertecknas av förrättningslantmätaren.  
Beslutet omfattar fastighetens utformning på marken. Det omfattar också beslut om rättigheter och andel i samfälligheter.

<sup>94</sup> Vid avstyckning från samfällighet blir den nybildade fastigheten alltid inteckningsfri.

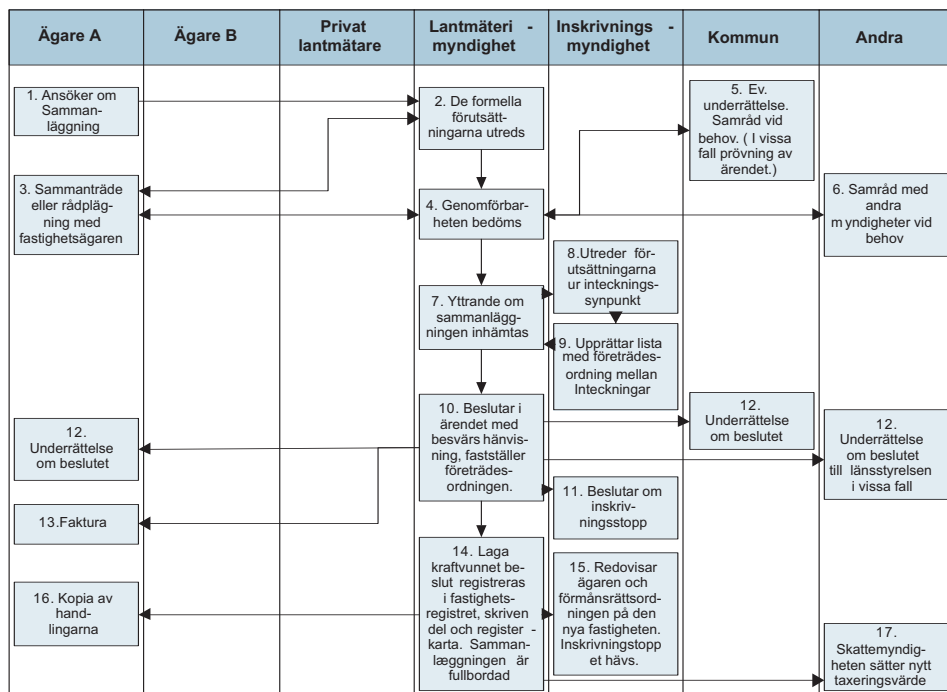
*Förklaring:* Se avstyckning utan överlåtelse.

16. De berörda fastighetsägarna underrättas om det fattade beslutet. Det skall ske senast 7 dagar efter beslutet har fattats. Kommun underrättas också om det fattade beslutet efter som kommun har rätt att överklaga förrättningen. Länsstyrelsen är besvärberättigad när det gäller förrättningar som ligger utanför planlagt område och får i dessa fall underrättelse om avslutad förrättning.
17. Den nybildade fastighetsägaren faktureras för förrättningskostnaderna. Normalt är det denna som betalar förrättningskostnaderna men om säljare och köpare kommit överens om annat följs detta.
18. Om ingen överklagar förrättningen vinner den laga kraft. Förrättningen registreras i fastighetsregistrets allmänna del och i registerkartan. Förrättningen är då fullbordad. Förrättningshandlingarna arkiveras. En omläggning till att arkivera alla förrättningshandlingar digitalt arkiv pågår.
19. Inskrivningsmyndigheten aviseras om att avstyckning skett och om eventuellt beslut om inteckningsfrihet. Vidare om att ett köp lagts till grund för avstyckningen och om vem som är köpare. Inskrivningsmyndigheten hanterar inteckningarna i fastigheterna och påverkan på inskrivna rättigheter.
20. Kopia på handlingarna skickas till fastighetsägaren.
21. Avisering sker till skattemyndigheten om att avstyckning skett. Skattemyndigheten sätter taxeringsvärde på den nybildade fastigheten och ändrar på den fastighet från vilken avstyckning skett.
22. Ägaren till styckningslotten söker om lagfart. Om vilande lagfart tidigare beviljas söks om full lagfart.
23. Inskrivningsmyndigheten granskar köpeavtalets giltighet om det inte tidigare gjorts i samband med vilande lagfart. Inskrivningsmyndigheten kontrollerar också att den genomförda avstyckningen stämmer överens med lagfartsansökan.  
Efter denna process skall köparen på motsvarande sätt som vid överlåtelse av hel fastighet betala stämpelskatt och expeditionsavgift och säljaren deklarerar och erlägga skatt för eventuell vinst till följd av försäljningen.

## 5.5 Sammanläggning

Sammanläggning kan ske av fastigheter som ägs av samma person med lika rätt.

Sammanläggning kan även ske, efter särskilt avtal, av fastigheter som ägs av makar.



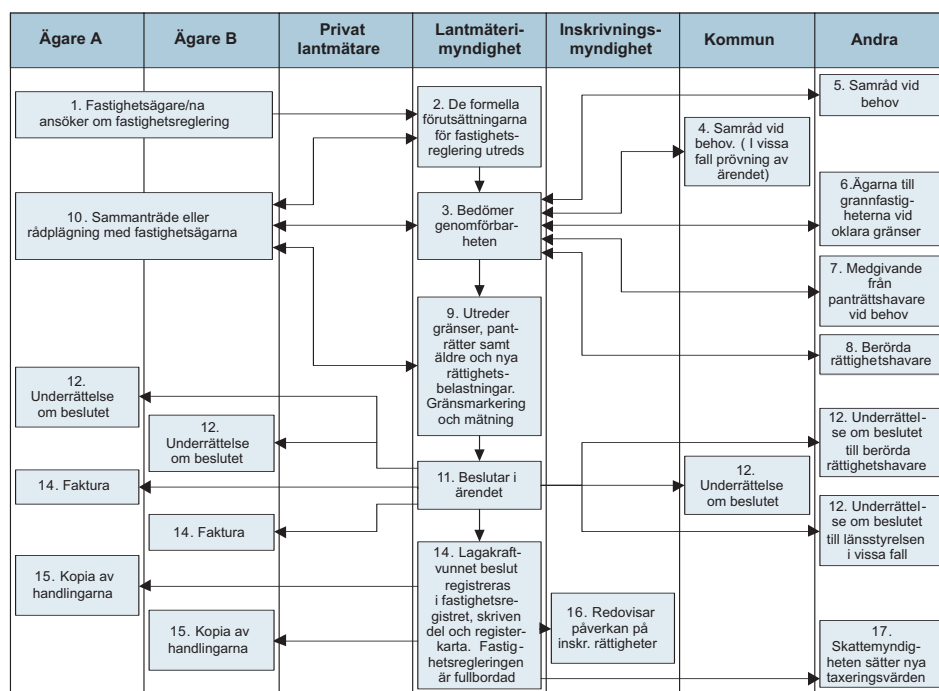
Figur SWE-22: Sammanläggning av fastigheter.

1. Ansökan om sammanläggning sker av ägaren.
2. Kontroll sker av att fastigheterna ägs med lika rätt.  
*Förklaring.* En fastighet kan till exempel inte ägas som så kallad giftorättsgods och en annan som enskild egendom om de skall sammanläggas. Inte heller kan vid samäganderätt de inbördes förhållanden mellan delägarna variera i fastigheter som skall sammanläggas. Fastigheter som ägs av äkta makar kan dock efter särskilt avtal om detta sammanläggas.
3. Vid behov hålls sammanträde eller underhandskontakter med fastigheternas ägare.
4. Förretningslantmätaren utreder förutsättningarna. Kontrollerar vilka planer och andra markreglerande bestämmelser som finns och om fastighetsbildning kan genomföras med hänsyn till dessa, se avsnitt 5.3.
5. När det behövs för att bedöma tillåtligheten, tas samråd med kommunen. Om fastigheten ligger utanför planlagt område och skall användas för bebyggelseändamål kan kommunen vid samråd begära att få pröva tillåtligheten av avstyckningen. Kommunens beslut är bindande för lantmäterimyndigheten. Fastighetsägaren kan överklaga kommunens beslut.

6. När fastigheten berörs av markreglerande bestämmelser där länsstyrelsen bevakar allmänintressena sker samråd med länsstyrelsen. Det är till exempel ofta fallet när ett område där det råder strandskydd berörs.
7. När den materiella bedömningen är sådan att sammanläggningen bedöms vara genomförbar fortsätter förrättningen. Om det finns inteckningar i fastigheterna och de inte enbart är gemensamt intecknad skall yttrande om sammanläggning inhämtas från inskrivningsmyndigheten.  
*Förklaring.* När de fastigheter som skall sammanläggas belastas av inskrivningar skall en ny förmånsrättsordning upprättas innan sammanläggning kan ske om fastigheterna är intecknade på olika sätt.
8. Inskrivningsmyndigheten utreder förutsättningarna ur inteckningssynpunkt. Vid behov tas kontakt med de berörda inteckningshavarna och andra rättighetshavare till inskrivna rättigheter.
9. Förslag till ny förmånsrättsordning upprättas av inskrivningsmyndigheten. Skulle en ny förmånsrättsordning inte kunna upprättas kan sammanläggningen inte genomföras.
10. Beslut fattas i ärendet. Några tekniska åtgärder på marken behöver inte vidtas. Företrädesordningen fastställs. Förrättningen avslutas. 4 veckors besvärstid gäller.
11. Avisering sker till inskrivningsmyndigheten om beslutet om sammanläggning direkt när beslut har fattats. Inskrivningsmyndigheten beslutar om inskrivningsstopp i fastigheterna som beslutet om sammanläggning omfattar.  
*Förklaring.* I samband med sammanläggning råder inskrivningsstopp från det att beslut om sammanläggning meddelats till dess uppgift om förrättningen har införts i fastighetsregistret. Inskrivningsstoppet är till för att det inte i perioden mellan fastighetsbildningsbeslut och registrering av den nybildade fastigheten skall uppstå komplikationer på inskrivningssidan.
12. De berörda fastighetsägarna underrättas om det fattade beslutet. Det skall ske senast 7 dagar efter beslutet har fattats. Kommun underrättas också om det fattade beslutet eftersom kommun har rätt att överklaga förrättningen. Länsstyrelsen är besvärberättigad när det gäller förrättningar som ligger utanför planlagt område och får i dessa fall underrättelse om avslutad förrättning.
13. Fastighetsägaren faktureras för förrättningskostnaderna.
14. Om ingen överklagar förrättningen vinner den laga kraft. Förrättningen registreras i fastighetsregistrets allmänna del och i registerkartan. Förrättningen är då fullbordad. Förrättningshandlingarna arkiveras. En omläggning till att arkivera alla förrättningshandlingar i digitalt arkiv pågår.

15. Inskrivningsmyndigheten aviseras om att sammanläggning fullbordats och att förmånsrättsordningen fastställts. Inskrivningsmyndigheten redovisar ägaren till de fastigheter som sammanlagts som ägare till den nybildade fastigheten. Någon ansökan om lagfart behöver alltså inte ske. Inskrivningsmyndigheten hanterar inteckningarna i fastigheterna. Inskrivningsstoppet hävs.
16. Kopia på handlingarna skickas till fastighetsägaren.
17. Avisering sker till skattemyndigheten om att sammanläggning skett. Skattemyndigheten sätter taxeringsvärde på den nybildade fastigheten och ändrar på den fastighet från vilken avstyckning skett.

## 5.6 Fastighetsreglering – överföring av mark



Figur SWE-23: Fastighetsreglering – marköverföring mellan två fastigheter.

- I. Ofta sker ansökan från de berörda fastighetsägarna gemensamt. Det är dock tillräckligt att en av fastigheternas ägare ansöker om förrättning för att processen skall starta.<sup>95</sup>

<sup>95</sup> I vissa undantagsfall kan även kommun och länsstyrelse ansöka. I det senare fallet fordras dock att någon sakägare yrkar om genomförande.

*Förklaring.* Eftersom det i vissa situationer finns möjlighet att föra över mark från en fastighet till en annan utan medgivande från de övriga berörda fastigheternas ägare är det tillräckligt att ansökan görs av en av fastighetsägarna. Det kan till exempel ske vid genomförande av en detaljplan som innebär att en gata skall breddas genom att tomtmark tas i anspråk från en befintlig bostadsfastighet. Normalt sker emellertid fastighetsreglering efter överenskommelse mellan berörda fastighetsägare.

Om fastighetsreglering skall ske utan stöd av överenskommelse måste vissa särskilda villkor vara uppfyllda, se vidare nedan.

2. Prövning sker av om ansökan är korrekt, dvs. undertecknad av fastighetens ägare. Har en fastighet flera delägare måste samtliga ha undertecknat ansökan. Om ansökan inte är komplett ges sökande möjlighet att komplettera denna. Om så inte sker avisas ansökan.  
När kommunen begärt att så skall ske skickas underrättelse om förrättning som handläggs utan sammanträde eller om sammanträde när sådan hålls. Om kommunen inte begärt att få sådana underrättelser informeras inte kommunen i detta skede av en förrättning. Här förutsätts att sådan begäran inte lämnats.
3. Förrättningslantmätaren utreder förutsättningarna. Kontrollerar vilka planer och andra markreglerande bestämmelser som finns och om fastighetsregleringen kan genomföras med hänsyn till dessa, se avsnitt 5.3.
4. När det behövs för att bedöma tillåtligheten, tas samråd med kommunen. Om fastigheten ligger utanför planlagt område och skall användas för bebyggelseändamål kan kommunen vid samråd begära att få pröva tillåtligheten av avstyckningen. Kommunens beslut är bindande för lantmäterimyndigheten. Fastighetsägaren kan överklaga kommunens beslut.
5. När fastigheten berörs av markreglerande bestämmelser där länsstyrelsen bevakar allmänintressena sker samråd med länsstyrelsen. Det är till exempel ofta fallet när ett område där det råder strandskydd berörs.
6. Om åtgärden avser en gräns som även annan fastighetsägare berörs av och gränsen är oklar kan gränsen behöva klarläggas genom fastighetsbestämning för att fastighetsreglering skall kunna genomföras. Ägarna till grannfastigheten kopplas då in i förrättningen. Det kan ske i form av sammanträde eller underhandskontakt där fastighetsägarna träffar överenskommelse om gränsens sträckning. Sådan överenskommelse måste vara skriftlig och får endast avvika obetydligt från gränsens rätta sträckning. Se vidare avsnitt 5.7.
7. Panträttshavare kan påverkas av en arealöverföring och ibland fordras medgivande till fastighetsreglering.



*Förklaring.* Vid förändring genom fastighetsreglering blir inteckningen kvar i den fastighet som den beviljats i. Den överförs inte till den fastighet som mottar utrymme från den intecknade fastigheten. Det betyder att när mark förs från en fastighet till en annan så kan säkerheten för beviljade lån som grundar sig på inteckningen försämrats. Medgivande till åtgärden kan i vissa fall fordras, se vidare nedan.

8. Avtalsrättigheter – servitut eller nyttjanderätter - som belastar mark som berörs av arealöverföring upphör att gälla i den mark som belastas av rättigheten. En möjlighet finns att efter begäran från rättighetshavare eller fastighetsägare förordna om att rättigheten skall bestå. Om så inte sker skall en bedömning göras av om och vilken ersättning rättighetshavaren skall få som kompensation för sin förlust. Om en elektrisk starkströmsledning är byggd med stöd av en avtalad rättighet måste rätten till utrymmet för ledningen säkerställas för att fastighetsregleringen skall få genomföras.

*Förklaring* Den mark som berörs av fastighetsreglering kan vara belastad av olika former av rättigheter, exempelvis servitut eller nyttjanderättsupplåtelser.

Rättigheterna i marken påverkas på olika sätt beroende på om det är fråga om en avtalsrättighet enligt jordabalken eller om det är en rättighet tillkommen genom myndighetsbeslut, exempelvis ett servitut enligt fastighetsbildningslagen eller en ledningsrätt enligt ledningsrättslagen. En officialrättighet ligger kvar i den mark som berörs av marköverföringen och påverkas därför inte av åtgärden. Ett avtals-servitut eller en nyttjanderätt upphör däremot att gälla om den mark som är belastad överförs till en annan fastighet. Servitutshavaren eller nyttjanderättshavaren är då sakägare i förrättningen och har möjlighet att begära att ett förordnande skall meddelas om att servitutet eller nyttjanderätten skall bestå. Om en rättighet inte är lokaliserad till ett visst bestämt utövningsområde på marken, den är en så kallad olokaliserad rätt, gäller rättigheten i den fastighet som upplåtelsen har skett i från början oberoende av fastighetens utformning. Man kan säga att om fastigheten minskar krymper utövningsmöjligheten och om en fastighet ökar i omfång sväller den, även om rätten i sig är densamma.

9. När den materiella bedömningen är sådan att fastighetsregleringen bedöms vara genomförbar fortsätter förrättningen med tekniska åtgärder. Gränser markeras eller beräknas om utmärkning inte skall ske, se avsnittet 2.5. Vidare utreds vilka rättigheter som eventuellt påverkas och om nya behövs.
10. Vid behov hålls sammanträde eller så förs en diskussion med fastighetsägaren om utformningen av fastighetsregleringen. Vid sammanträde kan nya eller ändrade yrkanden i förhållande till ansökan lämnas. Så kan till exempel ske om

fastighetsreglering inte kan genomföras så som önskats enligt ansökan, men är möjlig att genomföra om vissa justeringar görs. Informella kontakter - som senare formaliseras om de leder till ändringar i den ursprungliga ansökan - kan också tas.

11. Förrättningslantmätaren fattar beslut om fastighetsreglering. I beslutet i protokollet hänvisas normalt till en förrättningskarta och en särskild fastighetsrättslig beskrivning. Vid fastighetsreglering fattas alltid även ett särskilt ersättningsbeslut. Där anges vem som skall betala till vem och hur mycket. Vidare anges när ersättningen skall vara betald eller om den redan är betald. Vid fastighetsreglering skall alltid beslut fattas om när tillträde till det överförda området skall ske. Om inte beslut om tillträde fattas finns en generell regel som säger att tillträde sker när förrättningen har registrerats. Förrättningen avslutas och besvärshänvisning meddelas. 4 veckors besvärstid gäller. Handlingarna undertecknas av förrättningslantmätaren.
- Förklaring.* Fastighetsbildningslagen innehåller särskilda regler om hur ersättning skall bestämmas. När mark förs från en fastighet till en annan skall detta enligt huvudregeln kompenseras med att mark samtidigt förs till fastigheten. Om det inte är möjligt skall ersättning i pengar i stället betalas. Det senare får idag – med undantag för de så kallade omarronderingsfallen - betraktas som normalsituationen. Vissa former av marköverföring kan avse överföring för sådant allmänt ändamål att expropriation eller inlösen enligt någon annan lag som reglerar tvångsvis markåtkomst hade kunnat genomföras som alternativ till fastighetsreglering. Ett exempel utgör fastighetsreglering rörande mark som i detaljplan redovisats som allmän plats, exempelvis en gata. Sådan mark har kommunen rätt att lösa in enligt plan- och bygglagen. Ett annat exempel utgör mark för byggande av järnväg där inlösen av mark kan ske genom inlösen enligt lagen om byggande av järnväg. När fastighetsreglering är ett alternativ till annan tvångsvis markåtkomst, skall expropriationslagens ersättningsregler tillämpas även vid fastighetsreglering. Vid överföring av mark mellan enskilda fastighetsägare gäller andra ersättningsregler. I dessa fall skall man ta hänsyn till värdet på marken för såväl den som avträder som den som tillträder. Detta brukar betecknas som en vinstdelningsprincip.
- Om fastighetsreglering bedöms påverka panträttshavares säkerhet i fastighet som minskar i värde, skall det ersättningsbeloppet som skall utgå betalas in till Lantmäteriverket för fördelning mellan panträttshavare och ägare. Detta sker i samband med beslutet om fastighetsreglering. En prövning av om panträttshavarna påverkas sker dock innan beslutet. Fördelningen av det inbetalda ersättningsbeloppet mellan panträttshavare och fastighetsägare görs av länsstyrelsen.
- Om åtgärden inte bedöms påverka panträttshavarnas rätt behöver inte någon inbetalning ske.

De berörda fastighetsägarna kan komma överens om ersättningen så länge det inte skadar panträttshavarnas säkerhet i de berörda fastigheterna. Det kan bland annat innebära att panträttshavarnas medgivande krävs i fastighet som minskar i värde om ersättningsbeloppet inte täcker värdeminskningen och säkerheten inte ändå är tillräcklig i fastigheten.

Obetald ersättning är förenad med förmånsrätt i den fastighet vars ägare skall betala ersättning. Den går in med så kallad bästa rätt. En anteckning om obetald ersättning görs i inskrivningsdelen av fastighetsregistret. Att obetald ersättning går in med bästa rätt i den fastighet som skall betala ersättning innebär att det vid överenskommelse om ersättningsbelopp som överstiger fastighetens värdehöjning till följd av åtgärden kan fordras ett medgivande även från panträttshavare i den fastighet som tillförs mark.

I vissa situationer kan beslut om så kallat förtida tillträde fattas. Det betyder att tillträde får ske vid särskilt angiven tidpunkt även om förrättningen inte vunnit laga kraft. Ett villkor för att beslut om förtida tillträde skall kunna fattas är att fastighetsbildningssåtgärden inte kan i frågasättas och att ett särskilt beslutat förskott på ersättningen har betalats. Ett beslut om förtida tillträde får överklagas särskilt.

12. De berörda fastighetsägarna underrättas om det fattade beslutet. Det skall ske senast 7 dagar efter beslutet har fattats. Kommun underrättas också om det fattade beslutet efter som kommun har rätt att överklaga förrättningen. Länsstyrelsen är besvärberättigad när det gäller förrättningar som ligger utanför planlagt område och får i dessa fall underrättelse om avslutad förrättning.
13. Fastighetsägaren faktureras för förrättningskostnaderna. Kostnaderna fördelas mellan de berörda fastighetsägarna. Om överenskommelse finns om fördelning följs denna.
14. Om ingen överklagar förrättningen vinner den laga kraft. Förrättningen registreras i fastighetsregistrets allmänna del och i registerkartan. Förrättningen är då fullbordad. Förrättningshandlingarna arkiveras. En omläggning till att arkivera alla förrättningshandlingar i digitalt arkiv pågår.
15. Kopia på handlingarna skickas till fastighetsägaren.
16. Avisering sker till inskrivningsmyndigheten som redovisar påverkan på inskrivna rättigheter.
17. Skattemyndigheten aviseras och sätter nya taxeringsvärden.

Om arealöverföringen avser byte av markområden som är olika stora – eller är ensidigt så att mark enbart förs från en till en annan fastighet - och stora ersättningar utgår i anledning av detta fortsätter processen med att eventuell vinst till följd av transaktionen skall beskattas, se köp av fastighet.

## 5.7 Fastighetsbestämning

Fastighetsbestämning enligt fastighetsbildningslagen handläggs av lantmäterimyndighet. Fastighetsbestämning ändrar inte fastighetsindelningen utan är endast klarläggande, det är således inte en åtgärd som vid en strikt tolkningen av kapitlets huvudrubrik faller under denna.

Inledningsvis behandlas fastighetsbestämningens förfarandet generellt innan processen för förfarandet beskrivs. Detta eftersom förfarandet inte har behandlats i tidigare avsnitt på samma sätt som gäller för övriga åtgärder i avsnitt 5.

Vid fastighetsbestämning kan endast frågor som har anknytning till själva fastighetens utformning och innehåll behandlas. En tvist, som enbart rör vem som äger en viss bestämd fastighet, kan inte avgöras genom fastighetsbestämning utan får lösas som en civilrättslig tvist vid allmän domstol.

Genom fastighetsbestämning är det möjligt att avgöra följande:

- Fastighetsindelningens beskaffenhet
- Om en ledningsrätt eller ett servitut gäller och vilket omfång rätten har
- Till vilken fastighet byggnader eller andra anläggningar hör

En fråga om fastighetsbestämning får tas upp till prövning, om

- Det behövs vid en fastighetsbildningsförrättning
- Lantmäterimyndigheten förordnar om det enligt ledningsrättslagen eller anläggningslagen.
- En fastighetsägare eller rättighetshavare har ansökt om det
- En kommun har ansökt om det och ansökan gäller ett område med detaljplan eller områdesbestämmelser eller ett område för vilket fråga har väckts om att upprätta en sådan plan eller sådana bestämmelser

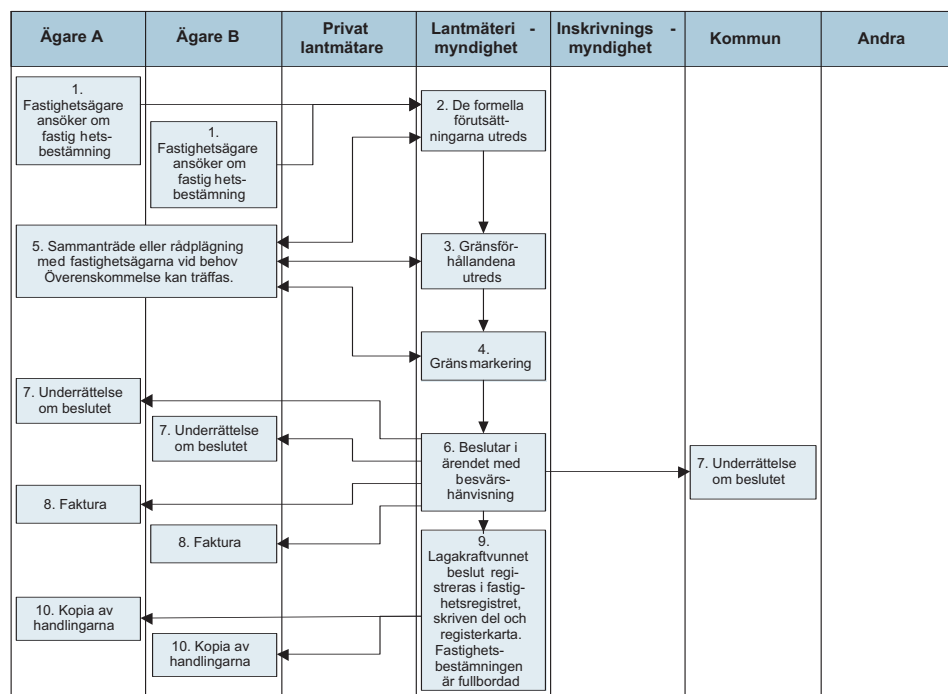
En ansökan om fastighetsbestämning får dock inte prövas om det är uppenbart att frågan saknar betydelse för sökanden. För fastighetsbestämning av servitut gäller vissa begränsningar. De innebär bland annat att ett servitut som tillkommit genom avtal enligt jordabalken inte kan bli föremål för fristående fastighetsbestämning efter ansökan från fastighetsägaren. En sådan tvist handläggs av allmän domstol. Ett servitut tillkommen genom avtal kan dock bli föremål för fastighetsbestämning när det behövs för en pågående fastighetsbildningsåtgärd. Förrättningslantmätaren kan då på eget initiativ ta upp frågan.

Beträffande fastighetsbestämning rörande fastighetstillbehör är det viktigt att framhålla att det bara är möjligt att ta ställning till om en byggnad eller annan anläggning är fastighetstillbehör eller inte, inte att avgöra vem som är ägare. Det betyder att om lantmäterimyndigheten kommer fram till att en byggnad eller annan anläggning inte är fastighetstillbehör utan är lös egendom kan myndigheten inte med rättsverkan ta ställning till vem som är ägare.

Nedan redovisas processen vid förrättning avseende fastighetsbestämning av fastighetsgräns.

### Fastighetsbestämning av gräns sträckning

Vissa äldre privata sämjedelningar och överlåtelse av mark, som inte lett till formella ändringar i fastighetsindelningen, kan fortfarande vara gällande för de inblandade parterna. Gränser till sådana områden kan inte bli föremål för fastighetsbestämning. Först måste en legaliseringsförrättning enligt lagen om äganderättsutredning och legalisering göras för att få överensstämmelse mellan fastighetsindelningen och äganderätten. Därefter kan gränserna bli föremål för fastighetsbestämning.



Figur SWE-24: Fastighetsbestämning avseende en gräns mellan två fastigheter.

1. Fastighetsägare ansöker om fastighetsbestämning. Inom områden med detaljplan har även kommunen rätt att ansöka om fastighetsbestämning. Kommunen är dock inte sakägare i förrättningen utan har enbart initiativrätt.
2. De formella förutsättningarna prövas.
3. Vid fastighetsbestämning tillämpas jordabalkens bestämmelser<sup>96</sup> om hur gränsers läge skall avgöras.

*Förklaring.* När en fastighetsbestämning berör en gräns som tidigare är lagligen bestämd, dvs. har tillkommit genom ett myndighetsbeslut, normalt en lantmäteriförrättning, gäller i första hand den utmärkning av gränsen som gjorts på marken. Kan man inte längre med säkerhet återfinna gränsen på marken, gäller den sträckning som redovisats i kartor och handlingar, exempelvis koordinatredovisning. Det finns också fastighetsgränser som inte anses vara lagligen tillkomna, men som ändå utgör gällande fastighetsgränser. För dessa gränser gäller bland annat att gränsens läge bestäms av fångeshandlingar inklusive eventuella kartor som då har betydelse tillsammans med innehav och andra omständigheter.<sup>97</sup>

Vid oklarhet om gränsers sträckning i vatten, där gränserna inte fått en bestämd sträckning, tillämpas en generell regel i jordabalken<sup>98</sup> enligt vilken vattnet hör till den fastighet vars strand det ligger närmast. För bestämning av en gräns mellan en fastighets enskilda vatten och allmänt vatten tillämpas lagen om gräns mot allmänt vatten.

4. Efter utredning stakas gränsens läge ut. Lantmäterimyndigheten kan göra en viss jämkning av en gräns sträckning för att den ur teknisk synpunkt skall få en lämplig sträckning. Någon större avvikelse från det rätta läget är emellertid inte tillåten. Om man önskar flytta gränsen skall det ske genom fastighetsreglering.
5. Vid behov hålls sammanträde. I samband med fastighetsbestämning kan ägarna till de berörda fastigheterna träffa skriftlig överenskommelse om en gräns sträckning som avviker från den rätta vilken sedan läggs till grund för beslutet. Endast små avvikelser är tillåtna.
6. Förrättningslantmätaren fattar beslut. I beslutet i protokollet hänvisas normalt till en förrättningskarta och en särskild fastighetsrättslig beskrivning. Besvärshänvisning meddelas. 4 veckors besvärstid gäller. Handlingarna undertecknas av förrättningslantmätaren.
7. De berörda fastighetsägarna och kommunen underrättas om det fattade beslutet.

<sup>96</sup> I kap. jordabalken.

<sup>97</sup> Se Karlsson 2004 beträffande gränsers läge.

<sup>98</sup> I kap. 5 § jordabalken.

8. Fastighetsägaren faktureras för förrättningskostnaderna. Särskilda bestämmelser om fördelning av förrättningskostnaderna finns. Normalt fördelas de så att två fastighetsägare som berörs av fastighetsbestämning av gränsen mellan deras fastigheter betalar hälften vardera.
9. Om ingen överklagar förrättningen vinner den laga kraft. Förrättningen registreras i fastighetsregistrets allmänna del och i registerkartan. Förrättningen är då fullbordad. Förrättningshandlingarna arkiveras. En omläggning till att arkivera alla förrättningshandlingar i digitalt arkiv pågår.
10. Kopia på handlingarna skickas till fastighetsägaren.

## 6 Bildande ändring och upphävande av rättigheter i fast egendom

### 6.1 Inledning

Rättigheter i och till förmån för fastigheter har behandlats ur olika aspekter tidigare i denna beskrivning över fastighetsbildning och fastighetstransaktioner i Sverige. I detta avsnitt görs beskrivningen ur aspekten bildande, dvs. processen för att tillskapa en ny rättighet och att ändra och upphäva befintliga sådana. För de åtgärder som inte behandlats lika utförligt som andra i tidigare avsnitt blir beskrivningen mer omfattande än för de där en tämligen omfattande beskrivning redan skett. Vissa upprepningar förekommer dock för att avsnitten skall kunna läsas oberoende av varandra.

I detta avsnitt behandlas först rättigheter som grundar sig på avtal, avsnitt 6.2. Sedan rättigheter som kan bildas genom myndighetsbeslut i avsnitt 6.3. Därefter sker i avsnitt 6.4 redovisningen från ett annat perspektiv som är oberoende av metoden att tillskapa en viss rättighet. Utgångspunkten är i stället avsikten med rättigheten, i detta fall rättigheter för att säkerställa viktigare infrastrukturanläggningar. Beskrivningarna skall ses som komplement till den inledande beskrivningen avsnitt 2.7 med figur SWE-10 över rättigheter i fastigheter.

Beträffande bildande av rättigheter i fastigheter kan man generellt säga att om avtalade rättighetsupplåtelse i en fastighet skall kunna erhålla sakrättslig verkan måste de följa de lagreglerade villkor som finns för respektive upplåtelseform. Det finns dock viss lagreglerad avtalsfrihet.

Gemensamt för rättigheter som kan bildas genom myndighets- eller domstolsbeslut är att de under vissa villkor kan tillskapas utan stöd av överenskommelse mellan berörda fastighetsägare.

Hur en rätt har uppstått, genom avtal, myndighets- eller domstolsbeslut, har betydelse för rättsverkan i olika situationer. Rätt som tillkommit genom myndighetsbeslut som lantmäteriförrättning påverkas inte av förändringar i fastighetsindelningen. Inte heller av att en fastighet säljs exekutivt. De påverkas enbart genom nya myndighets- eller domstolsbeslut. Avtalsrättigheter kan upphöra att gälla till följd av vissa förändringar i fastighetsindelningen, se till exempel arealöverföring genom fastighetsreglering i avsnitt 5.6. De kan också komma att upphöra att gälla i samband med exekutiv försäljning.



Inledningsvis bör också framhållas att det inte är möjligt att upplåta nya rättigheter i en rättighet. Servitut kan till exempel inte upplåtas i ett servitut eller i ett arrende. Inte heller kan andra typer av andrahandsupplåtelser göras om det inte finns stöd för detta i den ursprungliga upplåtelsen eller det grundar sig på en direkt lagreglering som tillåter detta.

## 6.2 Rättigheter grundade på avtal

### 6.2.1 Servitut

Här beskrivs bildandet av avtalsservitut, dvs. servitut som bildats enligt jordabalkens bestämmelser.

De grundläggande kraven, för att en rättighet skall utgöra ett servitut, finns i 7 och 14 kapitlen i jordabalken. Där finns såväl materiella som formella krav. Dessa måste vara uppfyllda för att en rättighetsupplåtelse skall anses utgöra servitut. Avtalsformuleringen har inte någon självständig rättsverkan.

Ett formellt krav på en servitutsupplåtelse är att ett servitutsavtal måste upprättas skriftligt. Det måste ange den fastighet till vars förmån servitutet upplåts och den fastighet som skall belastas. Det måste också vara underskrivet av den belastade fastighetens ägare.

När det gäller den materiella bedömningen måste enligt 14 kap. 1 § jordabalken ett servitut främja en *ändamålsenlig markanvändning* och avse ändamål som är av *stadigvarande betydelse* för den härskande fastigheten. En viss begränsning beträffande ändamål för vilka servitut får bildas genom avtal finns dock direkt enligt jordabalkens bestämmelser. Servitut för så kallad skogsfång eller bete är inte tillåtet.

Ett servitut enligt jordabalken kan begränsas i tiden men behöver inte ha någon längsta giltighetstid. Det får emellertid betraktas som en normalsituation att de inte tidsbegränsas. Vederlag för upplåtelsen kan utgå i form av periodisk betalning eller som engångsbelopp.

Ett servitut som bildats genom avtal får sakrättslig verkan genom inskrivning. Uppgift om servitutet kommer då att finnas tillgänglig i fastighetsregistret. Ett inskrivet avtalsservitut fortsätter då också att gälla efter överlåtelse av den belastade fastigheten oberoende av om förbehåll för rättigheten har gjorts i överlåtelsehandlingen. En ny

ägare förutsätts ha kännedom om inskrivningsförhållandena. Ett servitut enligt jordabalken som inte inskrivits och som inte heller förbehållits i samband med överlåtelsen fortsätter att gälla om den nya ägaren borde ha kunnat förstå att fastigheten är belastad av servitutet, till exempel genom att det är synligt på marken. För att ett avtalsservitut skall upphöra att gälla fordras således att den nya ägaren är i god tro beträffande förhållandet att någon belastning inte finns. Om en väg passerar över fastigheten fram till en annan fastighet är det exempelvis svårt för en ny ägare att påstå att han inte förstått att någon form av rätt att nyttja vägen kan finnas.

När det gäller den materiella prövningen som sker vid inskrivning bör påpekas att den normalt bara avser om servitutet typiskt sett kan utgöra ett servitut. Lämpligheten av ett servitut ur plansynpunkt och andra liknande förhållanden prövas normalt inte. Det betyder också att enbart det förhållande att en rättighet har inskrivits som ett servitut inte behöver betyda att rättigheten utgör servitut.<sup>99</sup>

Ändring och upphävande av ett avtalsservitut kan ske genom upprättande av nytt avtal som också kan läggas till grund för inskrivning. Vid upphävande "dödas" inskrivningen i den belastade fastigheten. Vidare kan en avtalad servitutsrätt förverkas under vissa i jordabalken redovisade omständigheter.

Ett avtalsservitut kan även ändras eller upphävas med stöd av fastighetsbildningslagens regler om ändring och upphävande genom fastighetsreglering. Under vissa villkor kan det ske mot ägarens till förmånsfastigheten vilja. Förfarandet – och villkoren – är detsamma som vid ändring och upphävande av servitut som bildats enligt fastighetsbildningslagen.

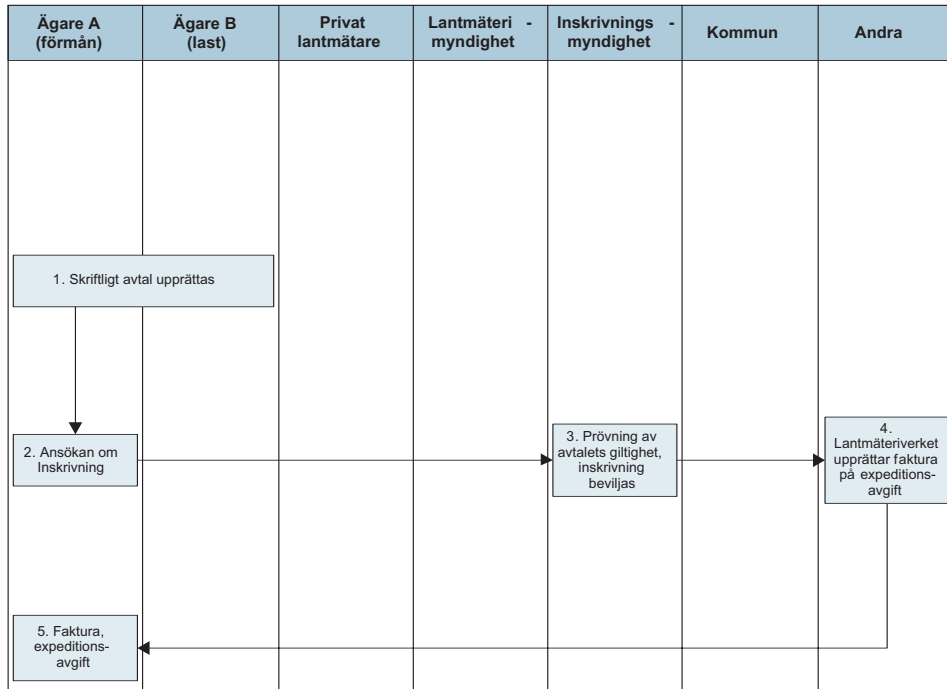
Ett avtalsservitut upphör att gälla om den mark som det är upplåtet i förs över från en fastighet till en annan genom fastighetsreglering. Lantmäterimyndigheten kan dock om begäran om detta sker förordna att rättigheten skall bestå. Motsvarande gäller för nyttjanderätter.

I samband med exekutiv försäljning kan ett avtalsservitut undantagsvis komma att upphöra att gälla även om det är inskrivet.

<sup>99</sup> Högsta domstolen har konstaterat att ett inskriven servitutsupplåtelse som innebar att en fastighet fick utnyttja utrymme inom grannfastigheten som tomtmark inte utgjorde servitut, se NJA 1983 s. 292.

En tvist om ett servituts utövningsområde eller dess innebörd kan ske inför domstol eller genom fastighetsbestämning enligt fastighetsbildningslagen, dvs. vid förrättning som handläggs av lantmäterimyndighet, se avsnitt 5.7.

Processen för enklast formen av upplåtelse av servitut redovisas i figur SWE-25.



Figur SWE-25: Bildande av servitut genom avtal enligt reglerna i jordabalken.

1. Ett skriftligt avtal upprättas mellan ägarna till den fastighet till vars förmån servitut skall bildas och den fastighet som skall belastas av servitutet. Servitutet gäller från det att avtalet undertecknats.
2. Ägaren till den fastighet till vars förmån servitutet gäller kan ansöka om inskrivning av avtalet.
3. Inskrivningsmyndigheten prövar avtalets giltighet. Det avser såväl de formella kraven som frågan om det är ett servitut. Om villkoren är uppfyllda sker inskrivning. Servitutet får då sakrättslig verkan.
- 4.- 5. Fastighetsägaren faktureras en expeditonsavgift.

### 6.2.2 Nyttjanderätter - arrenden

Jordabalken reglerar upplåtelse av nyttjanderätter i fastighet. Nyttjanderätter kan avse upplåtelse till förmån för person i mark eller byggnad. Nyttjanderätter kan delas upp i sådana där fastighet eller del därav tas i anspråk i sin helhet, så kallade helnyttjanderätter, och sådana där fastigheten endast tas i anspråk i visst hänseende, så kallade partiella nyttjanderätter.

För olika typer av nyttjanderätter gäller olika krav på bildandet. De olika formerna av arrenden har också olika former av besittningsskydd, dvs. olika former till skydd för uppsägning och rätt till förlängning.

Ett formellt krav vid bildande av jordbruks-, bostads- och anläggningsarrende är att avtal upprättas skriftligt och att alla villkor finns med i avtalet.

Regler om längsta giltighetstid finns för nyttjanderätter. Ett arrende inom detaljplaneområde får upplåtas på maximalt 25 år annars gäller 50 år. Ett jordbruksarrende får upplåtas på högst 25 år. Detta är huvudreglerna. Därutöver finns vissa specialregler om varaktigheten i speciella situationer. Ett undantag från huvudregeln utgör förhållandet att nyttjanderätt avseende rätt att uppföra till exempel en bostadsbyggnad får upplåtas för nyttjanderättshavarens livstid. Ett annat undantag är att det inte gäller några tidsgränser för upplåtelse av nyttjanderätt på statlig mark. Förhållandet att någon tid inte avtalats påverkar emellertid inte giltigheten i upplåtelsen. Om inte någon tidsbegränsning gjorts, gäller nämligen tolkningen att upplåtelsen avser den längsta tillåtna tiden.

Nyttjanderätter som upplåtits skriftligt får inskrivas och får på så sätt sakrättsliga verkan.

Nyttjanderätter kan ändras och upphävas genom nya avtal. Till skillnad mot vad som gäller för servitut kan nyttjanderätter inte ändras eller upphävas genom fastighetsbildning. De kan dock hanteras i vissa situationer. En nyttjanderätt som berör ett område som överförs från en fastighet till en annan genom fastighetsreglering upphör att gälla i området. Lantmäterimydnigheten kan i sådant fall, efter begäran, förordna att nyttjanderätten skall bestå. Detsamma gäller för avtalsservitut.

Nyttjanderätter kan också komma att upphöra till följd av förverkande enligt jordabalkens särskilda regler om detta.

En speciell form av nyttjanderätt utgör hyra av bostadslägenheter eller lokaler. En omfattande lagreglering om detta finns i jordabalkens 12:e kapitel. Hyresavtal skall upprättas skriftligt när hyresgästen begär det. För hyra av bostadslägenheter och lokaler får skriftliga avtal anses vara det som normalt gäller. Endast upplåtelser för kort tid brukar ske på enbart muntlig grund.

Även hyra kan upphöra till följd av olika i jordabalken lagreglerade förverkandegrunder.

### **6.2.3 Tomträtt**

Tomträtt upplåts genom skriftligt avtal. Det måste uttryckligen framgå att upplåtelsen är tomträtt. Tomträtten inskrives i fastighetsregistrets inskrivningsdel på motsvarande sätt som inskrivning av lagfart sker. En inskriven tomträtt kan fritt överlåtas till annan person. Förfarandet - processen - är detsamma som vid överlåtelse av fastighet, se avsnitt 4.2.

En förändring i tomträttsupplåtelsen måste alltid ske genom att nytt tomträttsavtal upprättas. Skall till exempel avstyckning ske från en fastighet som är upplåten med tomträtt måste nytt avtal upprättas.

En tomträtt kan upphöra till följd av uppsägning. Det får om upplåtelsen skett för bostadsändamål inte ske tidigare än 60 år efter upplåtelse tillfället. För andra ändamål gäller 20 år. Det gäller särskilda bestämmelser för uppsägningen.

### **6.2.4 Bostadsrätt**

En bostadsrättsförening kan bildas utan att föreningen äger någon fastighet. Exempelvis kan hyresgästerna i ett flerfamiljshus bilda bostadsrättsförening i avsikt att förvärva den fastighet de bor i. Särskilda regler finns om företräde till förvärv vid överlåtelse av en sådan fastighet, se avsnitt 3.1. En bostadsrättsförening måste ha minst tre medlemmar. När föreningen äger en fastighet eller byggnad på annans mark kan medlemskapet i föreningen kopplas till en viss bostadslägenhet.

Det man förvärvar när man köper en bostadsrättslägenhet är således, genom medlemskapet i bostadsrättsföreningen, del i den egendom som föreningen äger - har nyttjanderätt till - samt nyttjanderätt till lägenheten i egenskap av föreningsmedlem. Ett villkor för att bli innehavare av en lägenhet upplåten med bostadsrätt är således medlemskap i en bostadsrättsförening. Bostadsrätten kan förutom själva lägenheten avse ett markområde i anslutning till en lägenhet, exempelvis en uteplats.

En bostadsrätt kan inte överlätas fritt. Bostadsrättsföreningen måste godkänna den tilltänkta förvärvarens medlemskap i föreningen. Bostadsrättsföreningen kan dock inte godtyckligt behandla en ansökan om medlemskap utan skall följa föreningsstadgarna. Uppfyller någon dessa skall medlemskap beviljas.

## 6.3 Rättigheter genom myndighetsbeslut

### 6.3.1 Servitut

Servitut kan bildas vid förrättning enligt fastighetsbildningslagen.<sup>100</sup> Servitut som bildas vid förrättning enligt fastighetsbildningslagen får sakrättslig verkan genom förrättningens registrering i fastighetsregistrets allmänna del.

Servitut bildas enligt huvudregeln genom fastighetsreglering, men kan också bildas i samband med avstyckning och klyvning.

Servitut som bildas enligt fastighetsbildningslagen skall uppfylla de krav som gäller enligt jordabalken. Vidare gäller att ett servitut enligt FBL alltid måste vara av väsentlig betydelse för den fastighet till vars förmån det upplåts. Det betyder att det är fastigheten som sådan som måste ha ett behov av servitutet, inte dess ägare personligen. Detta gäller även när de berörda fastighetsägarna är överens. Kravet i fastighetsbildningslagen om att ett servitut skall vara av ”väsentlig betydelse” för den härskande fastigheten för att det skall kunna bildas anses utgöra en viss skärpning av servitutsrekvisiten så som de redovisas i jordabalken.

Det finns inskränkningar för vilka ändamål servitut enligt fastighetsbildningslagen kan bildas. Servitut får inte bildas för så kallat skogsfång. Inte heller får servitut som kan bildas enligt annan lag än fastighetsbildningslagen - servitut enligt jordabalken undantagna - tillskapas genom fastighetsreglering. I samband med en annan fastighetsbildningsåtgärd kan dock så få ske. Ett exempel på det senare är rätten att bilda servitut för vägändamål. Det kan ske i samband med fastighetsbildning, till exempel avstyckning, men inte som en fristående fastighetsregleringsåtgärd. Som fristående åtgärd skall anläggningslagens bestämmelser om vägar tillämpas.

Ett servitut som bildas enligt fastighetsbildningslagen får inte begränsning i tiden. Servitutet får inte innebära en förpliktelse för den belastade fastighetens ägare att

<sup>100</sup> 7 kap FBL.

utföra någon positiv prestation. Ett undantag finns dock från denna princip; en belastad fastighets ägare kan, efter medgivande, åläggas att underhålla väg, byggnad eller annan anläggning.

Ett servitut enligt fastighetsbildningslagen kan ändras eller upphävas genom ett nytt beslut. Servitut enligt fastighetsbildningslagen kan under vissa villkor ändras eller upphävas mot ägarens till förmånsfastigheten vilja.

### 6.3.2 Ledningsrätt

Utrymme för olika typer av allmännyttiga ledningar som starkströmsledningar, vatten- och avloppsledningar, telekommunikation mm. kan säkerställas genom bildande av ledningsrätt vid förrättning enligt ledningsrättslagen. Ledningsrätt kan även upplåtas för vissa andra typer av anordningar som telekommunikationsmaster och så kallade kanalisationer, dvs. rör i vilka ledningar senare skall dras.

Ledningsrätt är obegränsad i tiden och upplåts till förmån för en person - normalt en juridisk person - men kan även knytas till en härskande fastighet. Man skulle kunna jämföra ledningsrätter till förmån för personer med ett personligt servitut. Ledningsrätt får sakrättslig verkan när förrättningen enligt ledningsrättslagen registreras i fastighetsregistret.

Det finns begränsningar i möjligheten att bilda ledningsrätt genom att ledningsrätt enbart kan upplåtas för de sorters ledningar som särskilt anges i ledningsrättslagen. Ledningsrätt får dock inte bildas om ändamålet kan tillgodoses på annat lämpligare sätt. Det innebär bland annat att ledningsrätt inte kan upplåtas om en ledning kan utgöra gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen. De ledningar som kan omfattas av ledningsrätt är sådana ledningar som utgör en väsentlig del av samhällets allmänna infrastruktur. Dit räknas ledningar och andra anordningar för elektroniskt kommunikationsnät, elektriska starkströmsledningar, vatten eller avloppsledningar (inte för enstaka fastighets husbehov) och ledningar för fjärrvärme, olja, gas eller annan råvara. För andra typer av ledningar kan servitut eller nyttjanderätt upplåtas.

Ledningsrätt för kraftledningsändamål innefattar även rätt att hänga upp fiberoptisk ledning för telekommunikation. Rätten får endast utnyttjas av ledningsrättshavaren och kan inte överlåtas till någon annan. Önskar någon annan hänga upp anordningar i kraftledningsstolparna fordras en ny rättighetsupplåtelse alternativt att ledningshavaren i ledningsrättsbeslutet fått rätt att göra sådan vidareupplåtelse.

Kravet att det skall vara ledningar för allmänt ändamål innebär inte att ledningarna måste ägas av det offentliga utan enbart att det är ledningar som hålls allmänt tillgängliga. Exempelvis finns flera privata teleoperatörer i dag som har telekommunikationsnät som bedöms vara allmänt tillgängliga och som därmed omfattas av ledningsrättslagens bestämmelser.

Särskilda villkor, utöver ledningstyp, gäller för att ledningsrätt skall kunna tillskapas. Exempelvis får ledningsrätt inte upplåtas i strid mot vad som av säkerhetsskäl kan finnas föreskrivet om framdragande av en ledning. Vidare måste vad som föreskrivits i ett eventuellt koncessionsbeslutet följas. För att dra fram en elektrisk starkströmsledning fordras nätkoncession enligt ellagen.<sup>101</sup> Två former av nätkoncession finns, linjekoncession och områdeskoncession. I det första fallet är linjesträckningen klarlagd i koncessionsbeslutet. Det betyder att själva lokaliseringen inte behöver prövas i ledningsrättsförrättningen. För vissa andra ledningar fordras så kallad rörledningskoncession enligt lag om vissa rörledningar.<sup>102</sup> Det finns också, i likhet med i fastighetsbildningslagen och anläggningslagen, bestämmelser till skydd för såväl allmänna som enskilda intressen som måste vara uppfyllda för att ledningsrätt skall kunna bildas. Ledningsrätt får exempelvis inte upplåtas i strid mot gällande planer eller andra särskilda bestämmelser rörande markanvändningen.

Ledningsrätt får inte upplåtas om synnerligt men uppstår för den belastade fastigheten. Vid stort allmänintresse kan så ändå få ske. I det senare fallet kan ägaren till den fastighet som skall avstå utrymme emellertid begära att området skall inlösas. Det område som inlöses kommer att bilda en särskild fastighet.

För upplåtelse av ledningsrätt finns särskilda regler om ersättning. Vid upplåtelse av utrymme eller inlösen av markområde med stöd av ledningsrättslagen skall ersättningsbestämmelserna i expropriationslagen tillämpas.

Lantmäterimyndigheten skall, när så behövs, samråda med andra berörda myndigheter, för att avgöra om upplåtelsen av ledningsrätten strider mot allmänna intressen.

Upplåtelsen av ledningsrätt sker genom att ett ledningsbeslut meddelas. Ledningsbeslut skall innehålla uppgift om:

<sup>101</sup> SFS 1997:857.

<sup>102</sup> SFS 1978:160.



- Ledningens ändamål och huvudsakliga beskaffenhet
- Utrymme som upplåts för ledningen
- Fastighet eller del därav som inlöses
- Byggnad eller anläggning som varit fastighetstillbehör men som omvandlas till att bli lös egendom
- Ledningshavarens befogenheter inom upplåtet utrymme
- Anknytning till fastighet (om sådan sker)
- Den tid inom vilken ledningen skall vara utförd
- Om ytterligare ledningsdragning får ske
- Övriga föreskrifter som kan behövas

Beslut om när utrymmet för ledningarna får tas i anspråk fattas i ett tillträdesbeslut. I situationer när upplåtelsen inte kan ifrågasättas, exempelvis vid linjekoncession för starkströmsledning, kan så kallat förtida tillträde beviljas. En förutsättning är att det förskott på ersättning som enligt beslutet om förtida tillträde skall erläggas har betalats. Beslutet om förtida tillträde får överklagas särskilt.

Om ledning enligt ledningsrättsbeslutet inte utförs inom den tid som anges i ledningsrättsbeslutet eller om den beslutade ersättningen inte erläggs inom ett år från det förrättningen vunnit laga kraft förfaller beslutet. Någon speciell kontrollrutin finns inte. Vid tvist mellan ledningsrättshavare och belastad fastighetsägare kan frågan om förekomsten av ledningsrätten avgöras genom fastighetsbestämning.

Särskilda regler finns för ansvaret att betala förrättningskostnaderna. Huvudregeln är att ledningshavaren betalar. Ett beslut om kostnadsfördelning meddelas.

När samtliga nödvändiga beslut har fattats avslutas en ledningsförrättning med ett särskilt avslutningsbeslut. En besvärstid på fyra veckor börjar då löpa.

En ledningsrättsförrättning anses vara fullbordad när uppgift om ledningsrättsåtgärden är införd i fastighetsregistret. Ledningsrätten redovisas på alla berörda fastigheter och när så är möjligt på registerkartan. Något särskilt ledningsrättsregister finns inte.

En ledningsrätt kan ändras eller upphävas genom en så kallad omprövningsförrättning. Särskilda villkor måste då vara uppfyllda om inte de berörda parterna är överens om upphävandet eller ändringen.

### 6.3.3 Gemensamhetsanläggning – anläggningssamfällighet

Regler om samverkan i olika former mellan fastigheter finns i anläggningslagens bestämmelser om gemensamhetsanläggningar.<sup>103</sup>

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som hör till flera fastigheter och som bildas genom att den inrättas som gemensamhetsanläggning vid förrättning som handläggs av lantmäterimyndigheten enligt anläggningslagen. Ett grundläggande krav för att en anläggning skall kunna utgöra en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen är att anläggningen tillgodoser ett ändamål av stadigvarande betydelse för fastigheterna. Gemensamma vägar, lekplatser mm. är exempel på anläggningar som kan inrättas som gemensamhetsanläggningar.

Gemensamhetsanläggning kan inrättas för såväl nya som befintliga anläggningar. När gemensamma anläggningar kan tillskapas genom beslut av domstol eller myndighet, med stöd av andra lagar än anläggningslagen kan gemensamhetsanläggning inte inrättas för dessa ändamål. Exempel på detta är samfälligheter för markavvattnings enligt lagen med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet. Beslut om bildande av sådan sker genom beslut av miljödomstol.

Åtgärder enligt anläggningslagen och fastighetsbildningslagen kan handläggas i samma förrättning. Det betyder att gemensamhetsanläggningar kan bildas i samband med att nya fastigheter bildas, se avsnitt 5.4.

Den mark som behöver utnyttjas för en gemensamhetsanläggning kan tas i anspråk på såväl fastigheter som skall delta i gemensamhetsanläggningen som på sådana som inte skall delta. Utrymme kan även tas i anspråk i en byggnad eller annan anläggning. Rätten till det utrymme som upplåts för gemensamhetsanläggningen hör till de deltagande fastigheterna och kan jämföras med en servitutsrätt.

En gemensamhetsanläggning kan även ha andra deltagare än fastigheter, även om det inte är särskilt vanligt. Utöver fastigheter kan tomträtt, anläggning på ofri grund<sup>104</sup>, gruva och naturreservat delta. Här skiljer sig alltså upplåtelsen från servitutsupplåtelse enligt fastighetsbildningslagen som aldrig kan ske till förmån för lös egendom. Servitut enligt jordabalken kan upplåtas till förmån för tomträtt och gruva.

<sup>103</sup> Även i andra lagar finns bestämmelser om samverkan för bestämda ändamål. Möjligheterna att bilda jakt- och fiskevårdsområden är exempel på detta. Jakt- och fiskevårdsområden behandlas inte här.

<sup>104</sup> Lös egendom.

Rätten till en gemensamhetsanläggning hör till de fastigheter som deltar, oberoende av vem som äger de deltagande fastigheterna. Vid överlåtelse av en fastighet, som deltar i en gemensamhetsanläggning, följer rätten till gemensamhetsanläggningen med, på samma sätt som ett servitut följer fastigheten.

Kostnaden för att bygga och driva en gemensamhetsanläggning betalas av ägarna till de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen. Till grund för fördelningen bestäms vid förrättningen särskilda andelstal för varje fastighet avseende kostnader för utförandet och för driften.

Vid beräkning av andelstalen för utförande är fastigheternas ändamål avgörande. Andelstalets storlek grundar sig på den nytta fastigheten har av att delta.

Andelstalen för driften av gemensamhetsanläggningen skall bestämmas i förhållande till fastighetens beräknade användning av anläggningen. Det innebär att man skall bortse från tillfälliga förhållande som är beroende av den aktuella ägaren till fastigheten. Om en ägare till en fastighet bebyggd med bostadshus, som ingår i en gemensamhetsanläggning bestående av väg, har flera bilar eller inte har någon bil alls saknar alltså betydelse.

För vägar är det möjligt att skilja på kostnaderna för det vanliga underhållet och för kostnaderna för skötseln av vägarna vintertid.

Om upplåtelsen av utrymme för gemensamhetsanläggning skulle innebära ett synnerligt men för den fastighet som upplåter utrymme, kan fastighetens ägare begära att området skall lösas in av ägarna till de fastigheter som skall delta i gemensamhetsanläggningen. Området som löses in blir en samfällighet i fastighetsbildningslagens bemärkelse, se avsnitt 2.4. Delägare i samfälligheten blir de fastigheter för vilka inlösen har skett. Huvudregeln är dock att när synnerligt men uppkommer får utrymme inte tas i anspråk. Endast när inrättandet av gemensamhetsanläggningen är av angeläget allmänt intresse får så ske.

För utrymme som upplåts eller som inlöses för gemensamhetsanläggning, finns bestämmelser om ersättning till den fastighetsägare vars mark tas i anspråk. Fastighetsbildningslagens bestämmelser tillämpas.

För att gemensamhetsanläggning skall få inrättas, måste vissa villkor vara uppfyllda. En gemensamhetsanläggning får till exempel inte inrättas i strid mot gällande planer eller andra särskilda bestämmelser rörande markanvändningen. Det finns också, i likhet med i fastighetsbildningslagen villkor som har till syfte att bevaka de enskilda fastighetsägarnas intressen och villkor som skall vara uppfyllda med hänsyn till allmänna intressen. Vissa av villkoren till skydd för enskilda intressen är dispositiva och fastighetsägarna kan träffa överenskommelser som sätter bestämmelserna ur spel. En fastighet kan exempelvis aldrig anslutas till en gemensamhetsanläggning mot ägarens vilja om det inte är av väsentlig betydelse för fastigheten att ha del i anläggningen. Inte heller kan någon tvinga sig in i en anläggning om det inte är av väsentlig betydelse att delta. Vidare måste fördelarna överväga de kostnader och olägenheter som anläggningen medför.

Förändringar i en gemensamhetsanläggning, exempelvis ändrade andelstal, kan ske vid en ny anläggningsförrättning i en så kallad omprövningsförrättning. Särskilda villkor måste då vara uppfyllda om inte de berörda parterna är överens om upphävandet eller ändringen. Det finns också vissa förenklade förfaranden. Andelstal kan bland annat ändras genom överenskommelse som godkänns av lantmäterimyndigheten. Den samfällighetsförening som förvaltar gemensamhetsanläggningen får teckna överenskommelse med en enskild fastighetsägare för de övriga medlemmarnas räkning.

I samband med fastighetsbildning kan också göras förändring av deltagare och andelstal genom fördelning av andelstal, beslut om att en fastighet som ny- eller ombildas skall anslutas till en gemensamhetsanläggning. I ett anläggningsbeslut kan även en bestämmelse tas in som ger styrelsen för den förvaltande samfällighetsföreningen rätt att besluta om förändringar i andelstalen till följd av att en fastighet får ett ändrat användningssätt. Om det inte finns en sådan bestämmelse i anläggningsbeslutet, måste någon av de övriga redovisade förfaringssätten användas.

Förfarandet vid förrättning enligt AL överensstämmer i stort sett med förfarandet vid fastighetsbildningsförrättning. I likhet med vid förrättning enligt fastighetsbildningslagen skall, när så behövs, sammanträde hållas med de fastighetsägare som berörs av förrättningen. Över sammanträdena förs protokoll. Lantmäterimyndigheten skall också, när så behövs, samråda med andra myndigheter.

Beslut om att inrätta en gemensamhetsanläggning meddelas i ett anläggningsbeslut som skall innehålla uppgifter om:

- Anläggningens ändamål, läge, storlek och huvudsakliga beskaffenhet i övrigt
- De fastigheter som skall delta i anläggningen
- Utrymme som upplåtes för anläggningen
- Fastighet eller del därav som inlöses
- Tiden för anläggningens bestånd, om sådan anses böra bestämmas
- Den tid inom vilken anläggningen skall vara utförd
- Behövliga föreskrifter i fråga om anläggningens utförande

Samtidigt som anläggningsbeslut fattas, skall fattas beslut om andelstal. Läget på gemensamhetsanläggningen och det utrymme som upplåts eller inlöses, redovisas på en förrättningskarta. Beslut om ersättning för upplåtet utrymme meddelas i ett särskilt ersättningsbeslut. Särskilt beslut om när det utrymme som upplåts för gemensamhetsanläggningen får tillträdas skall också fattas i ett tillträdesbeslut. När samtliga nödvändiga beslut har fattats, avslutas anläggningsförrättningen genom ett avslutningsbeslut. Om ingen överklagar förrättningen vinner den laga kraft och uppgift om gemensamhetsanläggningen införs i fastighetsregistret.

I fastighetsregistret redovisas gemensamhetsanläggningar som särskilda enheter med en särskild registerbeteckning, se avsnitt 2.3. Där redovisas den samlade informationen om gemensamhetsanläggningen. Hänvisning dit sker från de berörda fastigheterna.

Om en gemensamhetsanläggning inte utförs inom den tid som angivits i anläggningsbeslutet eller om den beslutade ersättningen inte har betalats inom ett år efter det att anläggningsbeslutet vunnit laga kraft, förfaller beslutet. När det finns särskilda skäl för detta kan lantmäterimyndigheten efter begäran besluta om förlängning av tiden för genomförandet för att undvika att anläggningsbeslutet förfaller. Det finns även en möjlighet, för någon av de berörda parterna, att begära att lantmäterimyndigheten förordnar en så kallad syssloman för genomförandet av anläggningsbeslutet.

Särskilda bestämmelser om förvaltning av gemensamhetsanläggningar finns i lagen om förvaltning av samfälligheter. Denna reglerar inte enbart förvaltning av gemensamhetsanläggningar utan även andra samfälligheter och gemensamma servitut.

Två former av förvaltning kan förekomma, delägarförvaltning och föreningsförvaltning. Om inte något särskilt beslut har fattats om hur en gemensamhetsanläggning skall förvaltas, kommer denna automatiskt att förvaltas genom delägarförvaltning. Föreningsförvaltning erhålles genom att en samfällighetsförening bildas.

En förvaltande samfällighetsförening, som är en juridisk person, bildas ofta genom att sammanträde för bildande av föreningen hålls i direkt anslutning till anläggningsförrättningens avslutande. Om någon av deltagarna i en gemensamhetsanläggning begär att samfällighetsförening skall inrättas i anslutning till anläggningsförrättningen så skall det ske. Likaså skall samfällighetsförening bildas om förrättningslantmätaren bedömer att det är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt att så sker. Även när någon av deltagarna i en gemensamhetsanläggning som förvaltas med delägarförvaltning begär det skall lantmäterimyndigheten hålla sammanträde för att bilda samfällighetsförening.

Vid delägarförvaltning måste de deltagande fastighetsägare vara överens om alla åtgärder som skall vidtas. Om man inte kan komma överens i en speciell fråga, finns dock en möjlighet för delägarna att begära att lantmäterimyndigheten skall hålla ett sammanträde för att avgöra frågan. Vid föreningsförvaltning är samfällighetsföreningen ansvarig för förvaltningen. Beslut fattas vid föreningsstämma som vanligtvis hålls en gång per år. Beslut fattas då genom majoritetsbeslut. Skilda krav på majoritet kan ställas beroende på vilken typ av fråga som beslutet rör.<sup>105</sup>

Samfällighetsföreningar finns registrerade i ett samfällighetsföreningsregister hos lantmäterimyndigheten som bland annat innehåller uppgift om vilka som är styrelsemedlemmar. En samfällighetsförening kan förvalta en eller flera olika gemensamhetsanläggningar. Den har också rätt att i vissa situationer företräda medlemmarna vid fastighetsbildningsförrättningar och vid åtgärder enligt anläggningslagen.

#### **6.3.4 Rättigheter som tillkommer genom domstolsbeslut**

Såväl nyttjanderätter som servitut kan också tillskapas genom expropriation. Det blir då fråga om officialnyttjanderätter respektive officialservitut. Det betyder att dessa rättigheters bestånd inte påverkas av förändringar i fastighetsindelningen. Undantagsvis kan servitutsrättigheter och uppstå genom beslut enligt miljöbalken vid miljödomstol.

### **6.4 Rättigheter för att säkerställa viktigare infrastrukturanläggningar**

#### **6.4.1 Allmän väg**

När mark behöver tas i anspråk för allmän väg sker detta genom tillämpning av väglagen som innehåller bestämmelser om byggande och drift av allmän väg. Upplåtelse av väg rätt påverkar inte fastighetsindelningen.

<sup>105</sup> Se till exempel Österberg 2004.

Vägrätt tillskapas genom att en så kallad arbetsplan upprättas och fastställs av Vägverket och att marken sedan tas i anspråk enligt denna. Vägrätten är en officialnyttjanderätt till förmån för staten. Den påverkar således inte fastighetsindelningen. Vägrätten är dock så omfattande att fastighetsägarens alla rättigheter att använda denna inom vägområdet kan sägas vara utsläckta så länge som vägrätten består. Enligt väglagen så träder väghållaren, som kan vara staten eller en kommun, i fastighetsägarens ställe när det gäller rätten till det upplåtna utrymmet. Väghållaren kan alltså sluta avtal rörande rätten för någon annan att använda utrymmet, till exempel för att lägga ner ledningar i vägbanken.

Vägrätt kan också uppkomma genom att beslut om att en enskild väg skall förändras till allmän.

#### **6.4.2 Järnväg**

Till skillnad mot allmänna vägar så upplåts utrymme för järnvägar normalt med äganderätt. Det betyder att särskilda fastigheter tillskapas eller att befintliga sådana utökas genom förrättning enligt fastighetsbildningslagen. I vissa situationer upplåts utrymme för järnväg även med servitutsrätt. Även detta sker i huvudsak i form av servitut som bildas enligt fastighetsbildningslagen. Servitutsupplåtelse har främst tillämpas i sådana situationer där ett tredimensionellt avgränsat utrymme behövt tas i anspråk, exempelvis när järnvägen går i tunnel eller när ett järnvägsområde har byggts över med byggnader för annat ändamål. Upplåtelse av servitut är i dessa situationer från och med 2004 ett alternativ till att bilda en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme. En så kallad järnvägsplan enligt lag om byggande av järnväg ger grund för att lösa in marken alternativt överföra den till fastighet som redan består av järnvägsområde genom fastighetsreglering enligt fastighetsbildningslagen.

#### **6.4.3 Starkströmsledning**

Rätt till utrymme för starkströmsledningar säkerställs ofta genom upplåtelse av ledningsrätt, se avsnitt 6.3.2 ovan. Det förekommer också att utrymme säkras genom avtalsservitut. I dag kan inte rätt till utrymme för starkströmsledning säkerställas genom upplåtelse av servitut enligt fastighetsbildningslagen. Det beror på att ledningsrättslagens regler har företräde vid denna typ av upplåtelse.

#### **6.4.4 Gemensam privat väg**

Det enskilda vägnätet som i stor utsträckning består av gemensamma vägar har stor betydelse för att tillgodose behovet av allmänt tillgängliga vägar i Sverige. Nära 70 % av

det svenska vägnätet består av enskilda vägar. Återstoden är allmänna vägar eller kommunala gator. Det kommunala gatunätet omfattar mindre än 10 % av vägnätet och de allmänna vägarna drygt 20 %.

Säkerställande av utrymme för gemensamma enskilda vägar upplåts med tillämpning av anläggningslagens regler om gemensamhetsanläggningar, se avsnitt 6.3.3. Med deltagande i gemensamhetsanläggning följer också en skyldighet att svara för drift och underhåll. Många av dagens enskilda vägar har tillkommit genom äldre lagstiftning om vägar liknande dagens anläggningslag. Dessa vägar betraktas idag som gemensamhetsanläggningar.

Vissa äldre vägar är byggda på samfällad mark, dvs. mark som tillhör flera fastigheter gemensamt, se avsnitt 2.4.

Det finns också många vägar där någon formell reglering av rätten till utrymmet för väg inte finns. Vägen kan ursprungligen ha dragits fram efter en muntlig överenskommelse mellan markägarna.

Större delen av de enskilda gemensamma vägarna är tillgängliga för allmän trafik.



## Litteratur

- Bengtsson, B. 2003. Speciell fastighetsrätt: miljöbalken. Iustus.
- Bengtsson, B. och Victorin, A. 2004. Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom. Norstedts Juridik.
- Bergström, S. 1956. Om begreppet äganderätt i fastighetsrätten. Svensk juristtidning 1956, 146-162.
- Bostads- och byggnadsstatistisk årsbok 2006. SCB
- Fastighetsbegreppen i Norden, LMV rapport 2003:3
- Grefberg, G. 1934. Något om vattenverk och fastighetsregistrering. Minnesskrift ägnad 1934 års lag.
- Hager, R. 1998. Värderingsrätt: särskilt om ersättning och värdering vid expropriation. Jure.
- Hillert, S. 1991. Servitut. Iustus.
- Julstad, B. 1994. Tredimensionellt fastighetsutnyttjande genom fastighetsbildning. Är gällande rätt användbar. Jurisförlaget.
- Julstad, B. och Sjödin, E. 2005. Tredimensionell fastighetsindelning. Norstedts juridik.
- Karlsson, K. 2004. Fastighetens gränser. LMV-rapport 2004:8.
- Markanvändningen i Sverige. Fjärde utgåvan. SCB
- Millgård (2002) Registreringens roll vid fastighetsförvärv – en internationell utblick, [www.slf.net](http://www.slf.net)
- Millgård 2003. Conveyancing of Land, and the Role of Registration in Germany, the Nordic Countries, England and Wales. Rapport 4:94, enheten för fastighetsvetenskap, KTH.

Nilsson, L och Sjödin, E. 2003. Servitut: en handbok. Norstedts juridik.

Norell, L. 2001. Ersättning för intrång på jordbruksfastigheter: principer för en rättsenlig värderingsmetodik – speciellt med sikte på markåtkomst för vägar och järnvägar. LMV-rapport 2001:11

Paasch, J. 2005. Legal Cadastal Domain Model - An Objectoriented Approach. Nordic Journal of Surveying and Real Estate Research Vol. 2.

Prawitz 1954 s. 167

Sjödin, E., Ekbäck, P., Karlbro, T. och Norell, L. 2002. Markåtkomst och ersättning, för bebyggelse och infrastruktur. Norstedts juridik.

Uggla, I, Bo i bostadsrätt. 2005. Norstedts juridik.

Wallner, H. 1953. Fiskerätt och fastighetsbildning. Svensk lantmäteritidskrift 1953 s. 373-383.

Victorin, A. och Sundell, J-O. 2004. Allmän fastighetsrätt. Iustus.

Österberg, T. Samfälligheter: handbok för samfällighetsföreningar, Norstedts juridik.

SOU 1960:25 Jordabalk II

SOU 1960:26 Jordabalk III

SOU 1963:68 Fastighetsbildning

SOU 1996:87 Tredimensionell fastighetsindelning

SOU 2002:21. Att äga sin lägenhet

Proposition 1966:24 Förslag till vad som är fast egendom

Proposition 1970:20 Jordabalken

Proposition 2000/2001:138 Överföring av fastighetstillbehör

Proposition 2002/03:116 Tredimensionell fastighetsindelning

Proposition 2004/05:35. Herrelösa fastigheter samt ansvar för konkurskostnad.

# Köp- och avstyckningsprocesser i Norden - jämförelser

Professor Hans Mattsson, Fastighetsvetenskap, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm.

## I Inledning

Jämförelser mellan länder kan göras utifrån en rad aspekter såsom processernas kostnader, snabbhet, enkelhet, riskeliminering och rättssäkerhet. Här kommer betoningen läggas på effektivitet i betydelsen snabbhet för marknadens parter. Att just detta prioriteras bygger på att snabbhet troligen minskar kostnaderna för processen i tid och pengar, vilket är till fördel för såväl allmänheten som samhället. Frågan är om aktiviteter som fördröjer processer kan undvikas eller om aktiviteter kan läggas i en annan turordning för att öka effektiviteten utan att för den skull öka rättssäkerhet och risktagande. Snabba processer kan, när riskmoment är inbyggda i processen, till och med minska rättssäkerhet och risktagande, eftersom riskmomenten kommer att vara under kortare period.

Jämförelserna, vilka bygger på tidigare länderrapporter i denna skrift, kommer enbart att ta upp köp respektive avstyckning. Materialet ger dock möjlighet till fler intressanta jämförelser.

I samband med jämförelserna ges kortfattade sammanfattningar av de processer som beskrivits tidigare för de enskilda länderna. Det är ett sätt att lyfta fram viktigare, jämförbara aktiviteter för att på så sätt få fram karakteristiska drag som visar såväl likheter som skillnader. I ett särskilt avsnitt efter varje jämförelse görs en utvärdering. Denna är endast avsedd att ställa upp frågetecken för moment i de enskilda processerna utifrån motsvarande aktiviteter i de andra länderna. På så sätt kan uppslag till rationaliseringar erhållas, även om såväl lagstiftningens uppbyggnad i övrigt som starka intressegrupper kan motverka förändringar. Uppslagen kan därför vara omöjliga att genomföra i praktiken. Innan processjämförelserna påbörjas skall ländernas fastighetsbegrepp behandlas kortfattat.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> I jämförelserna används huvudsakligen svensk terminologi men för att det skall vara lätt att koppla tillbaka till tidigare kapitel har respektive lands uttryck ibland satts med kursiv stil.

## 2 Fastighetsbegreppet

Fastighetsbegreppet är vid en första betraktelse tämligen likartat i alla fem länder. Fastighetsägaren äger jordytan och i princip vad som han kan hävda neråt och uppåt. Men om man ser lite närmare på det framkommer vissa olikheter. I Norge liksom i Finland bygger man i vissa lägen vägtunnlar under annans mark utan att förhandla till sig rätten, medan man i Sverige löser rättighetsfrågan genom att skriva ett avtal med markägaren, skapa någon form av vägrätt eller bilda en 3D-fastighet. Den svenska fastighetsägaren har således en mer omfattande dipositionsrätt, eftersom man i Sverige formellt alltid måste säkerställa rätt till utrymme för denna typ av anläggningar. Detta utesluter inte att det finns hemliga tunnlar djupt under mark som markägaren inte är medveten om.

I alla länderna är den grundläggande fastighetsstrukturen avgränsad med x- och y-koordinater (s.k. 2D-fastigheter) och utan avgränsning i höjd och djup. 3D-fastigheter existerar dock i Sverige och Norge, d.v.s. här kan fastigheter också avgränsas i z-led och någon annan äger volymen under och över en 3D-fastighet. I Danmark, Island och Norge finns ägarlägenheter (ejerlejlighed, eierseksjon), vilket innebär att 3D-avgränsning kan existera inom byggnader.

Begreppet fast egendom ställer också till med problem vid jämförelser. I Finland är det snarast äganderätten som utgör den fasta egendomen och inte marken i sig, medan motsatt betraktelsesätt dominerar i övriga länder. Byggnader och annat fast förankrat i marken är vanligtvis tillhör till egendomen. Men egentligen är det lagstiftningen som definierar vad som är fast egendom. Byggnader i Danmark och Island som står på arrenderad mark betraktas av lagstiftaren som fast egendom med följd att rättsregler för fast egendom tillämpas inte bara på mark utan också på byggnader ägda av annan än markägaren. I Sverige betraktas sådana byggnader såsom lös egendom och de jämförelsevis inte med fast egendom lagtekniskt sett. Bostäder är fast egendom i Island, kan vara det i Danmark och Norge men inte i Finland och Sverige.

Samfällighet är en annan "rättsfigur" med tidiga historiska rötter i de europeiska samhällena. Det kan gälla att utnyttja skog, betesmarker, fisken, vägar, mm gemensamt. Rätten kan såsom i Finland och Sverige vara kopplad till fastigheter. På så sätt ger ägande till en viss fastighet automatiskt rätt att nyttja samfällig mark. Samma konstruktion återfinns i Norge (realsameine), men därtill finns olika former av

allmänningar som brukas med gemensam sedvanerätt utan att vara knutna till vissa bestämda fastigheter.

Danmark kan vara intressant i detta sammanhang. Här finns två typer av samfälligheter. Den ena typen (fælleslodder) hör till en begränsad krets fastigheter via ideella andelar.<sup>2</sup> Den andra typen är arealer som är utlagda för gemensamt nyttjande för alla fastigheter i en trakt. Det kan vara kyrkogårdar, sandtag etc. Dessa anses numera tillhöra kommunen om inte andra kan bevisa att de innehar rätten till ett sådant område. I realiteten finns också en tredje form av samfälligheter, även om de inte benämns så. Ägande till en lägenhet (ejerlejlighed) ger rätt till och skyldighet att delta i skötsel av gemensam mark och gemensamma delar av byggnader. Här har således en modern typ av samfälligheter utvecklats som hör till det urbana rummet och inte är en del av det agrara samhället. Vägföreningar i Finland och gemensamhetsanläggningar för vägar, vatten och avlopp, bryggor etc. i Sverige är också moderna typer av samfälligheter.<sup>3</sup> Fastighetsägare samverkar i former som definieras av lagstiftning och där samverkan är automatiskt knutet till ägandet av fastigheter. Danmark har en motsvarighet för vissa privata vägar (privat fællesvej).

När det gäller fastighetsägarens relation till andra rättighetshavare kan också intressanta likheter och olikheter länderna emellan konstateras. I samtliga länder kan ägaren till en fastighet ha rätt att i något avseende disponera en annan fastighet. Det kan vara rätt att ta väg. Rätten följer fastigheten och byter fastigheten ägare så får den nya ägaren tillgång till rättigheten. D.v.s. fastigheten har en rätt i en annan fastighet. Dessa rättigheter kan vara enkla i så måtto att en fastighet har rätt i en annan (realservitut) eller mer komplicerade där en grupp av fastigheter har rätt att inneha komplicerade anläggningar på en fastighet (samfällda gemensamhetsanläggningar i Sverige är ett exempel). Nämnas kan att i Finland och Sverige används servitutsbegreppet enbart för realservitut medan begreppet personliga servitut existerar i övriga länder.

Nyttjanderätter där en person har rätt att nyttja mark som ägs av annan har intresse då mark betraktas. De kan t.ex. vara ett arrende av jordbruksmark (finns i samtliga länder) men det kan också vara knutet till rätten att ha någon form av anläggning, t.ex. ett bostadshus, på annans mark. Det senare är intressant för här framträder klara skillnader. I Island är nästan all bebyggelse i städer byggd på kommunal mark och

<sup>2</sup> Det fåtal som finns kvar önskar man ta bort.

<sup>3</sup> Det är kanske bättre att säga samfällda förvaltningsformer för att inte blanda ihop det med det svenska lagtekniska begreppet samfällighet.

byggnadernas ägare har kontrakt på marken. Ägaren kan belåna huset och panträttsreglerna är i princip desamma som om han också varit markägare. Han har fri rätt att överlåta byggnaden och den nya ägaren tar över arrendekontraktet på marken. Egentligen är det inte nödvändigt att det är en offentlig markägare utan samma relation kan föreligga mellan en privat markägare och en husägare som arrenderat marken för t.ex. ett sommarhus. I finska och norska städer används samma principer som i Island. I Norge har man gjort arrendekonstruktionen lite lättsammare för sommarhus genom att ha s.k. punktbeste där det är en punkt som definierar användningsområdet. Avgränsningsproblemen blir inte så dramatiska. Trots att det är en form av arrende och en underenhet till en markfastighet och disponeras genom ett arrendeavtal betraktas det lagtekniskt som fast egendom.

I Sverige ser situationen lite annorlunda ut. Bostadsarrende kan upplåtas på mark men belåningsreglerna för fast egendom gäller inte. Fri överlåtelsemöjlighet finns inte heller och arrendetiden bestäms till ett visst antal år men med möjlighet till förlängning. Eftersom det i stadsbebyggelse finns behov av belåningsbar nyttjanderätt för bebyggelse har man infört s.k. tomträtt där tomträtthavaren har alla rättigheter som han skulle haft om han även ägt marken förutom att en avgift måste betalas till markägaren. D.v.s. han kan belåna rättigheten och överlåta den fritt. Endast offentliga organ, normalt kommun, har rätt att upplåta tomträtt.

Personliga nyttjanderätter kan i alla länder vara tidsbegränsade såsom arrende av jordbruksmark och mark för byggnader. Andra kan i princip vara eviga. Några exempel på "eviga" är servitut för gasledning i Danmark, anleggseiendom i Norge och tomträtt i Sverige.

Om man önskar ventilera fastighetsbegreppet ytterligare kan företeelser som ägande till mineraler och vatten betraktas. Detta skall emellertid inte göras här. Det räcker med att utifrån ovanstående kortfattade sammanfattning konstatera att ägande till mark i Norden är mer nyanserat och komplicerat än så kallad absolut äganderätt till en kon som teoretiskt sträcker sig från jordens medelpunkt ut i rymden och som innefattar fullständig dispositionsrätt för dess ägare.

Olikheter i synen på fast egendom medför att det kan synas meningslöst att jämföra länder om man inte tränger djupt in i begreppen och på så sätt får en förståelse för hela lagkomplexet. Syftet med föreliggande kapitel är emellertid inte att jämföra fast egendom som sådan utan att jämföra processer för köp av fast egendom och

fastighetsbildning (*egendomsdanning*).<sup>4</sup> Det är således förändringssituationer som är primära. Det skall påpekas att det är huvuddragen som lyfts fram för att finna grundläggande principer i vardagshanteringen av fast egendom.

<sup>4</sup> I skriften *Fastighetsbegreppen i de nordiska länderna* (redaktör Barbro Julstad, 2003) kan begreppet fast egendom studeras närmare.



## 3 Överlåtelse av fastighet (grundläggande principer)

### 3.1 Processjämförelse

Den första jämförelsen gäller enklaste möjliga köp av en fastighet där parterna helt litar på varandra. Det är således lagstiftningens minimikrav som skall framträda. Eftersom tidigare länderbeskrivningar inte renodlat fokuserats på beskrivningar av principerna för enklast möjliga köp utan i vissa fall beskrivit något som kan betecknas som ett mellanting mellan enklaste möjliga och normala köp skall ytterligare förenklingar och förtydliganden göras för att få fram minimiprinciperna.

	Danmark	Finland	Island	Norge	Sverige
Krav på skriftligt sköde/köpebrev	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Krav på säljarens underskrift	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Krav på att bevittning av säljarens underskrift	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Krav på köparens underskrift	Ja	Ja	Nej	Nej	Ja
Krav på bevittning av köparens underskrift	Nej	Ja	Nej	Nej	Nej
Krav på att köpesumman skall vara betald före sköde/köpebrev utfärdas	Ja	Nej	Nej	Ja	Ja
Krav på att köpesumman skall uppges i dokumentet	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Krav på att köpesumman skall vara betald före tinglysning/lagfartsansökan	Ja	Nej	Nej	Ja	Ja
Krav på tinglysning/lagfartsansökan	Nej	Ja	Nej	Nej	Ja

Figur JÄM-I: Krav på sköde/köpebrev för erhållande av tinglysning/lagfart.<sup>5</sup>

Inledningsvis kan konstateras att formkraven för köp skiljer sig mellan alla länder (figur JÄM-I). En likhet finns dock. I samtliga länder måste ett köp vara skriftligt och innehålla säljarens namnteckning samt bevittning av denna för att vara registrerbart. Behovet av köparens namnteckning samt bevittning av den skiljer sig däremot åt. Köpeskillingen

<sup>5</sup> I Sverige kan en icke bevittnad säljarnamnteckning på köpebrev lagfaras efter särskild procedur.

skall vara uppgiven i samtliga länder men den behöver inte vara betald i Finland och Island innan slutligt köpebrev undertecknas och inte heller före registrering av köpet. Krav på registrering av köpet existerar inte i Danmark, Island och Norge men väl i Finland och Sverige. Utebliven registrering påverkar dock inte köpets giltighet i något land. Avtalsformer och registreringskonsekvenser uppvisar dock stora likheter bortsett från att muntliga avtal är giltiga i Danmark och Norge (figur JÄM-2).

	Danmark	Finland	Island	Norge	Sverige
Giltigt avtalsform	Muntligt avtal	Skriftligt köpekontrakt	Skriftligt köpeavtal	Muntligt avtal	Skriftligt köpekontrakt
Avtalsform för registrering	Skriftligt	Skriftligt	Skriftligt	Skriftligt	Skriftligt
Möjlig säkring av preliminärt avtal	Betinget tinglysning	Registrering	Betinget tinglysning	Betinget tinglysning	Vilande lagfart
Ägarövergång ostridig	Sköde	Köpebrev	Sköde	Sköde	Köpebrev
Skydd mot tredje man	Tinglysning	Lagfart	Tinglysning	Tinglysning	Lagfart
Full råddighet	Tinglysning	Lagfart	Tinglysning	Tinglysning	Lagfart

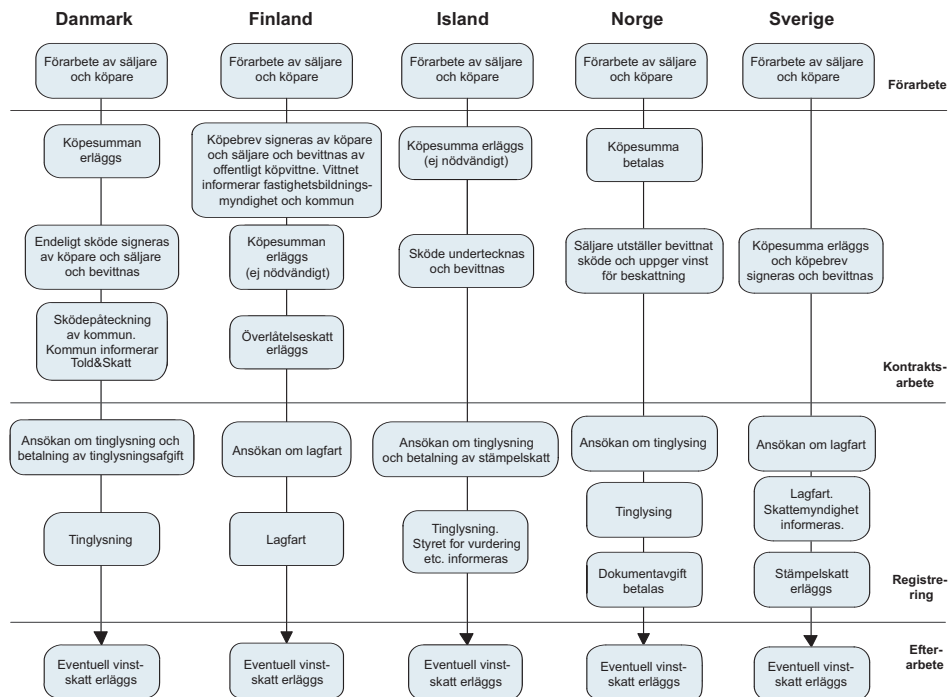
Figur JÄM-2: Avtalsformer och registreringskonsekvenser.<sup>6</sup>

Själva köpprocessen skiljer sig åt mellan de nordiska länderna (figur JÄM-3). För att tydliggöra skillnaderna har processen delats in i faser, nämligen:

- Förarbete då parterna finner varandra och förhandlar om köpvillkor
- Kontraksarbete då parterna tar fram bindande kontrakt
- Registrering då köparen ansöker om registrering av köpet för att skydda det mot tredje man
- Efterarbete då eventuell skatt på försäljningsvinst skall erläggas

Viktigare skillnader i köpprocessen länderna emellan skall kommenteras mot bakgrund av figur JÄM-3. Moment som inte nödvändigtvis ingår i processen utan kan skjutas på framtiden är markerade speciellt med uttrycket "ej nödvändigt". De har tagits med eftersom de trots allt är fundamentala för förståelse.

<sup>6</sup> Uppskjutande och upplösande villkor är inte behandlade i figuren.



Figur JÄM-3: Enkelt köp.

*Förarbetet* är inte mycket att säga om. Det är enbart en inledande del i processen och vad som görs är upp till parterna att bestämma. Det gäller hur mycket man vill undersöka i arkiv och på plats, vad man är beredd att betala, hur kontraktet skall se ut etc. Det är en informell process som leder till en avtalsituation.

I *kontraktsfasen* formuleras avtalet och undertecknas. Grundprinciperna är lika överallt i så måtto att köpebrev (*skøde*) undertecknas och köpesumma erläggs. Säljarens underskrift måste vara bevitnad i alla länder (figur JÄM-1). Men såsom nämnts är det inte krav på köparens underskrift i Island och Norge. Varken i Finland, Island eller Norge behöver köpesumman betalas för att köpet skall vara fullbordat och registreringsbart. Inga krav finns på att det skall vara viss yrkeskategori eller företrädare för viss organisation som bevitnar säljarens underskrift. Finland utgör ett undantag, där s.k. offentligt köpvittne skall bevitna underskriften.

Finland uppvisar således särdrag i kontraktsfasen. För det första har man med kravet på köpvittne valt ett mellanting mellan den skandinaviska principen om att inga

särskilda krav ställs på den som bevittnar underskrifter och den kontinentala med krav på notaries bevittning. Köpvittnen är särskilt utsedda personer med myndighetsfunktion. De har också till uppgift att informera kontraktsparterna om köpets konsekvenser. De skall informera kommunen om köpet liksom lantmäterimyndigheten som i sin tur informerar skattemyndigheten. Men ytterligare ett par avvikande moment kommer in. Köpesumman kan betalas efter det att köpebrevet är undertecknat och lagfart kan erhållas även om fastigheten inte är betald. Överlåtelseskatten (stämpelavgift) skall vidare betalas i förväg till skattemyndigheten och kvitto på att den är betald skall bifogas vid ansökan om registrering av köpet (*lagfart*) hos inskrivningsmyndigheten

Danmark påminner i mycket om övriga länder men med en skillnad. Kommunen skall teckna på köpekontraktet och samtidigt informera skattemyndigheten om köpet. I Danmark har således ett kommunalt moment lagts in som handhas av köpvittnen i Finland och av registermyndigheterna i de andra länderna.

Vid *registrering* sänder köparen in köpebrevet till registermyndigheten för att få lagfart (*tinglysning*). I Danmark och Island betalas stämpelskatten (*överlåtelseskatt*) i samband med ansökan, medan en räkning kommer från registreringsmyndigheten i efterhand i Norge och Sverige. I Finland skall den, som sagt, vara betald i förväg.

I Island och Sverige är det registreringsmyndigheten som informerar skattemyndighet om försäljningen. I Danmark är det kommunen, i Norge säljaren och i Finland går information via köpvittnet.

Den form av *efterarbete* som uppstår för betalning av vinstskatt på försäljningsvinst kan uppkomma i samtliga länder men reglerna för detta ligger utanför syftet med föreliggande arbete. Därför behandlas detta moment inte närmare.

### 3.2 Utvärdering

Ser man på processerna ur effektivitetssynpunkt kan man fråga sig varför kommunen skall behöva inblandas genom sködepåteckning i Danmark medan man klarar sig utan detta i övriga länder. Det fördröjer naturligtvis köpprocessen. Man kan också fråga sig varför det skall behövas offentliga köpvittnen i Finland när man klarar sig utan detta i övriga länder. Särskilt märkligt kan det tyckas då finsk lagstiftning fått många impulser från övriga nordiska länder.

I datoriserade samhällen synes det vara mest rationellt att registermyndigheten och ingen annan informerar andra myndigheter om köp, d.v.s. att man använder den isländska och svenska principen. Slutligen skall sägas att den norska och svenska principen med att räkning med stämpelskatt sändes efter att köpet registreras synes smidigare än olika former av förskottsbetalning.<sup>7</sup>

Det kan också synas märkligt att registrering (*tinglysning*) inte är obligatoriskt i Danmark, Island och Norge. Visserligen torde de flesta ändå registrera sina köp för att trygga dem mot tredje man och även för att kunna belåna fastigheterna. Men avsaknaden av krav på registrering minskar tillförlitligheten i registren till förfång för fastighetsmarknadens långsiktiga effektivitet.

Det kan avslutningsvis nämnas att i fall när vinstskatt utgår betalar säljaren i alla länder denna i efterhand utan att köpet äventyras. Köparens ställning påverkas således inte.

Frågan är vilka processer som är smidigaste för marknadens parter. Av processbeskrivningarna att döma har Island och Sverige de smidigaste processerna. I Norge tillkommer kravet på tidigt uppgivande av vinsten till skattemyndigheten men detta påverkar troligen inte processen tidsmässigt eftersom ingen dokumentation behövs vid tinglysning. I Finland kompliceras processen genom krav på köpvittne och formen för överlåtelseskattens erläggande. I Danmark fördröjs processen av kravet på kommunalt hantering av köpehandlingen (*skødepåtegning*) före tinglysning.

Därmed är det läge att gå över till köp som innehåller flera moment än de absolut mest nödvändiga för att åstadkomma ett giltigt köp. Dessa köp kan betraktas som normala köp, d.v.s. de är den form av köp som vanligtvis tillämpas på fastighetsmarknaden. För att exemplifiera dessa har köp av en bostadsfastighet valts.

<sup>7</sup> Tinglysningsavgift, överlåtelseskatt, stämpelskatt och dokumentavgift är olika uttryck för samma sak.

## 4 Normalt köp av en bostadsfastighet

### 4.1 Processjämförelse

När ett normalt köp av en villafastighet beskrivs förutsätts det att mäklare är inblandad liksom bank eller annat finansiellt institut. Här kan köpprocessen delas in i samma faser såsom tidigare. Dock har efterarbetet i form av erläggande av skatt på försäljningsvinst tagits bort, eftersom detta redan nämnts under enklast möjliga köp. Då återstår:

- Förarbete då parterna finner varandra (säljare, mäklare, köpare och långivare)
- Kontraksarbete då parterna tar fram bindande kontrakt för köp och lån
- Registrering då köparen ansöker om registrering av köpet för att skydda det mot tredje man och penninginstitut ansöker om registrering av pantförhållanden

Eftersom normala köp tas upp behandlas inte situationer där krav på offentliga tillstånd föreligger och inte heller förköpsituationer. Jämförelserna kompliceras inte heller av att tidpunkterna för bindande avtal, ägarövergång och tillträde markeras.

*Förarbetet* vid ett normalt köp kan vara rätt komplicerat eftersom mäklare anlitas och köparens möjligheter till att få lån måste utredas. Såväl köparens kreditvärdighet som egendomens belåningsvärde skall bedömas.

*Kontraksfasen* inträder när köpare och säljare beslutat sig för en transaktion. Åtminstone fem parter skall beaktas på ett sätt som garanterar säkerheten för alla. Här avses säljare, köpare, parternas respektive banker eller andra kreditinstitut samt mäklare. Kontrakt skall skrivas. Det sker ofta i två steg med ett inledande köpekontrakt för att avtala villkor för köpet och sedan ett köpebrev för att bekräfta att nödvändiga villkor är uppfyllda och transaktionen kan lagfasas (*tinglysas*). Parallellt med detta skall panträtter och lån hanteras så att säljaren blir befriad från sina lån och köparen tar ansvar för sina.

För att säkra äganderätten mot tredje man och säkerställa panten för långivaren skall köpet lagfasas (*tinglyses*) och fastigheten intecknas (*tinglysning av pantebrev*). Detta sker i registreringsfasen.

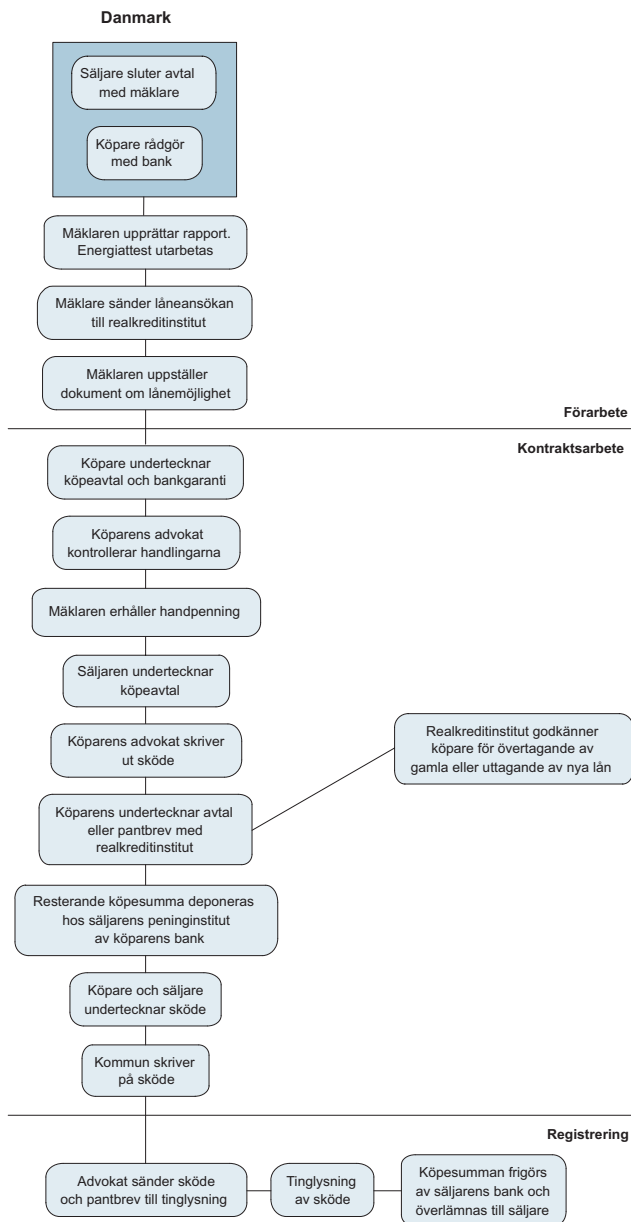
Samordningen av alla dessa aktiviteter har utformats olika i de nordiska länderna och för att få dem jämförbara beskrivs aktiviteterna systematiskt och kortfattat land för land. Beskrivningen görs utifrån beskrivningarna i länderuppsatserna men har

förenklats ytterligare för att lyfta fram principer. Figurerna JÄM-4–JÄM-6 har därför uppritats för att tydliggöra likheter och skillnader. Den första figuren redovisar Danmark, den andra Norge och Island medan den tredje tar upp Finland och Sverige. Turordningen har delvis bestämts efter avtagande komplexitet.

I *Danmark* (figur JÄM-4) kan en säljaren vända sig till en mäklare för att få hjälp med försäljningen. Viktigt är att mäklaren är säljarens ombud och han har inget ansvar för att balansera säljares och köpares intressen. Mäklaren besiktigar egendomen och tar fram annan information av betydelse. Den köpare som visat intresse för köp av egendomen tar å sin sida kontakt med en bank för att få en bedömning av sin kreditvärdighet. Vanligtvis är också speciella finansinstitut (*realkreditinstitut*) inblandade i finansieringen. Mäklaren arbetar ofta tillsammans med ett sådant och anmodar institutet att ge ett erbjudande om ett s.k. *realkreditlån*. Därefter bestämmer sig köparen om han är intresserad av att genomföra köpet. I samband med detta besiktigar en energikonsult byggnaden och en bebyggelse teknisk undersökning kan också genomföras. Köparen upplyses om möjligheten att teckna en försäkring mot dolda fel, eftersom köparen inte kan åberopa sådana om nämnda besiktningar genomförts.

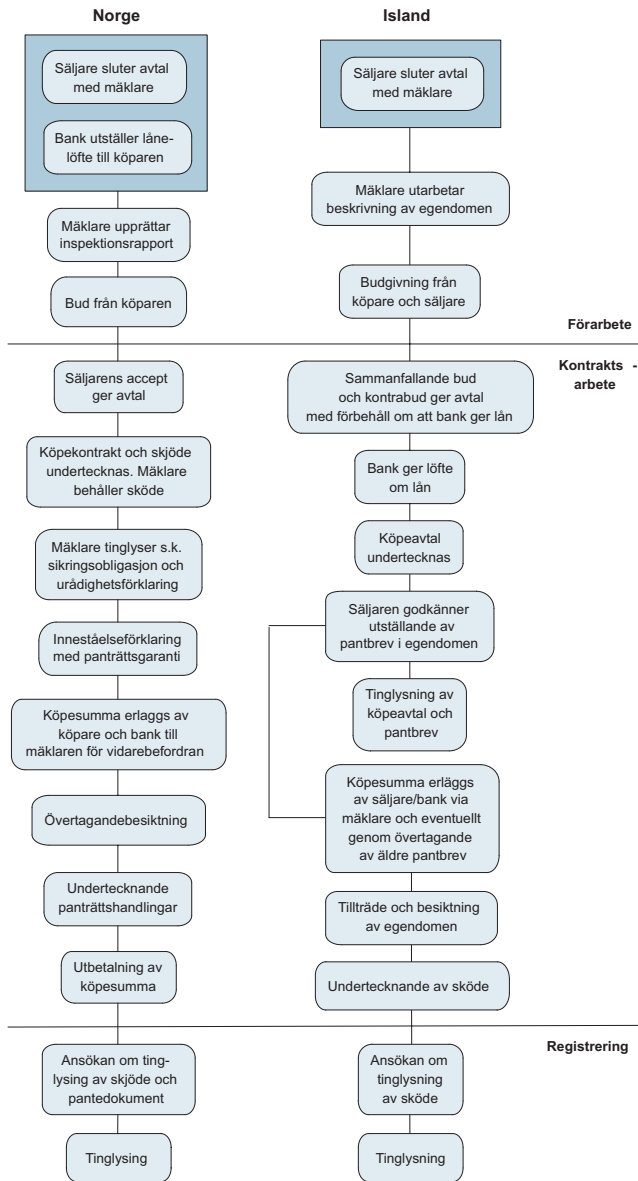
Mäklaren utformar ett köpeavtal som köparen undertecknar. Avtalet ger vanligen köparen rätt att inom sex dagar häva köpet. Tiden används av köparen till att låta en advokat granska avtalet och ta upp eventuella avtalsproblem med mäklaren. Efter eventuell justering av avtalet inhämtar mäklaren säljarens underskrift. I samband med detta överförs en handpenning till mäklaren. Advokaten får därefter i uppgift att utforma det slutliga köpebrevet (*endeligt skøde*).

Med hänvisning till erbjudandet om lån ingår köparen ett avtal med realkreditinstitutet. Institutet utformar ett pantbrev som undertecknas av köparen. Köparens bank (skild från realkreditinstitutet) överför därefter köpesumman till säljarens bank, varefter köpare och säljare kan underteckna köpebrevet. Kommunen erhåller sedan köpebrevet för påskrift och därefter sändes det av advokaten till tinglysningsmyndigheten som tinglyser köpet liksom pantbrevet. Myndigheten returnerar köpebrevet till advokaten. Därefter kan säljarens bank frigöra resterande köpesumma för att överlämna den till säljaren.



Figur JÄM-4: Normalt köp i Danmark.





Figur JÄM-5: Normalt köp i Norge och Island.

I Norge (figur JÄM-5) tar säljaren kontakt med en auktoriserad mäklare (*eiendomsmegler*) och ger honom i uppdrag att sälja egendomen. Ett kontrakt upprättas (*oppdragsskjema*). Mäklaren utreder den juridiska situationen via offentliga register. Det är viktigt att alla belastningar liksom tillhörande rättigheter klargörs, särskilt som dessa kanske inte finns eller är svåra att finna i de offentliga registren. Säljaren uppmärksammas på att han måste uppge fel i egendomen (*mangler*). Det är vanligt att säljaren försäkras sig mot dolda fel (*skjulte feil*). Utifrån observationer, dokument och säljarens upplysningar upprättar mäklaren en inspektionsrapport (*befaringsrapport*). Egendomen värderas vanligtvis också av värderingsman för att få fram ett underlag för försäljningspris och belåningsvärde (så kallad *takst*). Mäklaren marknadsför därefter egendomen. Det skall noteras att mäklaren har ett ansvar mot såväl säljare som köpare.

En potentiell köpare ger ett bud (normalt skriftligt) med en normal giltighetstid om 24 timmar. Detta är bindande för spekulanten men inte för säljaren. Budet innehåller normalt en finansieringsplan för att visa realismen i budet. Det betyder att köparen behöver en garanti från en långivare om att han kan få fastigheten belånad. Banken genomför normalt en kreditvärdering utifrån person och den aktuella egendomen innan sådan garanti ges. Köpare kan också överta säljarens lån men detta är ovanligt och kräver medgivande från långivaren. Om säljaren accepterar budet så har ett bindande avtal ingåtts.

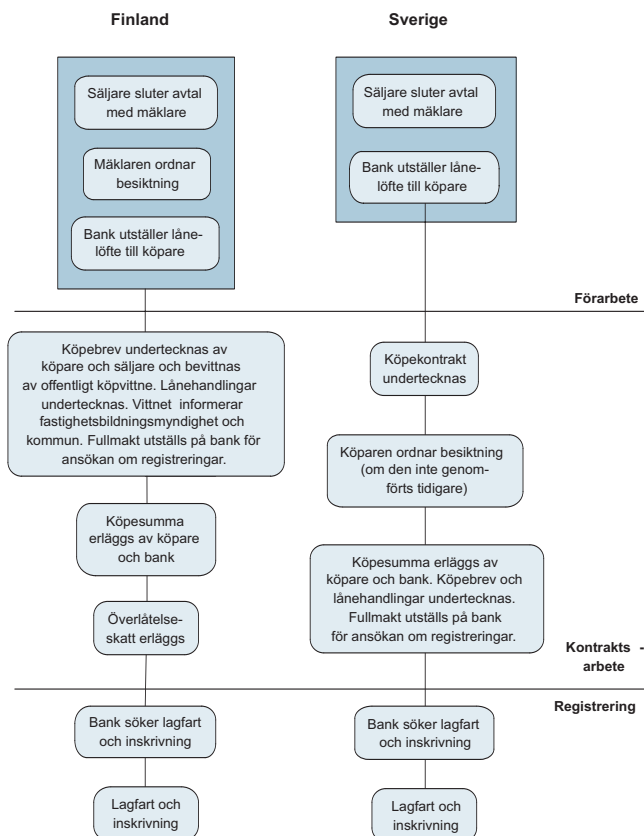
Tecknande av kontrakt sker normalt kort tid efter det att budet accepterats. Säljare, köpare och mäklare träffas (*kontraktsmøte*) där kontraktet genomgås och undertecknas. Ofta betalas en handpenning i samband med kontraktsskrivningen. Redan i samband med detta brukar köpebrev (*endeligt skøde*) undertecknas som bekräftar att egendomen överlåtits (*overdratt*) men detta behålls i så fall av mäklaren intill dess att alla mellanhavanden är avklarade och registrering av köpet kan ske (*tinglysing*).

För att säkra den ekonomiska transaktionen registrerar (tinglyser) mäklaren en säkringsobligation (*sikringsobligasjon*) tillsammans med en orådighetsförklaring (*urådighetserklæring*) och hindrar därigenom säljaren att försälja egendomen till godtroende tredje man omedelbart efter det att köpekontraktet undertecknats. Säkringsobligationen medför att betalning till säljaren inte är gällande som köpeskilling om inte resterande, obetald köpeskilling täcker säljaren pant med god marginal. Före övertagande av egendomen utfärdar mäklaren ett yttrande om tillgodohavanden (*inneståelseserklæring*) och denna skall ge finansiären en garanti att lånet får avtalad

prioritet innan lånebeloppet utbetalas. Bakgrunden är att den nya panten inte ännu registrerats (*tinglysts*).

Köpesumman överförs till mäklarens konto som sedan vidarebefordrar pengarna till säljarens panthavare och resterande del till säljaren. Därefter sker en överlåtelseinspektion (*overtagelsesbefaring*) med säljare, köpare och vanligen också mäklaren närvarande. Protokoll upprättas (*overdragelsesprotokoll*). När köparen övertagit egendomen skall mäklaren sörja för att slutligt köpebrev (*endelig skøde*) upprättas och undertecknas, d.v.s. om det inte är gjort tidigare. Säljarens långivare erhåller betalning för tidigare lån och ny säkerhet etableras. Först därefter betalas det som återstår av köpesumman till säljaren (*selgers egenkapital*). Mäklaren sänder köpebrev och pantdokument till registrering (*tinglysning*).

På *Island* (figur JÄM-5) tar säljaren kontakt med en auktoriserad mäklare och skriver ett avtal om försäljning av egendomen. Mäklaren skall dock tillvarata både säljarens och köparens intressen. Mäklaren upprättar en beskrivning över egendomen (*salgsopstilling*) och han är ansvarig för beskrivningens riktighet. Säljaren behöver dock inte uppge fel i egendomen. Den visas för en intresserad köpare som skriver under att han tagit del av den. Däremot behöver han inte besiktiga egendomen. Köparen måste också ta kontakt med en finansör för att undersöka möjligheten att få lån. Finansören gör en värdering (*betalingsevnevurdering*) för att fastställa storleken på möjligt lån. Därefter kan köparen lägga ett bud på egendomen och säljaren kan ge ett motbud. När parterna skrivit sitt namn under buden så har ett förpliktigande avtal uppkommit dem emellan. Efter det att budet är accepterat utfärdas ett köpeavtal och normalt betalas också en handpenning. Om befintliga panthavare tillåter det kan köparen få överta tidigare lån, annars skall en ny panthavare komma in. För att säkra en sådan ny pant ger säljaren tillåtelse till pantsättning som sker tillsammans med eller efter registreringen (*tinglysning*) av köpeavtalet. Redan vid denna tidpunkt meddelar tinglysningsföraren *Styrelsen for registrering og vurdering* om ägarskiftet. När alla villkor i köpeavtalet är uppfyllda överlämnas vanligtvis egendomen, men detta kan även ske vid annan tidpunkt. Den besiktigas därvid så att inga fel föreligger. När köparen betalt hela egendomen och övertagit betalningsskyldigheten för intecknade lån (*pantegæld*) har han rätt att erhålla köpebrev (*skøde*). Även om det kan gå snabbt att utställa köpebrevet är det normalt att det upprättas ett år efter det att köpeavtalet är ingått. Köparen ansöker därefter om registrering av köpet (*tinglysning av skøde*). Nya lån kan tinglysas när som helst om säljaren samtycker.



Figur JÄM-6: Normalt köp i Finland och Sverige.

Säljaren i *Finland* tar kontakt med en mäklare och skriver avtal med honom (figur JÄM-6). Det skall noteras att mäklaren har ett ansvar att även bevaka köparens intressen. Köparen tar å sin sida kontakt med en bank för att få lånebeslut med godkännande av den aktuella fastigheten såsom säkerhet. Köparen kan låta en besiktningsman besiktiga fastigheten men det är varken krav eller nödvändigt. Säljaren ansvarar nämligen för fel som inte kunde upptäckas av köparen. För att gardera sig mot dolda fel låter säljaren vanligtvis en besiktningsman granska fastigheten för att skriva ett utlåtande som förevisas köparen.

För köpet används vanligtvis endast en köpehandling (köpebrev), även om föravtal kan förekomma. Resultatet blir att samma modell gäller för kontraktarbetet som för det enklast möjliga köpet bortsett från att lånehantering tillkommer. Även denna hanteras

mycket lättamt. Lånehandlingar undertecknas med banken samtidigt med köpebrevet. En handpenning överlämnas ofta. Banken tar in fullmakter från köparen, vilka ger långivande bank rätt att senare söka lagfart och inteckningar för pantbrev i köparens ställe. Fullmakten överlämnas till banken som utbetalar köpesumman till säljarens bank som i sin tur tar den del av summan som skall täcka säljarens lån och sedan för över resten till säljaren. Befintliga pantbrev skickas över till köparens bank. Köparen kan också betala en kontantdel till säljaren eller hans bank. Täcker inte de gamla pantbrev köparens skuld till sin bank får banken i uppgift att ta ut nya pantbrev från inskrivningsmyndigheten, vilket sker samtidigt med att lagfart söks. Såsom beskrivits tidigare måste överlåtelseskatt betalas innan köpet registreras.

I Sverige (figur JÄM-6) tar en säljare vanligen kontakt med en mäklare och ett kontrakt tecknas med villkoren för uppdraget. Trots att säljaren anlitar mäklaren är mäklaren skyldig att ta tillvara både säljarens och köparens intressen. Mäklaren annonserar fastigheten. En intresserad köpare tar kontakt med sin bank för att utreda möjligheterna att erhålla lån och får om allt är tillfredställande en utfästelse om att erhålla ett lån. Det är inte ovanligt att mäklaren förmedlar kontakten med en bank. Säljare och köpare förhandlar om villkoren för köpet tillsammans med mäklaren. Köparen skall ges tillfälle att besiktiga fastigheten. Han har en omfattande undersökningsplikt och det ställs därför stora krav på undersökningen. Därför anlitas ofta särskild besiktningsman för detta (jordabalksbesiktning). Dolda fel som inte kunnat upptäckas fortsätter säljaren dock att ansvara för 10 år efter köpet. Säljaren har dock möjlighet att teckna en försäkring mot dolda fel men dessa försäkringar har starka begränsningar. Mäklaren tar också fram förslag till köpekontrakt som undertecknas av parterna. En handpenning överlämnas ofta samtidigt.

När köpekontraktet är undertecknat kan det inte frånträdas om inte särskilt villkor i kontraktet ger sådan möjlighet. Det första köpekontraktet används ibland för att söka vilande lagfart, vilket medför att köpeavtalet blir offentligt känt. Är husbesiktning inte gjord tidigare genomförs den nu istället (inte ovanligt), vilket kan ge problem om allvarliga defekter upptäcks eftersom parterna redan är bundna vid varandra. Därför kan köparen i kontraktet ha garderat sig för upptäckt av defekter. Förutsättningarna för att få fastigheten belånad för köparen klaras också ut om det inte redan är gjort. Ett mycket vanligt villkor i köpekontraktet är att köpet endast skall fullföljas om köparen beviljas lån.

När allt är klart träffas vanligtvis säljare, mäklare och köpare på köparens bank medan man står i telefonkontakt med säljarens bank. Köpebrev skall tecknas och bevittnas,

lånehandlingar signeras och behövliga fullmakter utställas. Köpesumman överförs i samband med detta, även om det i realiteten kan skötas mellan bankerna i efterhand.

Köpebrevet bekräftar att köpeskillingen är betald och att äganderätten till fastigheten är överlåten. Köpebrevet kan hänvisa till villkoren i köpekontraktet men det är inte nödvändigt. Grundprinciperna för hantering av pant och lån är desamma som i Finland. Köparen tecknar lån med sin bank och köpesumman kan betalas av köparen och hans bank. Säljarens långivare erhåller betalning för sina lån och resterande köpeskillning övergår till säljaren. Köparens bank övertar därvid befintliga pantbrev från säljaren eller hans bank (i realiteten elektronisk transaktion som utförs i efterhand) och pantbreven utgör säkerheten för köparens bank. Behöver nya pantbrev tas ut som säkerhet (beloppen i de gamla räcker inte för att täcka skulden som köparen får) får köparens bank fullmakt att söka ny in-teckning för nya pantbrev. För detta krävs dock att köparen är lagfaren ägare och därför ges köparens bank fullmakt att söka såväl lagfart som in-teckning för pantbrev för köparens räkning. Eftersom banken handhar kontakterna med inskrivningsmyndigheten säkras dess intressen. Om säljarens bank godkänner det och köparen är intresserad kan köparen istället ta över säljarens lån. Orsaken till att kontraktsskrivningen vanligtvis sker på köparens bank och att alla transaktioner går genom denna är att den är huvudintressent och också risktagare i köpprocessen genom att den står för utbetalningar av hela eller delar av köpesumman. Banken skall, såsom beskrivits, ha såväl gamla som nya pantbrev såsom säkerhet för lån.

## 4.2 Utvärdering

I samtliga länder är det i princip samma grundläggande saker som utförs vid ett normalt köp av en villafastighet. Köpare och säljare sluter ett kontrakt sinsemellan. Därtill sköts marknadsföringen av en mäklare. Säljarens lån avlöses, medan köparen erhåller nya lån. Ändå är de processer som utvecklats i de fem studerade länderna mer eller mindre olika. Ytterligheterna är Danmark å ena sidan och Finland/Sverige å andra. Den historiska utvecklingen torde förklara situationen, men frågan är om nuvarande processer verkligen är nödvändiga i sin helhet i respektive land eller om man kan se möjligheter till rationaliseringar. Visserligen kan man hävda att rättsäkerhet kräver komplexitet men alla länderna torde hävda att just deras process är skapad för att trygga alla parter. Så rättsäkerhet är knappast en bra förklaringsfaktor till varför processerna måste se ut som de gör idag. För att betrakta problemet skall vissa faktorer lyftas upp och därefter skall en så kallad mönstermodell skissas.<sup>8</sup>

<sup>8</sup> I samtliga länder kan processen klaras av snabbt om alla parter är inställda på detta. Men här utvärderas normal situationer.

Det är uppenbart att kraven på att mäklaren skall bevaka såväl säljares som köparens intressen i alla länder utom i Danmark medför att inte både säljare och köpare behöver ombud. En ändrad lagstiftning i Danmark skulle förmodligen eliminera behovet av advokat. Om en köpare trots allt känner ett behov av att involvera en advokat är det inget som utesluter detta.

Besiktning är en annan faktor. Denna är emellertid inte behandlad systematiskt i kapitlen om respektive land, varför den inte framträder helt tydligt i jämförelserna. Besiktningens frågan skall trots detta behandlas här. Man kan konstatera att mäklaren har ett ansvar för att ta fram en rapport om fastigheten i Danmark, Island och Norge. I Finland har säljaren gjorts ansvarig för fel i fastighet och det är därför i hans intresse att beställa en byggnadsbesiktning för att upplysa köparen om eventuella fel. I Sverige är säljaren bara ansvarig för de fel som köparen inte rimligen kan upptäcka. Det är därför köparen som normalt låter utföra besiktningen, vilket är kostsamt och under tiden för besiktning riskerar den potentiella köparen att annan köper fastigheten. En muntlig uppgörelse om köp är nämligen inte tillräckligt för att binda parterna. För att undvika problemet förläggs besiktningen ofta mellan köpeavtal och köpebrev och köpevillkoren görs beroende av resultatet från besiktningen. I Island och Norge har man också lagt in besiktningen mellan köpeavtal och skøde (köpebrev), men det är tillträdesbesiktningar. Endast i Danmark är det krav på energibesiktning, något som kommer att komma också i Finland och Sverige på grund av EU-direktiv.

Jämför man speciellt Finland och Sverige synes det ekonomiskt sett vara effektivare att säljaren bekostar och ansvarar för besiktning (d.v.s. upprättar en ”varudeklaration”) än att köparen skall utföra den. Resultatet med nuvarande svenska ordning kan ytterst bli att samma fastighet kan komma att genomgå flera besiktningar.

Två kontrakt används normalt i alla länder utom Finland. Det första binder parterna till varandra under en övergångsperiod. Lånefrågor, besiktningar, försäljning eller köp av annan fastighet kan kräva viss tid. Det andra kontraktet bekräftar ägarövergången. Eftersom det första kontraktet visar parternas vilja är det vanligt att en handpenning överlämnas till säljaren såsom en form av bekräftelse på allvaret med köpet. Att enbart ett kontrakt används i Finland, trots möjligheten att använda två, tyder på att nuvarande process betraktas som säker och effektiv.

Lånefrågorna komplicerar processerna och då särskilt i Danmark, där man har ett system med två kreditgivare. En bank tar hand om korta lån och ett realkreditinstitut

om långa. Att man inte lagt om systemet till att man ger långa lån med fast ränta är svårt att förstå för en utomstående. Processfiguren (figur JÄM-4) visar hur nuvarande ordning komplicerar livet för alla parter.

Ser man till köp- och låneprocessen i Norge upptäcker man också att sättet att hantera pantbrev komplicerar processen. Varför skall man ha ett system som fordrar *sikringsobligasjon, urådighetsförklaring, inneståelseförklaring* och *panträttsgaranti*? En process med enkelt övertagande av pantbrev (se Finland, Island och Sverige) skulle rationalisera processen högst väsentligt utan att rättssäkerheten äventyras i praktiken. De förändringar som genomförs i Norge med särskiljande av pantbrev (*pantedokument*) och lånekontrakt (*gjeldsbrev*) torde emellertid medföra att köpprocessen på sikt rationaliseras och blir mer eller mindre identisk med den svenska.

Hantering av lånen påverkar naturligtvis köpesummans överlämning. En god hypotes är att smidiga processer för hanteringen av panten medför enkel hantering för överföring av köpesumman. Att använda pantbrev skilda från lånehandling (Finland, Island, Sverige och framöver Norge) underlättar situationen, särskilt i fall där banker är låneinstitut och i efterhand kan överföra pantbrev mellan sig. Dessa litar rimligtvis på varandra i så pass stor utsträckning att misstag inte skall behöva förekomma.<sup>9</sup>

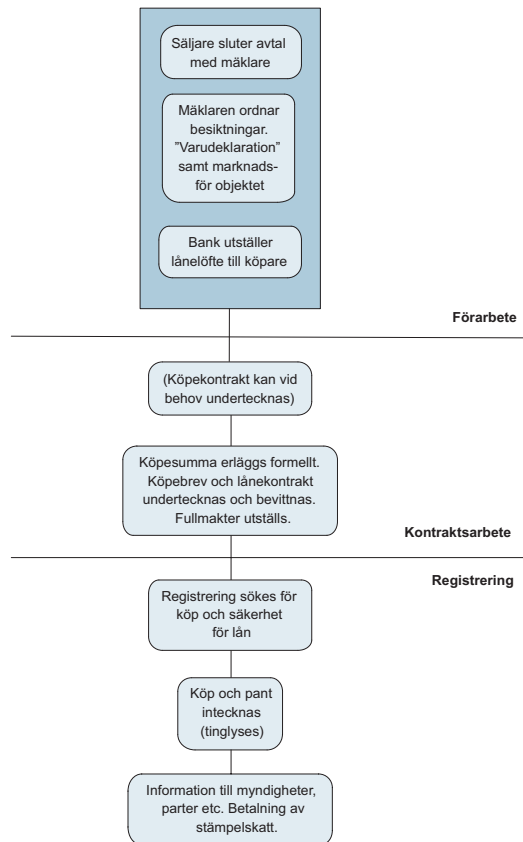
Man kan fråga sig varför ett köp inte går snabbare i Island (12 månader är vanligt), eftersom inget i processen tyder på att det skall behöva ta så lång tid. Tradition med ett långsamt överförande av köpesumman kan vara förklaringen.

Det finns ytterligare ett par moment som hindrar effektiviteten i processerna. Det är kommunens involvering i Danmark och inbetalning av överlåtelseskatt i Finland. Bägge aktiviteterna borde kunna läggas efter registreringen (*tinglysning*) av köpet. Registermyndigheten kan ges uppgiften att informera andra instanser (kommun, skattemyndighet, prisregister etc.). Sådana överföringar av information sker idag med lätthet i elektronisk form.

Frågan är också om inte obligatorisk registrering av köp skulle säkra tillförlitligheten i registren i de länder där det inte är obligatoriskt. I alla länder förekommer dock oregistrerade köp men det är oklart hur stor andel de är i respektive land. I inget land har man gått så långt att man säger att ett köp inte är giltigt förrän det är registrerat.

<sup>9</sup> Det skall även nämnas att särskiljande av pantbrev och lånehandling medför att det är mycket lätt att byta bank och på så sätt få en press på räntekostnaderna. Konstruktionen ger således förutsättningar för konkurrens på lånemarknaden.





Figur JÄM-7: Mönsterprocess för normalt köp.

Avslutningsvis skall en mönsterprocess utvecklas till stöd för den som funderar på möjliga förändringar i lagstiftningen (figur JÄM-7). Processen har konstruerats genom att ta idéer från genomgångna länder (satta inom parantes i genomgången) och som därmed uppenbarligen fungerar. Rätt utformade borde de fungera i ett nytt sammanhang. Modellen bygger på att pantbrev och lånekontrakt är två separata handlingar såsom i Finland och Sverige.

Mönstermodellen blir enligt följande. Säljaren anlitar en mäklare som ansvarar för beskrivning av fastigheten (finns mer eller mindre i alla länder). Till sin hjälp tar han en besiktningsman (Danmark) för att upprätta en "varudeklaration" (Danmark, Finland). Mäklaren anlitar besiktningsmannen. Mäklaren görs vidare ansvarig för att bevaka såväl

säljares som köparens intressen (alla länder utom Danmark). Köparen eller mäklaren tar bankkontakter för att bedöma lånemöjligheterna (alla länder).

Samtliga parter, d.v.s. säljare, köpare, mäklare och köparens långivare träffas för att vid sittande bord underteckna köpebrev (inklusive bevittning), lånekontrakt, fullmakter för sökande av lagfart och inteckning av pant. Alternativt kan bankerna utställa fullmakt på mäklaren att hantera bankfrågor. Köpesumman bör överlämnas samtidigt, åtminstone formellt, så att köpet är slutligt avklarat (Sverige). Eventuell obetald del kan övergå till ett lån säkrat med pantbrev (Sverige).

Den som fått fullmakt söker lagfart och inteckning (*tinglysning*). Registrering bör vara obligatoriskt för att fastighetsregistret skall återspegla faktiska förhållanden (Finland, Sverige). När köpet är registrerat sänder inskrivningsmyndigheten (motsvarande) information till andra myndigheter och då lämpligen i elektronisk form (Sverige). Myndigheten sänder också ut handlingar till parterna tillsammans med räkningar för administrativ hantering och stämpelskatt (Norge, Sverige).

Den föreslagna mönsterprocessen gäller ett normalt köp och är också användbar i förenklad form för vad som tidigare kallats enklaste möjliga köp, där alla parter litar på varandra och kan klara allt själva (Sverige). Byggs lagstiftning och rutiner upp enligt den föreslagna mönstermodellen så måste den naturligtvis också anpassas till att klara mer komplicerade situationen. Men såväl finsk som svensk erfarenhet tyder på att detta är helt möjligt.

Det skall också nämnas att ibland behövs tid mellan det att parterna binder varandra och allt är avklarat. Då skall processen kunna kompletteras med att ett registrerbart köpekontrakt (*föravtal*) tecknas som senare, när allt är avklarat, ersätts av ett köpebrev (alla länder).

Det finns några förhållanden som skulle förtjäna mer inträngande studier. Metoderna för beskrivning och besiktning av en fastighet är ett. Mäklarnas roll och opartiskhet är ett annat och formerna för budgivning ett tredje. Intressant aspekter på lösningar skulle förmodligen komma fram.

## 5 Avstyckning

### 5.1 Processjämförelse

Analysen av avstyckningsprocesserna skall utföras på samma sätt som för köp. För att strukturera jämförelserna har processen indelats i faser (se även figurerna JÄM-8-JÄM-11). Dessa er:

- inledande handläggning
- markpolitisk kontroll
- fortsatt handläggning
- beslut
- registrering
- efterarbete

Några kortfattade kommentarer skall först ges till ovannämnda indelning i faser.

*Inledande handläggning och markpolitisk kontroll:* Förutom kontroll av grundläggande juridiska dokument såsom att rätt ägare söker en avstyckning sker en markpolitisk kontroll inledningsvis vid handläggningen av avstyckningsärenden i samtliga länder. De två kontrollmomenten har lagts ihop till en fas i figurerna, eftersom bägge står för klargörande av grundförutsättningarna för arbetets tillåtlighet.

*Fortsatt handläggning:* När lantmätaren (motsvarande) har en viss säkerhet i att ärendet går att genomföra utifrån markpolitiska krav påbörjas förberedelsearbetet för att avstycka det aktuella området. Uppmätning av gränser är en naturlig aktivitet men även rättighetsfrågor kan komma in.

*Beslut:* Detta avser tidpunkten när ett beslut fattas om att ny fastighet skall bildas. Såsom senare framgår, kan detta beslut vara avslutningen på handläggningsarbetet eller vara en integrerad del av registreringen. Beslutet kan vara överklagbart och i så fall vinner det laga kraft efter överklagandetidens utgång.

*Registrering:* Fasen avser registrering av den nya avstyckningen i fastighetsregistret (motsvarande) och tilldelning av ny registerbeteckning. Därmed är avstyckningen slutligt fullföljd. Därtill skall ägare registreras på den nybildade fastigheten.

*Efterarbete:* Efterarbete i form av slutlig information till markägare och myndigheter förekommer i alla länder och har i figurerna lagts under registreringsfasen utom i

Danmark och Norge där det lyfts upp till en självständig fas. Orsaken är att arbetet är mer omfattande i dessa länder.

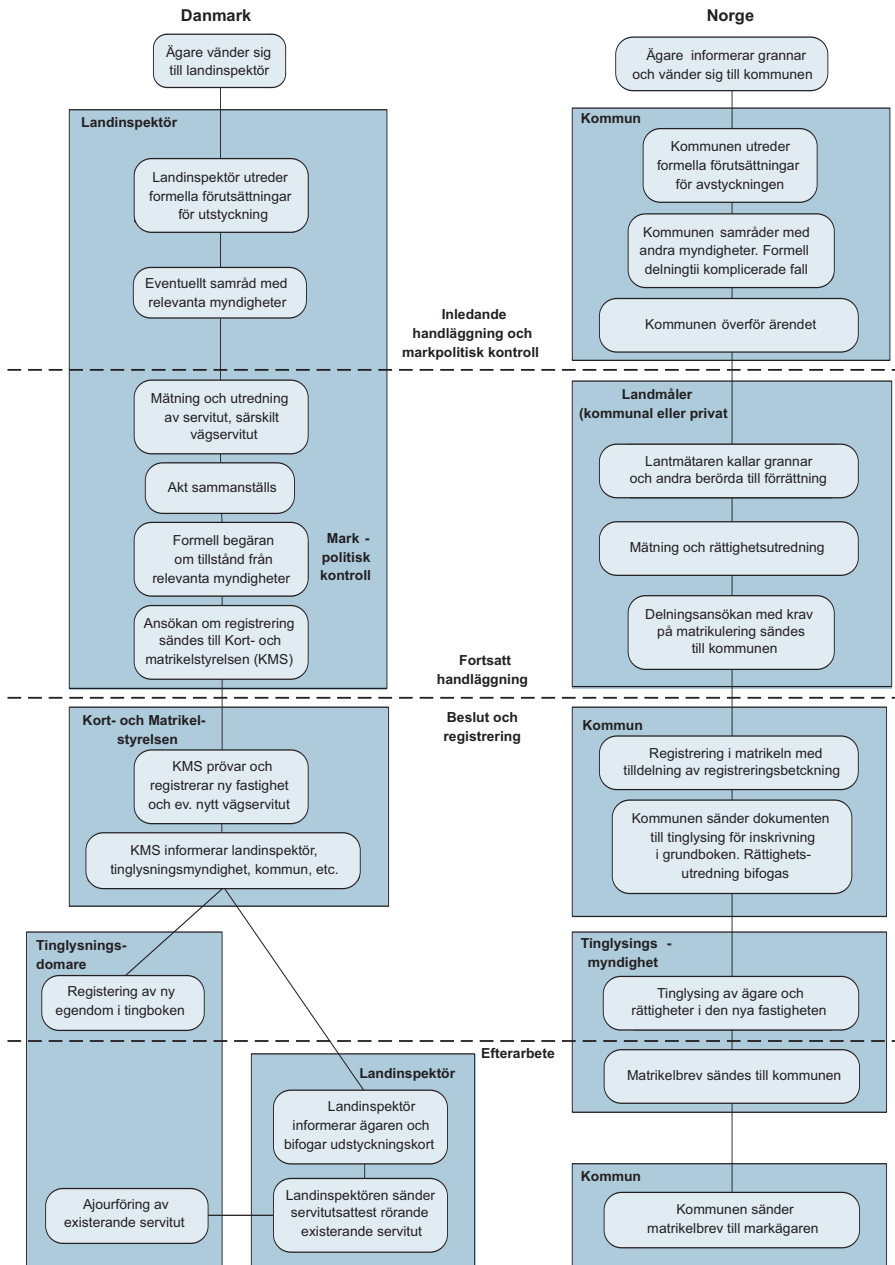
När processerna analyseras framträder klara ansvarighetsskillnader mellan Danmark å ena sidan samt Finland och Sverige å andra. Norge har utvecklat ett mellanting mellan dessa länder. Island avviker från alla länder och kommenteras separat.

I Danmark (figur JÄM-8) genomförs det praktiska arbetet med avstyckning (*udstykning*) från en moderegendom av en privatpraktiserande lantmätare (*landinspektør*). Denna skall utreda tillåtligheten och om nödvändigt tillskapa vägservitut ut till allmän väg. Han skall också ge förslag till hur befintliga servitut skall fördelas mellan moderfastigheten och avstyckningslotten. Han har inte rätt att bilda nya servitut utöver vägservitut och kan inte heller besluta om att avstyckningslotten skall befrias från inteckningar (*pantehæftelser*) som belastar moderegendomen.

Processen är i korthet följande. Markägaren vänder sig till lantmätaren för att verkställa en avstyckning. Denna orienterar sig i inskrivningsregistret (*tingbogen*) om belastningar av olika slag, såsom lokalplaner och servitut. Upplysningar om vatten och avloppsförhållanden tas in. Föreligger tvivel om möjligheten att genomföra avstyckningen, samråder (*forhandshøring*) han med relevanta myndigheter. Därefter möter lantmätaren markägaren på plats och avstyckningen inmäts liksom eventuella nya vägservitut. Samtidigt bemyndigar ägaren lantmätaren att sända ärendet till Kort- och Matrikelstyrelsen. Lantmätaren hör sedan kommunen och eventuellt andra myndigheter rent formellt i skriftlig form om avstyckningsärendets tillåtlighet. När allt är klart sändes karta och andra dokument till Kort- och Matrikelstyrelsen (KMS) för kontroll och registrering. KMS informerar tinglysningsdomaren liksom kommunen. Bägge dessa instanser skall registrera ärendet. Tinglysningsdomaren ajourför *tingbogen*.

Lantmätaren får tillbaka handlingarna från Kort- och Matrikelstyrelsen med beslut om registrering och han tar i sin tur kontakt med tinglysningsdomaren för att i *tingbogen* fördela befintliga servitut mellan moderfastighet och avstyckningslotten. Till grund för servitutsfördelning ligger lantmätarens servitutsattest.

Markägaren får avstyckningskarta (*utstykningskort*) och registermeddelande från lantmätaren. Vidare kan markägaren med stöd av inteckningshavaren begära att tinglysningsdomaren tar bort inteckningar i den nybildade fastigheten.



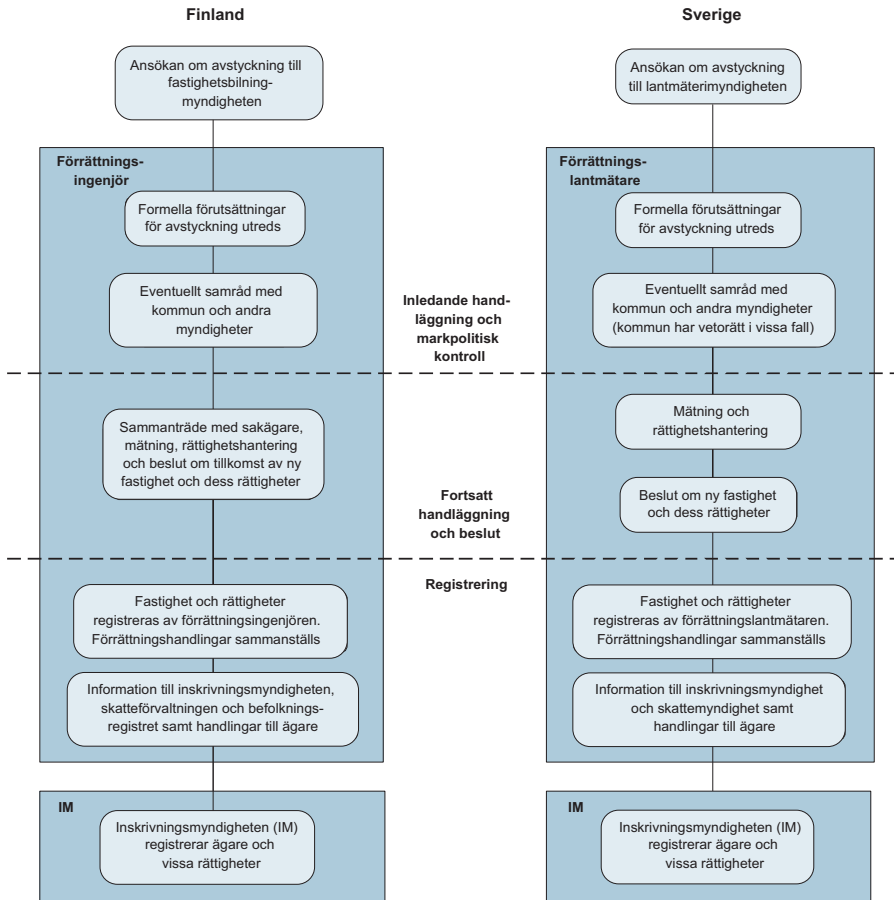
Figur JÄM-8: Avstyckning i Danmark och Norge.

I Norge (figur JÄM-8) startar den formella avstyckningsprocessen med att markägaren sänder in en delningsansökan till kommunen. Med ansökan skall följa en handling som utvisar att grannar informerats om ärendet. Samtidigt kan delningsförrättning sökas eftersom delningsansökan och –förrättning i princip är två olika saker (tillstånd respektive verkställighet). Kommunen konsulterar andra organ och myndigheter som kan ha synpunkter på ärendet. Utfallet av tillståndsansökan meddelas sökanden. Om också delningsförrättning söks översänder kommunen ärendet till det kommunala mätningkontoret för verkställighet. Kommunen kan emellertid kontraktera privata lantmätare (*landmåler*) för arbetet istället för att ta hand om det själv.

Lantmätaren kallar markägaren, grannar och andra rättighetshavare till förrättning. Uppmätning görs av den nya fastigheten och gamla rättigheter klarläggs liksom behovet av nya. När förrättningen är färdig sänder lantmätaren krav om *matrikkelföring* (registrering) till ansvarigt organ i kommunen. Kommunen registrerar den nya fastigheten och ger den registerbeteckning. Den sänder därefter en rapport om delningen tillsammans med rättighetsutredningen till tinglysing.

Tinglysningsmyndigheten registrerar fastigheten med ägare och rättigheter enligt rättighetsbeskrivningen, varefter kommunen informeras. Kommunen sänder sedan *matrikelbrev* (avstyckningshandlingarna) till markägaren. Skall pantsäkerheter tas bort får markägaren ta upp detta separat med panträttsinnehavare och tinglysningsmyndighet.

Finland (figur JÄM-9) präglas av att lantmätaren i stort sett ansvarar för hela avstyckningsprocessen och också för hantering av rättigheter som belastar fastigheten liksom för tillskapande av nya rättigheter. Ansökan om avstyckning lämnas till fastighetsbildningsmyndigheten. Lantmätaren (*lantmätteriingenjören*) bedömer de formella förutsättningarna för en avstyckning och tar vid behov samråd med berörda myndigheter. Det är främst inom tätbebyggt område som detta blir aktuellt. Därefter kallar han till sammanträde med markägare och eventuellt andra berörda sakägare för att mäta upp avstyckningslotten och vid behov fördela befintliga servitut samt skapa nya. Om moderfastighetens värde täcker befintliga inteckningar för pant även efter avstyckningen så intygar lantmätaren bort belastningen i avstyckningslotten. Därmed behöver markägaren inte senare ta initiativ till att inskrivningsmyndigheten skall ta bort inteckningsbelastningen. Lantmätaren fattar också beslut om avstyckning och när överklagandetiden gått ut registrerar han den nya fastigheten. Information om avstyckningen sändes till inskrivningsmyndigheten som inför ägaruppgift och vissa rättigheter på den nya fastigheten. Skattemyndighet och befolkningsregistret informeras

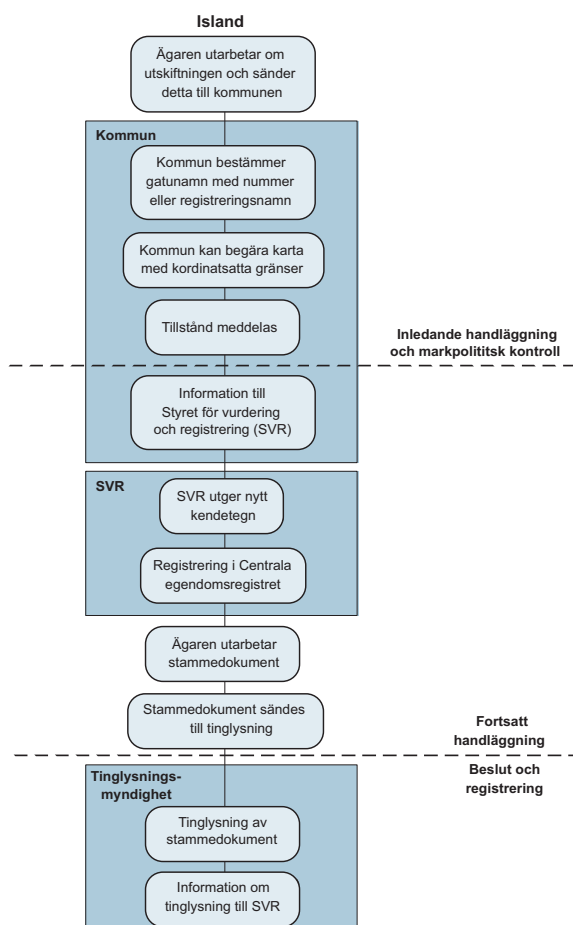


Figur JÄM-9: Avstyckning i Finland och Sverige.

av lantmätaren och förretningshandlingar sändes till markägaren. Det skall nämnas att om inteckningsbelastningen är hög, så kan inte lantmätaren intyga bort inteckningarna. Istället får markägaren hantera denna fråga i efterhand såsom sker i Danmark och Norge.

I Sverige (figur JÄM-9) är avstyckningsprocessen i princip identisk med Finland så beskrivningen upprepas inte. En skillnad är dock att sammanträde inte behöver hållas. En annan är att lantmätaren omedelbart måste sända sitt beslut till markägaren för att han skall kunna bedöma om ärendet avslutades såsom han avsett eller om han skall överklaga beslutet. Det kan därtill anmärkas att framöver kommer

inskrivningsmyndighet och lantmäterimyndighet sammanläggs till en myndighet enligt riksdagsbeslut. Hur detta kommer att påverka processen är oklart.



Figur JÄM-10: Avstyckning i Island.

Den isländska (figur JÄM-10) processen synas vara präglad av en historiskt sett svag konkurrens om mark. Det framgår av att det inte är nödvändigt att mäta in gränser om kommunen inte begär det. Markägaren svarar för upprättande av karta och han tar vid behov lämplig person till hjälp. En markägare som vill dela sin mark vänder sig till kommunen med en begäran. Kommunen kan då begära karta med koordinater. Den bestämmer gatu- och registreringsnamn. Tillstånd meddelas och information sändes till Styret för värdering och registrering (SVR). Denna ger registreringsbeteckning och tillser att egendomen blir registrerad i egendomsregistret. Ägaren upprättar därefter



ett avstyckningsdokument (*stammedokument*) och sänder detta till tinglysning. Myndigheten informerar i sin tur SVR.

## 5.2 Utvärdering

Tre huvudstrukturer framträder vid jämförelser mellan länderna. I den första arbetar offentligt anställda lantmätare (Finland och Sverige) och i den andra privata lantmätare (Danmark).

Norge har utvecklat ett mellanting mellan dessa huvudstrukturer, enär kommunen kan välja att ha en egen lantmätare (processen är helt under en parts ansvar) eller hyra in en privat lantmätare som i så fall utför förrättningen på kommunens uppdrag (processen utförs delvis av privat lantmätare). Rättighetshandlingen i Norge liksom omfånget av vad som kan hanteras har snarlika drag med Finland/Sverige medan registreringen av rättigheterna följer Danmark.

I den tredje huvudstrukturen finns inte lantmätare såsom yrkesgrupp (Island), vilket troligen beror på att antalet uppmätningar är mycket begränsat och att konkurrensen om mark är liten utom i tätorter där kommunen i princip äger all mark och upplåter den med arrende. Avstyckning behöver därför inte genomföras särskilt ofta. Förhållandena gör att Island inte kommer att kommenteras ytterligare.

Förhållandena i Finland och Sverige visar att ett mycket stort ansvar kan läggas på offentligt anställda lantmätare och detta kan i princip utöver mätuppgifter omfatta alla juridiska frågor liksom handhavande av samråd för markpolitisk kontroll. Även registrering läggs på dem, men det har inte gått så långt att de får registrera ägaruppgifter. Detta sköts fortfarande av inskrivningsmyndigheterna. Effektivitet finns i så måtto att en person ansvarar i princip för hela processen med följd att ärendet inte bollas mellan olika instanser. Den markpolitiska kontrollen handhas emellertid av andra organ, särskilt kommunerna, men det är lantmätaren som ansvarar för att den sker.

I Danmark har man valt en linje med privata lantmätare. Dessa ansvarar, liksom i Finland och Sverige, för organisation av den markpolitiska kontrollen genom hörande av myndigheter. I Danmark kan lantmätaren upprätta förslag till vägservitut liksom till fördelning av befintliga servitut. Lantmätnarna kan emellertid inte hantera juridiska frågor i den utsträckning som finska och svenska. Lantmätaren avslutar ärendet med att sända in vad som kan sägas vara en form av rapport till kort- och matrikelstyrelsen och senare också en servitutsutredning till tinglysningsdomaren. I Finland och Sverige

registrerar lantmätaren avstyckningslotten liksom andra rättighetsförändringar. I alla länder tillkommer inskrivning/tinglysning såsom ett särskilt moment utfört av särskild myndighet.

I Norge har kommunen ansvar för handhavande av den markpolitiska kontrollen. Därefter kan kommunens mätningsorganisation ta över ärendet eller så kan en privat lantmätare ges uppdraget. Man kan således välja en finsk/svensk modell eller en dansk. Ansvarig lantmätare kan dock hantera rättigheter på ett helt annat sätt genom att mer fullständiga servitutsutredningar tas fram. Här har man närmat sig den finsk/svenska modellen. Registrering av avstyckningsärendet liksom av rättigheter är dansk i sitt upplägg.

En tanke bakom valet av privata lantmätare kan vara att de skall arbeta under konkurrens för att pressa kostnaderna för kunderna (markägarna). I Danmark torde dock historiska skäl vara huvudförklaringen till nyttjandet av privata lantmätare och det har inte ifrågasatts om man skall gå över till offentliga lantmätare. På södra Jylland har man följdriktigt gått över från offentligt anställda till privatpraktiserande. Men konsekvenserna av ett system med privata lantmätare synes vara att de inte ges samma utredningsansvar som de offentliganställda finska och svenska lantmätare fått (Norge har dock gått ett steg längre än Danmark). De privata lantmätarna har inte heller erhållit beslutskompetens. Förhållandet märks än tydligare om expropriativa förfaranden granskas. Här har finska och svenska ett beslutsansvar som knappast finns någon motsvarighet till i de andra nordiska länderna.

I yrkeskretsar, åtminstone i Sverige, förs tidvis en debatt om privata eller offentliga lantmätare är bäst ur effektivitetssynpunkt men inträngande studier i ämnet torde saknas. Fast frågan är kanske felställd och skall kanske istället beröra hur en process skall utformas och vilket ansvar som kan läggas på den som handhar olika aktiviteter i processen. Tar man sin utgångspunkt i figurerna JÄM-8 och JÄM-9 så är det relativt lika uppgifter som handhas i de olika länderna, trots att processerna är olika organiserade, nämligen:

- inledande behörighetskontroll av sökande markägare
- markpolitisk kontroll
- handläggning av mätning och eventuell gränsbestämning (har inte kommenterats närmare i jämförelsen)
- ordnade av servitutsfrågor
- borttagande av inteckning/panträtt i den avstyckade fastigheten
- andra rättighetsfrågor
- registrering av ny fastighet

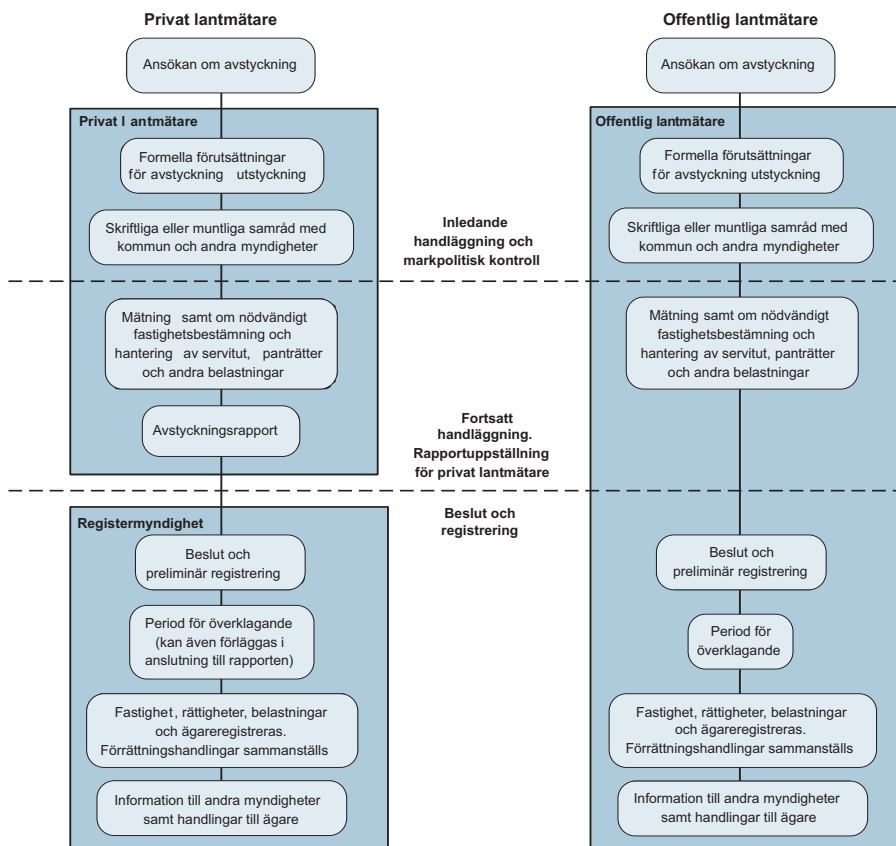
- registrering av ägare till den nya fastigheten
- information om registrering till andra myndigheter
- information om avslutat ärende till markägaren

I Finland och Sverige kan nästa allt som ingår i ovanstående uppräknning, bortsett från registrering av ägare på ny fastighet, hanteras av lantmätare. I Danmark måste huvuddelen av rättighetsfrågorna läggas i en tinglysningsprocess som följer efter det att avstyckningsärendet är avslutat. Norge står för ett mellanting.

Frågan är om alla uppgifter kan föras in i en process under ansvar av så få personer som möjligt. Eftersom den finska/svenska processen uppenbarligen har samlat det mesta av ansvaret under en hatt kan denna process tas som utgångspunkt för en mönsterprocess. Först skall det dock anmärkas att förmodligen kan den finska/svenska processen göras än mer smidig om det var möjligt för lantmätaren att också registrera ägaruppgifter och andra kvarvarande rättighetsfrågor. Det medför att allt, förutom den markpolitiska kontrollen, kan samlas under en hatt. Kontrollen kan visserligen också läggas under lantmätaren (vilket delvis görs i Sverige eftersom lantmätaren skall balansera offentliga intressen gentemot enskilda i en rad situationer). Det är emellertid inte särskilt troligt att allt för mycket kan läggas på honom, eftersom markpolitiska frågor är utpräglat politiserade och diversifierade i dagens samhällen. Frågorna handhas av åtskilliga specialiserade myndigheter. Bortsett från den markpolitiska kontrollen är övriga uppgifter i processen mer eller mindre att verkställa önskemål om rättighetsförändringar<sup>10</sup> från markägare och eventuellt andra berörda på ett rättssäkert sätt samt eventuellt att klara av utmärkning av oklara gränser (gräns- och fastighetsbestämningar). Det medför att processhantering är en fråga om yrkesskicklighet i att hantera mer eller mindre omfattande och juridiskt komplicerade ärenden men också en fråga om vilka formella kompetensområden som givits av lagstiftaren.

En mönsterprocess för avstyckningsärenden utan hänsyn till lantmätares och myndigheters kompetensområden har utvecklats i figur JÄM-I I. Den finska/svenska är uppenbart nära en mönsterprocess bortsett från att inskrivningsmyndighetens uppgifter kan utföras samtidigt som registreringen av den nya fastigheten. Beslut och registrering bör dock hållas isär i tiden för att ge möjlighet till överklagande.

<sup>10</sup> Avstyckning är också en rättighetsförändring i och med att en ny fastighet bildas.



Figur JÄM-I I: Mönsterprocess för avstyckning.

Mönsterprocessen kan handhas i sin helhet av en offentliganställd person. Det är också intressant att se om den kan behålla sin struktur men delvis handhas av privata, konkurrerande lantmätare. I så fall måste man fundera över gränssnittet mellan den private lantmätarens arbete och myndighetsuppgifter. Av ländernas hantering av processerna att döma kan gränssnittet läggas mellan beslut och registrering. Men beslutet av en offentliganställd får ersättas av en utredningsrapport formellt upprättad vid en viss tidpunkt av en privat lantmätare. Rapporten kan innehålla alla mätningstekniska frågor men även förslag till lösande av rättighetsfrågor inklusive pantsäkerhet och också tvister. Överklagas inte rapporten kan ärendet registreras direkt av ansvarig registermyndighet och då med alla rättighetsförändringar.

Nästa steg, effektivisering av registrering, förutsätter att myndigheterna med ansvar för registrering av de nya fastigheterna respektive registrering av ägaruppgifter med mera slås ihop till en myndighet med ett heltäckande ansvar.

Än mer radikalt skulle vara att privatanställda lantmätare erhåller kommission för att hantera alla frågor inklusive registrering. Det skulle innebära att de ges fullt ut samma ansvar som offentligt anställda lantmätare. Men en privatisering av själva registret skulle medföra att vinstintressen kommer in vilket kan bli bekymmersamt på sikt eftersom en grundläggande samhällsfunktion (d.v.s. registret) berörs som inte enbart är av ekonomiskt intresse utan även innehåller ett stort krav på rättssäkerhet. Kan grundläggande samhällsfunktioner vidmakthållas under långa tidsrymder av privata organisationer? Förmodligen är fastighetsrelaterade registerfrågor för väsentliga för att tillåta experiment i detta avseende