TEKNILLINEN KORKEAKOULU
TEKNISKA HÖGSKOLAN
HELSINKI UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

HÁSKÓLI ÍSLANDS

AALBORG UNIVERSITET

LANTMÄTERIET

LANTMÄTERIVERKET

MILJØMINISTERIET
Kort & Matrikelstyrelsen

KTH
VETENSKAP
OCH KONST

FASTEIGNAMAT
RÍKISINS

STATENS KARTVERK

Et samarbejde mellem
faginstitutioner og universiteter i Norden

Ejendomsregistrering i de nordiske lande

Et samarbejde mellem faginstitutioner og universiteter i Norden

Ejendomsregistrering
i de nordiske lande

Ejendomsregistrering i de nordiske lande

© Kort & Matrikelstyrelsen 2006

Forside:
Stort landskabsbillede, © Getty Images.
Lille billed af bebyggelse © Designpics.
Lille billled 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: 87-7866-412-8

Indhold

Förord **17**

Innledning **19**
1 Bakgrunn 19
2 Hensikt, opplegg og gjennomføring 23

Danmark

1 Almen oversigt **25**
1.1 Hovedstruktur 26
1.1.1 Ansvarsfordeling 27
1.1.2 Lovgivning 29
1.2 Registerstatistik 31
1.3 Ejendomsbegreber og – registrering 31
1.3.1 Ejendomsbegreber 31
1.3.2 Ejendomsregistrering 32
1.4 Registrering af rettigheder 33

2 Grundlæggende registre vedr. fast ejendom **34**
2.1 Matriklen 34
2.2 Matriklens bestanddele 35
2.2.1. Matrikelregister 35
2.2.2. Matrikelkortet 40
2.2.3. Måloplysninger 41
2.2.4. Kvalitet 44
2.3 Tingbogen 45
2.3.1 Dagbogen 47
2.3.2 Kvalitet 47
2.4 Sammenhæng mellem matriklen og tingbogen 48
2.5 Det fælleskommunale Ejendomsdatasystem 49
2.5.1 Kvalitet 50
2.6 Andre registre 51

2.6.1 Bygnings- og Boligregistret 51
2.6.2 Det centrale personregister 51
2.6.3 Planregisteret 52
2.6.4 Det centrale virksomhedsregister 52
2.6.5 Krydsreferenceregisteret 52

3 Registreringsprocesser 53
3.1 Generelt om registrering 53
3.1.1 Matriklen 53
3.1.2 Tingbogen 53
3.1.3 Erstatning, rettelse og udslettelse 54
3.2 Udstykning 54
3.2.1 Proces 55
3.2.2 Beskrivelse 55
3.2.3 Samlede udgifter 57
3.3 Køb/salg – simpel 57
3.3.1 Proces 58
3.3.2 Beskrivelse 58
3.3.3 Samlede udgifter 59
3.4 Køb/salg – avanceret 59
3.4.1 Proces 59
3.4.2 Beskrivelse 59
3.4.3 Samlede udgifter 61
3.5 Pant 62
3.5.1 Proces 62
3.5.2 Beskrivelse 62
3.5.3 Ændring af pant 63

4 Brug af registreringsinformation 64
4.1 Formidlingsstruktur 64
4.2 Søgemuligheder 64
4.2.1 Matriklen 64
4.2.2 Tingbogen 65
4.3 Offentlighed 65
4.3.1 Matriklen 65
4.3.2 Tingbogen 66

4.3.3 Produktpriser 67

5 Afgifter og gebyrer 68

6 Retsvirkninger og konsekvenser af registrering 69
6.1 Matriklen 69
6.2 Tingbogen 69
6.2.1 Prioritetsvirkning 70
6.2.2 Gyldighedsvirkning 70

7 Udviklingsarbejder 71
7.1 Modernisering af matriklen 71
7.2 MIA 71
7.3 MiniMAKS 72
7.4 Ejendomsregistreringen 72
7.5 Papirløs tinglysning 73
7.6 Politi- og Domstolsreform 73
7.7 Kommunalreform 73

Litteraturliste 74

Finland

1 Allmän översikt 77
1.1 Huvudstruktur 79
1.1.1 Ansvarsfördelning 81
1.1.2 Lagstiftning 83
1.2 Registerstatistik 84
1.2.1 Statistik över verksamhet 84
1.3 Fast egendom och dess registrering 87
1.3.1 Begreppet 87
1.3.2 Registrering av fast egendom 88
1.4 Registrering av rättigheter 88
1.4.1 Rättigheterna i fastighetsdelen 88

1.4.2 Rättigheterna i inskrivningsdelen 90

2 Grundläggande register 91
2.1.1 Fastighetsbeteckningssystemet 91
2.2 Fastighetsregistret 95
2.2.1 Registerenheterna 95
2.2.2 Outbrutna områden som speciella enheter i fastighetsregistret 97
2.2.3 Datainnehållet 97
2.2.4 Fastighetsregistrets kvalitet 99
2.2.5 Ansvariga myndigheter 100
2.2.6 Datasystemet 101
2.2.7 Exempel på utdrag ur fastighetsregistret 101
2.2.8 Fastighetsregisterkarta 101
2.2.9 Datainnehållet 102
2.2.10 Fastighetsregisterkartans form 103
2.2.11 Fastighetsregisterkartans skala 104
2.2.12 Kvalitet 104
2.2.13 Datasystem 105
2.2.14 Exempel på registerkartor 106
2.3 Lagfarts- och inteckningsregister 107
2.3.1 Lagfartsuppgifter 108
2.3.2 Inteckningsuppgifter 108
2.3.3 Särskilda rättigheter 109
2.3.4 Anmärkningar 110
2.3.5 Åtkomstuppgifter 110
2.3.6 Ansvariga myndigheter 110
2.3.7 Kvalitet 110
2.3.8 Datasystemet 111
2.3.9 Exempel på lagfartsbevis och gravationsbevis 112
2.4 Andra register 113
2.4.1 Köpeskillingsregister för fastigheter 114
2.4.2 Register över enskilda vägar 115
2.4.3 Befolkningsdatasystem 115
2.4.4 Skatteförvaltningens fastighetsregister 115

3 Registreringsprocesser 117
3.1 Generellt om registrering 117
3.1.1 Fastighetsregistret 117
3.1.2 Inskrivningsdelen 120
3.2 Styckning 122
3.2.1 Process 122
3.2.2 Beskrivning 122
3.3 Köp av en fastighet - enkelt fall 124
3.3.1 Process 124
3.3.2 Beskrivning 125
3.4 Köp av en fastighet - komplicerat fall 126
3.4.1 Process 126
3.4.2 Beskrivning 126
3.5 Pant 127
3.5.1 Process 127
3.5.2 Beskrivning 128
3.5.3 Generella uppgifter 129
3.5.4 Ändring av en pant 129

4 Användning av registerinformation 130
4.1 Förmedlingsstruktur 130
4.2 Sökmöjligheter 131
4.3 Offentlighet 132
4.4 Statistik 132

5 Kostnader och finansiering 133
5.1 Kostnader 133
5.1.1 Fastighetsregistret 133
5.1.2 Lagfarts- och inteckningsregistret 134
5.1.3 Köpeskillingsregistret för fastigheter 134
5.1.4 Registret över enskilda vägar 134
5.1.5 Byggnadsuppgifterna i befolkningsdatasystemet 134
5.1.6 Avgifter 135

6 Rättsverkningar och konsekvenser 137
6.1 Fastighetsregistret 137

6.2 Lagfarts- och inteckningsregistret 138
6.3 Köpeskillingsregistret för fastigheter 138

7 Utvecklingsarbeten 139

Litteratur 141

Bilagor 142
Bilag 1 Uppgifterna i fastighetsdelen i det finska fastighetsdatasystemet 142
Bilag 2 Exempel på ett fastighetsregisterutdrag 152

Island

1 Almen oversigt 155
1.1 Hovedstruktur 156
1.1.1 Ansvarsfordeling 158
1.1.2 Lovgivningen 159
1.2 Registerstatistik 162
1.3 Ejendomsbegreber og -registrering 162
1.3.1 Ejendomsbegreber 162
1.3.2 Ejendomregistrering 164
1.4 Registrering af rettigheder 165

2 Grundlæggende register 167
2.1 Betegnelse 167
2.2 Det Centrale Ejendomsregister 168
2.2.1 Stamdelen 169
2.2.2 Bygningsdelen 169
2.2.3 Vurderingsdelen 170
2.2.4 Tinglysningsdelen 170
2.2.5 Dataindholdet 170
2.2.6 Kvalitet 172
2.2.7 Exempel på attester 174
2.3 Andre registre 177

2.3.1 Køberegistret 177
2.3.2 Det Centrale Personregister 177
2.3.3 Registret over virksomheder 177

3 Registreringsprocesserne 178
3.1 Generelt om registrering 178
3.1.1 Matrikulering 178
3.1.2 Tinglysning 179
3.2 Udstykning 180
3.2.1 Proces 181
3.2.2 Beskrivelse 181
3.2.3 Samlede udgifter 182
3.3 Køb/salg - simpel 182
3.3.1 Proces 183
3.3.2 Samlede udgifter 184
3.4 Køb/salg - avanceret 184
3.4.1 Proces 185
3.4.2 Beskrivelse 185
3.4.3 Samlede udgifter 186
3.5 Pantsættelse af en fast ejendom 187
3.5.1 Proces 187
3.5.2 Samlede udgifter 188
3.5.3 Ændring af pant 188

4 Brug af registreringsinformation 189
4.1 Formidlingsstruktur 189
4.2 Søgemuligheder 190
4.2.1 Oplysninger uden gebyr 190
4.2.2 Information mod betaling af gebyr 192
4.3 Offentlighed 193
4.4 Statistik 194

5 Omkostninger og finansiering 195
5.1 Omkostninger 195
5.2 Afgifter og gebyrer 195

6 Retsvirkninger og konsekvenser af registreringen 197
6.1 Tinglysningsdelen 197
6.2 Ejendomsdelen 198

7 Udviklingsarbejder 199
7.1 Lov om landbrugsejendomme 199
7.2 Koordinatsystem over alle bygninger og anlæg med gadenavne 199
7.3 Udkast til lov om et landejendomsregister 199
7.4 Scanning af dokumenter og billeder 200
7.5 Elektroniske opmålingstegninger 200
7.6 Revision af plan- og byggeloven 200
7.7 Revision af loven om registrering og vurdering af faste ejendomme 200
7.8 Påligning af kommunernes ejendomsskat 201

Litteraturliste 202

Norge

1 Generell oversikt 203
1.1 Hovedstruktur 205
1.1.1 Teknisk struktur 206
1.1.2 Ansvarsfordeling 207
1.1.3 Lovgiving 208
1.1.4 Registerstatistikk (2004) 209
1.2 Eiendomsbegreper og registrering 210
1.2.1 Eiendomsregistrering 214
1.3 Registrering av rettigheter 214

2 Grunnleggende registre vedrørende fast eiendom 216
2.1 Generelt 216
2.1.1 Registernummer og andre betegnelser 216
2.2 Matrikkelen 217
2.2.1. Matrikkelboken 218
2.2.2. Matrikkelkartet 220

2.3 Tinglysingsregisteret 221
2.4 Andre registre 224

3 Registreringsprosesser 225
3.1 Generelt om registrering 225
3.1.1 Registrering i Matrikkelen 225
3.1.2 Tinglysing 226
3.2 Opprettelse av ny grunneiendom 228
3.3 Salg av eiendom uten bruk av megler og uten opptak av lån 230
3.4 Salg/kjøp med bruk av megler og opptak av lån 232
3.5 Pantsetting 235

4 Bruk av registerinformasjon 237
4.1 Formidling av eiendomsopplysninger 238
4.2 Søkemuligheter 238
4.3 Offentlighet 239
4.4 Statistikk over bruk 239

5 Kostnader og finansiering 240
5.1 Avgifter og gebyrer 241

6 Rettsvirkninger og konsekvenser 242
6.1 Matrikkelen 242
6.2 Tinglysing 242

7 Utviklingsoppgaver 244

Litteraturliste 248

Sverige

1 Allmän översikt 249
1.1 Huvudstruktur 250
1.1.1 Teknisk struktur 251
1.1.2 Ansvarsfördelning 251
1.1.3 Lagstiftning 253
1.2 Registerstatistik 254
1.3 Egendomsbegreppet och egendomsregistrering 255
1.4 Rättigheter och dess redovisning i Fastighetsregistret 257

2 Grundläggande register över fast egendom 261
2.1 Registrets struktur 261
2.2 Registerenheterna och beteckningssystemet 262
2.3 Informationen i Fastighetsregistret 263
2.3.1 Beskrivning av innehållet I Fastighetsregistret 264
2.3.2 Registerkartans innehåll 273
2.4 Sidoregister 279
2.4.1 Datautbyte med andra register 280

3 Registreringsprocesser 281
3.1 Registrering i Fastighetsregistret 281
3.1.1 Rättelse och komplettering 284
3.1.2 Avregistrering 284
3.2 Avstyckning 285
3.2.1 Processdiagram 285
3.2.2 Beskrivning 286
3.3 Enkelt fall av försäljning av hel fastighet 287
3.3.1 Processdiagram 288
3.3.2 Beskrivning 288
3.4 Köp/ försäljning av hel fastighet genom mäklare samt belåning 290
3.4.1 Processdiagram 290
3.4.2 Beskrivning 290
3.5 Inskrivning av inteckning 292
3.5.1 Processdiagram 293

3.5.2 Beskrivning 293

4 Användning av fastighetsregisterinformation 295
4.1 Distribution av data 295
4.2 Sökbarhet 295
4.3 Offentlighet 296
4.3.1 Personuppgifter 297
4.4 Omfattning av användningen 298

5 Kostnader och finansiering 299
5.1 Finansiering 299
5.2 Avgifter vid registrering 300
5.3 Produktpriser 302

6 Rättsverkan och konsekvenser 303
6.1 Status och rättsverkan för Fastighetsregistrets allmänna del 303
6.2 Status och rättsverkan för Fastighetsregistrets inskrivningsdel 304

7 Utvecklingsarbeten 307
7.1 Ett förändringsarbete i Lantmäteriet 307
7.2 Nationell digital registerkarta 307
7.3 Lägenhetsregister 307
7.4 Digitala arkiv 308

Litteraturlista 309

Sammenfatning

1 Indledning **311**

2 Ejendomsregistreringens organisation **315**
2.1 Koordination af ejendomsregisteropgaver 315
2.2 Organisation af tinglysningsopgaven 316
2.3 Opmåling og kortlægning 317

3 Registerstruktur, registerenheder **318**
3.1 Registerenheder (ejendomstyper) i Norden 318
3.1.1 Privat eller offentlig ejendomsret 318
3.1.2 Bygnings forhold til grundstykke 318
3.1.3 Ejendomsret til dele af en bygning 319
3.1.4 Flere ejendomme med andele i en registerenhed 319
3.1.5 Andre variationer 319
3.2 Tinglysning/ inskrivning 320
3.3 Fastighetsregistrering 320
3.3.1 Enhedernes identifikation 321
3.3.2 Matrikel-/registerkortets øvrige indhold 321
3.3.3 Øvrig registrering vedrørende enskilda/ private veje og vejlaug 323
3.4 Sammenfatning om registerstruktur 323

4 Ajourføring og vedligeholdelse **324**
4.1 Frister og incitamenter 324
4.2 Transaktionsvolumen 324
4.3 Afhjælpning af fejl og anden forbedring af kvalitet 325
4.4 Integration af registerajourføring med andre opgaver 325
4.4.1 Forudgående kontrol af den påtænkte ejendomsændring 325
4.4.2 Salgspris-information 326
4.5 Sammenfatning om ajourføring og forskelle i transaktionsvolumen 326
4.6 Sammenfatning om 'best practise' 327

5 Distribution af registerdata **329**

6 Omkostning og finansiering **331**

7 Registreringens retsvirkninger **333**

8 Vidensdeling mellem forskellige kompetencer **334**

9 Sammenfatning **335**

Litteraturreferencer **336**

Förord

I ett samnordiskt projekt har två olika rapporter rörande fastighetssystemen i våra länder utarbetats. Det är rapporten Dannelse och transaktioner vedrörende 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.

Förord

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 Hauksdottir och Vidar Mar Mattiasson från Island
Pekka Halme, Mikael Still, Arvo Vitikainen och Tuomas Lukkarinen från Finland
Hans Sevatdal, Einar Hegstad och Helge Onsrud från Norge
Barbro Julstad, Hans Mattsson och Cecilia Strang från Sverige

Innledning

Professor Hans Sevatdal, Institutt for landskapsplanlegging, Universitet for Miljø- og Biovitenskap, Ås, Norge.

1 Bakgrunn

Eiendomsretten til grunnen som sådan, og til ressurser og objekter tilknytta grunnen, er en gammel og veletablert samfunnsmessig institusjon i alle de nordiske land. Den er faktisk så integrert og selvfølgelig at det har vært lite behov for eksplisitt definering av eiendomsretten som et abstrakt begrep i formell lovgivning. Når det derimot gjelder juridiske og praktiske konsekvenser, som for eksempel eiendomsrettens utstrekning og innhold i ulike sammenhenger, stiller det seg annerledes, her finnes det en mengde formelle - og uformelle - lovregler, en mangfoldig rettspraksis og omfattende faglitteratur. Uten å kunne gå i dybden, er det i vår sammenheng hensiktsmessig med et visst minstemål av felles begrepsforståelse, og vi vil her bygge på en meget generell formulering; eiendomsretten kan analyseres som et knippe av beføyelser (rettigheter), hvis innhold og omfang kan variere i tid og rom, og der de ulike beføyelser kan være fordelt på ulike måter til ulike rettighetshavere. Dette må imidlertid ikke oppfattes som en definisjon av eiendomsretten som sådan, den kan nok variere en god del mellom de nordiske land, men knippet er en nyttig metafor for å kunne drøfte eiendomsregistreringen.

Eiendomsretten oppfattes vanligvis til å være negativt avgrenset, dvs. at den til enhver tid omfatter alle beføyelser som ikke er unntatt i skreven eller uskreven lov, eller at følger på annen måte at vedkommende beføyelse ikke kan være underlagt eiendomsrett. Ut fra dette må vi tenke oss at knippet vil inneholde en såkalt ”restrett” eller et ”potensialer”, dvs. beføyelser som ennå ikke har manifestert seg. Med en viss rett kan denne restretten sies å utgjøre eiendomsrettens kjerne, i den forstand at innehaveren av restretten benevnes “grunneier”. De ulike rettigheter som måtte være fradelt, ev. tillagt en eiendom, for eksempel i form av servituttetablering, forpaktning, leie, feste, osv, er alle positivt avgrenset i forhold til eiendomsretten.

I vår sammenheng er det viktig å poengtere at rettigheter og plikter i forhold til arealer og arealtilknytta ressurser, også kan ha grunnlag i offentlig regulering, dvs. ha en annen basis enn eiendomsretten. Det er viktig å kunne skille prinsipielt mellom rettigheter som er baserte på eiendomsretten og rettigheter/plikter som har basis i

for eksempel forvaltningsvedtak, bl.a. fordi de ofte står i vekselvirkning og utfyller hverandre, at de er så lette å forveksle, og ganske særlig at det gjelder meget ulike "spilleregler" for hvordan de for eksempel kan oppstå og faller bort. Registreringsmessig behandles de også ulikt, og det å få kunnskap om hvordan slike rettigheter behandles i de nordiske land har vært et poeng i beskrivelsene. Offentligrettslig versus privatrettslig grunnlag er uttrykk som ofte brukes i denne sammenhengen, men kan være noe misvisende, bl.a. ettersom offentlige organer i høy grad kan inneha og gjøre transaksjoner med rene eiendomsbaserte retter. I alle tilfeller er det et viktig poeng å få fram hvordan offentlige organer forholder seg til sikring av "sine" rettigheter gjennom eiendomsregistersystemene (matrikkel, kart, grunnbok) hva enten de er av eiendomsmessig eller reguleringsmessig art.

For å kunne fungere som en levende praktisk realitet i samfunnet, trenger eiendomsretten en institusjonell og praktisk infrastruktur. Denne infrastruktur kan bestå av mange ulike elementer; lover og forskrifter, offentlige forvaltningsorganer, domstoler, organisasjoner, private og offentlige fagfolk - for eksempel landmålere - og fysiske komponenter som bøker, dokumentsamlinger og datasystemer. Systemene for eiendomsregistrering kan forstås som en viktig del av denne infrastrukturen, og det er oppbyggingen og funksjonen av disse systemene i de ulike nordiske land som er temaet for denne boken.

Eiendomsregistreringen knytter seg tett til begrepet "eiendomsforhold"; som en første tilnærming kan vi si at eiendomsregistrering er å etablere en representasjon (for eksempel en unik identifikasjon) av eiendomsobjekter i et register, deretter samle og formidle informasjon om objektene, om rettighetene til og i objektene og om innehaverne av rettighetene. Slik sett kan vi si at begrepet "eiendomsforhold" fanger opp egenskaper ved den faktiske tilstanden, innenfor for eksempel et geografisk område på et gitt tidspunkt, med hensyn på tre elementer; eiendomsobjekter, eiere og typer av rettigheter. Man kan også bruke termene eiendomsstruktur, eierstruktur og rettighetsstruktur om for å fange opp det samme.

Hvilke egenskaper ved eiendommene, eierne og rettighetene som er av interessante vil variere i tid og rom. Dessuten vil også ulike brukergrupper ha ulike behov for informasjon, til ulike steder og til ulike tider. Offentlige organer vil eksempelvis ha andre behov enn private, nye behov oppstår og gamle faller bort, i et byområde vil behovene være forskjellige fra landsbygda osv.

Eiendomsregistrene og eiendomsregistreringen har imidlertid også funksjoner på siden av det som navnet indikerer. Det gjelder for det første selve danningen av eiendommer, i særlig grad nyskapingen av eiendommer. I alle de nordiske land er det nå i det store og hele slik at alt areal er dekket av eksisterende eiendomsenheter, hvilket vil si at nye eiendommer oppstår fra eksisterende eiendommer, gjennom prosesser som for eksempel deling og sammenføying. Men den eksisterende eiendomsmassen endrer stadig karakter gjennom andre prosesser også; ved flytting av eiendommer gjennom for eksempel jordskifte, ved arealoverføring, ved etablering av servitutter og på andre måter. Dette er også prosesser som i det store og hele gjennomføres i de organene og etter det settet av lovregler og prosedyrer som vi har som del av systemene for eiendomsregistrering.

I tillegg til eiendomsdanning må vi også nevne transaksjoner med eiendommer, dvs. overføring av rettigheter til og i eiendommer. Den formaliserte overføring av rettigheter fra et rettssubjekt til et annet, inkludert eiendomsretten som sådan, skjer også innenfor dette disse systemene.

Det vil derfor kunne være noe "flytende" hva man vil oppfatte til å være egentlig eiendomsregistrering på den ene siden, og hva vi vil kalle eiendomsdanning på den andre. I en sum kan vi si at det som noe upresist kalles eiendomsregistrering er å samle inn og formidle data om eiendomsforholdene, slik de til enhver tid er. Hvilke data som ansees nyttige i denne sammenhengen vil variere i tid og rom. Men vi må også dra inn dynamikken for å få en mer fullstendig forståelse av eiendomsregistreringen. Om vi tar utgangspunkt i de to prosessene; danning av eiendommer og overføringer av rettigheter, kan vi si at eiendomsregistrering er å fange opp resultatet av disse, men i en utvidet forstand kan vi si at eiendomsregistreringen også omfatter det å gjennomføre visse deler av disse.

I forlengelsen av disse betraktningene kan vi peke på en rekke viktige funksjoner av eiendomsregistreringen i en annen forstand, mer i form av behov eller "bruksområder" om en vil. På det helt generelle plan er eiendomsregistrene en informasjonskilde om hvordan naturressurser og menneskeverk (fast eiendom) er - og har vært - eiendoms- og rettighetsmessig utformet og fordelt. En del av denne informasjonen er av en spesiell art; det er knyttet rettsvirkninger til den. Dette gir i sin tur opphav til sikkerhet for innehaveren, han skal kunne påkalle hjelp fra samfunnsorganer som domstoler og tvangsmakter til å trygge sitt rett. Videre spiller registrene en nøkkelrolle i alle slags transaksjoner med fast eiendom; kjøp og salg, leie, pantsetting osv.

Funksjonaliteten i disse systemene og prosessene er mangfoldig; informasjon til potensielle kjøpere, leiere og kredittinstitusjoner om eiendommens beliggenhet, egenskaper og rettighetsforhold, herunder garantert sikkerhet for at for eksempel en person er rette eier. I ulike sektorer av politikk og offentlig forvaltning er systemene helt nødvendige, ikke minst når det gjelder offentlig planlegging og arealbruksstyring, og ganske spesielt fordeling og innkreving av skatter og avgifter.

I alle de nordiske land er systemet bygd opp med to hovedkomponenter; et eiendomsregister og et rettighetsregister, med tilhørende lovsystemer og aktiviteter. Disse komponentene kunne også med en viss rett benevnes henholdsvis "objektregister" og "subjektregister", ettersom de sentrale enhetene i dem er henholdsvis fysiske eiendomsenheter og eiende subjekter, dvs eiere og andre rettighetshavere. I daglig tale brukes ord som "matrikkel" og "grunnbok/tingbok", på norsk og dansk om henholdsvis objektregister og rettighetsregister, og tilsvarende på de andre nordiske språk. I matrikkelen inngår et kartverk, og i dag er kart og register i stor grad datamessig integrerte, slik at de framstår for brukerne som en funksjonell enhet. De to hovedkomponentene; eiendomsregisteret og rettighetsregisteret, utvikles også i retning av mer funksjonell integrering.

2 Hensikt, opplegg og gjennomføring

Hovedmålet med studien er å få mer kunnskap om systemenes funksjonalitet, og ganske særlig effektivitet. Hovedgrepet for gjennomføringen er dels beskrivelser av oppbygging og funksjon av systemene i de forskjellige land, og dels en beskrivelse av utvalgte prosesser, også det for hvert land. Bidragene fra hvert land avsluttes med beskrivelser av bruk av formidling, kostnader og finansiering og rettsvirkninger og utviklingsoppgaver. Rapporten avsluttes med en sammenfattende, komparativ beskrivelse.

I dette grepet ligger beskrivelse av systemene og prosessbeskrivelser. For prosessbeskrivelsene har vi valgt ut og presisert noen av de viktigste prosessene i eiendomsregistreringen, prosesser som funksjonelt sett er like, dvs. de har sammen hensikt og mål i de ulike land. I dette tilfelle har vi valgt ut følgende prosesser: Utstykking av ny eiendom, overføring av eiendom uten medvirkning av megler, overføring av eiendom med hjelp av megler og pantsetting. Disse prosessene er beskrevet for hvert land, og til slutt gjennomføres en sammenlignende analyse med tanke på en del variable som her med effektivitet å gjøre.

Selv om de dynamiske prosessbeskrivelsene på en måte står i sentrum, har beskrivelsene av den statiske struktur; lovgivning, myndighetsorganisasjon og eiendomsregistrene fått stor plass. Begrunnelsen er at for å kunne forstå prosessene i ulike land er det nødvendig å ta med viktige organisatoriske og institusjonelle særtrekk og forutsetninger; en må sette prosessene inn i en organisatorisk og institusjonell kontekst. I praksis betyr dette å etablere kausalsammenhenger mellom organisering og institusjoner på den ene siden, og prosesser på den andre. Videre at disse (resulterende) prosessene kan analyseres mht. effektivitetsmål. Sammenhengen mellom institusjonelle og organisatoriske forhold og prosessene er nødvendig for sammenligningen, men det er også nødvendig for at en i hvert land kan ha nytte av analysen; et av de viktige målene med den komparative analysen er nettopp å kunne se hvilke institusjonelle og organisatoriske arrangementer som kan forbedres i det enkelte land, for eksempel for å minske transaksjonskostnader. I det at prosessene settes i sentrum ligger et viktig poeng for de praktiske beskrivelsene; det er de definerte prosessene som konstituerer analysen av hvert enkelt land. Dette betyr for eksempel at en så å si henter fram lovregler etter hva slags betydning de må antas å ha for forløpet av en bestemt prosess, ikke etter hvilken lov de befinner seg i. Det vil også kunne innebære at regler som tilsynelatende, etter sin systematiske plassering og formelle betegnelse skulle ha innflytelse blir utelatt, helt enkelt fordi de ikke spiller noen rolle (lenger) i prosessene.

Danmark

Christian Clausen, Landinspektør, Ph.d.-stud., Kort & Matrikelstyrelsen og Aalborg Universitet

1 Almen oversigt

Registrering af landets faste ejendomme har stor samfundsmæssig betydning såvel for landets borgere og virksomheder som for den offentlige forvaltning. Ejendomsregistreringen i matriklen blev etableret som grundlag for påligning af ejendomsskatter, mens ejendomsregistreringen i tingbogen tjener som grundlag for sikring af rettigheder i fast ejendom.

Fra gammel tid har det været en fast regel, at overdragelse af fast ejendom og forskellige andre aftaler med hensyn til de faste ejendomme skulle bringes til offentlighedens kundskab – de skulle gøres synlige for enhver. Oprindeligt skete det ved en meddelelse på tinge – en offentlig mødeplads, og regler herom fandtes i både Jyske Lov og Danske Lov. Efter Danske lov blev dokumenter læst højt i retten – den såkaldte tinglæsning – og indført i dens protokoller.

Med enevældens indførelse i Danmark i 1660 kom den første matrikel. På den tid førte adelen jordebøger over, hvilke naturalier i hartkorn fæstebønderne betalte til herremændene. Regeringen indkaldte disse jordebøger og udarbejdede den første jordebog for alle landets ejendomme, den såkaldte Matrikul af 1664, som grundlag for påligning af nye skatter indtil 1688, hvor en ny matrikel blev taget i brug.

Den gældende matrikel blev tilvejebragt over en periode fra 1805 til den trådte i kraft den 1. januar 1844 for landområderne og lidt senere for købstæderne. Til denne matrikel blev der etableret et landsdækkende kortværk enten ved en ny opmåling eller ved brug af eksisterende kort fra udskiftningen i slutningen af 1700-tallet. Denne matrikel er løbende blevet ajourført i takt med ændring af ejendomsgrænser m.v. Efter 1903 er beskatning af fast ejendom baseret på den offentlige vurdering af ejendomsværdi og grundværdi.

Udstykningslovgivningen er grundlæggende for matriklens ajourføring. Matriklen består af matrikelregisteret, der blev overført til edb i 1984-86, og matrikelkortet, der ved udgangen af 1997 var omdannet til et digitalt matrikelkortværk, med tilhørende måldokumentation.

I 1845 indførtes faste registre til skøde- og panteprotokollerne, der blev opbygget efter samme system, som den nye matrikel. Indgangsnøglen blev herved matrikelbetegnelsen. Tingbogen hviler på matriklens definition af arealer og ejendomme, og tingbogens stamoplysninger (matrikelbetegnelser, arealstørrelser og lovbestemte noteringer) er identiske med matriklens oplysninger herom. Tinglysningslovgivningen regulerer tinglysning i tingbogen af fast ejendom. Tingbogen blev i perioden 1992 - 2000 omlagt til edb.

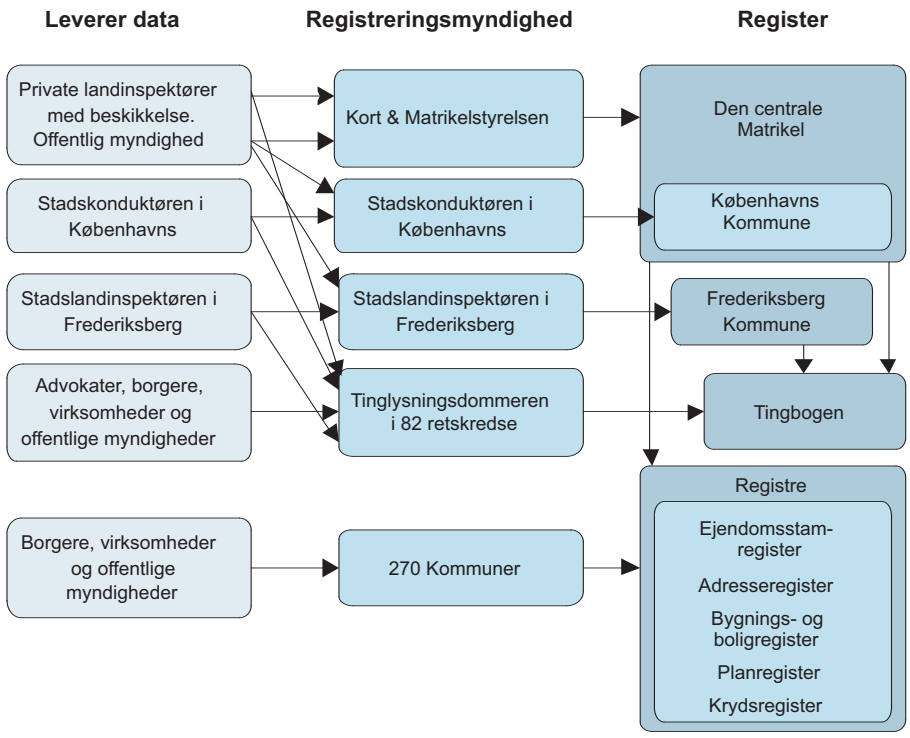
Landeoplysninger	
Navn	Danmark
Størrelse	43.090 km2
Befolkning	5.41 mio.kr.
Areal	
Skov og natur	20 %
Landbrug	58 %
By, huse og veje	22 %

Figur DK-1: Oplysninger fra Danmarks Statistik 2005.

1.1 Hovedstruktur

Den danske ejendomsregistrering består af:

- Matriklen med tilhørende kortværk, som identificerer de enkelte arealer og definerer samlede faste ejendomme. Den centrale matrikel i Kort & Matrikelstyrelsen omfatter hele landet, bortset fra Frederiksberg kommune.
- Tingbogen, hvor tinglyste rettigheder over fast ejendom registreres
- Det fælleskommunale Ejendomsdatasystem, der omfatter
  - Ejendomsstamregister (ESR) med oplysninger om ejendoms- og grundværdier, adresser samt ejeres navne og adresser
  - Bygnings- og boligregistret med oplysninger om bygninger,
  - Planregister med oplysninger om lokalplaner og
  - Krydsreferenceregistret, der binder de kommunale registre sammen.
- Statens vurderingsregister (SVUR) er baseret på ESR og oplysninger, der indberettes i forbindelse med overdragelse af fast ejendom, samt meddelelser fra Kort & Matrikelstyrelsen om registreringer i matriklen.



Figur DK-2: Oversigt over ejendomsregistreringen i Danmark.

Oplysninger fra de nævnte registre videregives som kopidata gennem den offentlige informationsserver (OIS). Oplysninger fra matriklen og tingbogen kan også hentes direkte over Internettet henholdsvis via Kort & Matrikelstyrelsens kortforsyning og ved terminalopslag i den elektroniske tingbog.

1.1.1 Ansvarsfordeling

Organisationer	Opgaver
Miljøministeriet	Ansvar for lovgivning og økonomiske rammer for Kort & Matrikelstyrelsen
Kort & Matrikelstyrelsen	Ansvar for matrikel- og landinspektørvæsenet i o.m. udstykningslov givningen, lov om udstykningsafgift og lov om landinspektørvirksom hed, herunder også ansvar for udvikling og vedligeholdelse af regler.
	Ansvar som matrikelmyndighed for registreringen i matriklen for hele landet, bortset fra Københavns og Frederiksberg kommuner. Forestår udvikling og drift af matrikelsystemet, herunder at data er tilgængelige over Internettet.

Organisationer	Opgaver
Private landinspektører med beskikkelse	Ansvar for matrikulære arbejder, der omfatter afsætning af skel, udarbejdelse og fremskaffelse af de nødvendige dokumenter for registrering i matriklen.
Stadskonduktøren i Københavns kommune	Ansvar som matrikelmyndighed for såvel matrikulære arbejder som registreringer i den københavnske matrikel.
Stadslandinspektøren i Frederiksberg kommune	Ansvar som matrikelmyndighed for såvel matrikulære arbejder som registreringer i matrikel for Frederiksberg.
Andre offentlige myndigheder	Ansvar for indberetning af de rådighedsindskrænkninger, herunder ændringer, der ifølge lovgivningen skal registreres i matriklen.
Justitsministeriet	Ansvar for lovgivning om tinglysning og økonomiske rammer for Domstolsstyrelsen.
Domstolsstyrelsen	Ansvar for administrative og driftsmæssige rammer for domstolene, herunder tinglysningsvæsenet. Ansvar for den centrale edb-tingbog, hvor driften varetages af et privat edbfirma (CSC).
Tinglysningsdommere	Ansvar for prøvelse og tinglysning af dokumenter i 82 retskredse.
Advokater, kredit-institutioner, banker, m.fl.	Ansvar for udfærdigelse af dokumenter, der ønskes tinglyst.
Landinspektører,Stads-konduktøren og Stadslandinspektøren	Ansvar for opmåling samt udarbejdelse og attestation af dokumenter vedrørende ejerlejligheder.
Økonomi- og Erhvervsministeriet	Ansvar for lovgivning vedrørende ejerlejligheder. Ansvar for lovgivning og rammer for Bygnings- og Boligregistret, her under for regler om adresser. Ansvar for, at kopidata fra ejendomsregistrene er tilgængelige via den offentlige informationsserver (OIS).
Indenrigs- og Sundhedsministeriet	Ansvar for lovgivning og økonomiske rammer for kommunerne, herunder for den kommunale inddeling.
Kommunerne	Ansvar for registrering af adresser på ejendomme og personer samt for opkrævning af skatter og andre kommunale afgifter, herunder for registreringer i de fælles kommunale ejendomsdatasystemer, ESR, BBR, Adresser, Planregister og Krydsreferenceregister, og for driften af registrene, der varetages af Kommunedata (kommunernes edbcentral).

Figur DK-3: Fordeling af opgaver vedrørende ejendomsregistreringen.

1.1.2 Lovgivning

Udstykningsloven[1]

Regler om registrering af matrikulære forandringer i matriklen og om fastlæggelse af skel (ejendomsgrænser) findes i udstykningsloven med tilhørende bekendtgørelser og vejledninger. Regler om registrering af rådighedsindskrænkninger i matriklen findes i de pågældende sektorlove, eksempelvis i landbrugsloven, skovloven, naturbeskyttelsesloven, jordforureningsloven m.fl.

Efter udstykningslovens § 14, jf. § 23, må et dokument om overdragelse eller pantsætning af en del af en samlet fast ejendom ikke tinglyses endeligt, før den pågældende del er blevet registreret i matriklen som en selvstændig ejendom eller er blevet overført til en anden samlet fast ejendom ved arealoverførsel.

Efter udstykningslovens § 16, jf. § 23, må et dokument, der stifter en brugsret over en del af en samlet fast ejendom for et længere tidsrum end 30 år, ikke tinglyses endeligt, før den pågældende del er blevet registreret i matriklen som en selvstændig samlet fast ejendom.

Efter udstykningslovens § 21, jf. § 48, skal parterne i et retsforhold, der forudsætter matrikulær registrering, anmode en praktiserende landinspektør om at begære registrering i matriklen af den nødvendige matrikulære forandring.

Efter udstykningslovens § 32 skal matrikelmyndigheden underrette tinglysningsdommeren og kommunalbestyrelsen om registreringen af matrikulære forandringer med henblik på nødvendig ajourføring af tingbogen og Det fælleskommunale ejendomsdatasystem (ESR).

Efter udstykningslovens § 30 kan matrikelmyndigheden kun nægte at registrere en matrikulær forandring, såfremt bestemmelser i udstykningslovgivningen eller i anden lovgivning ikke er overholdt. Matrikelmyndigheden afgørelser efter udstykningsloven kan efter lovens § 12 ikke påklages til anden administrativ myndighed.

[1] Lovbekg. nr. 494/2003 om udstykning og anden registrering i matriklen.

Landinspektørloven[2]

Regler for landinspektørers virksomhed, herunder betingelser for at få beskikkelse, findes i lov om landinspektørvirksomhed (landinspektørloven). Landinspektørloven indeholder også regler om nedsættelse af et Landinspektørnævn, hvortil der kan klages over praktiserende landinspektører, som tilsidesætter de pligter, som stillingen medfører. Nye bestemmelser om ejerskab til landinspektørselskaber og om landinspektørers pligt til at have tegnet en ansvarsforsikring m.m. træder i kraft den 1. april 2006.

Tinglysningsloven[3]

Regler om registrering og tinglysning af rettigheder i tingbogen findes i tinglysningsloven. Efter tinglysningslovens § 1 skal rettigheder over fast ejendom tinglyses for at få gyldighed mod andre aftaler om ejendommen og mod retsforfølgning.

Efter tinglysningslovens § 9 kræves der som grundlag for tinglysning et dokument med genpart, der anmeldes for vedkommende dommer til tinglysning. Efter tinglysningslovens § 10 skal et privat dokument for at kunne tinglyses efter sit indhold gå ud på at fastslå, stifte, forandre eller ophæve en ret over en bestemt fast ejendom, samt være udstedt af den der ifølge tingbogen er beføjet til at råde over ejendommen.

Inden matrikelmyndigheden foretager registreringen i matriklen af en matrikulær forandring skal der foreligge den nødvendige dokumentation for, at reglerne i tinglysningslovens §§ 21-24 er iagttaget.

Ejerlejlighedsloven[4]

Regler om, hvilke bygninger, der kan opdeles i ejerlejligheder findes i ejerlejlighedsloven. Regler om, hvilke dokumenter der skal foreligge ved opdeling, tinglysning og registrering af ejerlejligheder findes i bekendtgørelse om tinglysning i tingbogen.[5] Det fremgår bl.a., at såvel kortene over de enkelte ejerlejligheder som andre oplysninger om de bygninger, der opdeles, skal attestateres af en landinspektør med beskikkelse. I Københavns og Frederiksberg kommuner meddeles attestation dog af henholdsvis Stadskonduktøren og Stadslandinspektøren.

[2] Lovbekg. nr. 84/2006 om landinspektørvirksomhed.
[3] Lovbekg. nr. 158/2006 om tinglysning.
[4] Lovbekg. nr. 53/2006 om ejerlejligheder.
[5] Bekg. nr. 1024/1993 om tinglysning i tingbogen, Kap. 6.

Der findes ingen lovregler om registrering af bygninger på lejet grund. Regler om registrering af bygninger i almindelighed findes i lov om bygnings og boligregistrering (BBR), der også indeholder regler om fastsættelse og registrering af adresser.

Der findes ikke lovregler om registreringer i ejendomsstamregistret (ESR), planregistret eller krydsreferenceregistret. Disse registre er etableret af kommunerne af hensyn til løsningen af de kommunale opgaver.

1.2 Registerstatistik

Register	Art	Antal
Matrikelregistret	Antal samlede faste ejendomme (2005)	1.901.183
	Antal matrikel numre (2005)	2.314.774
	Antal nye ejendomme (2005)	14.467
	Antal vejlitra (7000-numre)	82.337
Tingbogen	Antal dokumenter til tinglysning i alt (2004)	3.408.951
	Antal tinglyste skøder og andre adkomstdokumenter (2004)	211.289
	Ejendomsoverdragelser (2003)	129.606
	Sum af ejendomssalg i 2004	214 mia. kr.
	Gennemsnitlig ekspeditionstid (2004)	4.0 dag
Det fælleskommunale Ejendomsdatasystem (ESR)	Vurderingsejendomme (2004)	2.078.448

Figur DK-4: Oversigt over registerindhold.

1.3 Ejendomsbegreber og - registrering

Den almindelige opfattelse af begrebet fast ejendom er, at fast ejendom er jordarealer, hvor alle andre genstande defineres som løsøre. Genstande, der på en naturlig måde kan opfattes som en bestanddel af den faste ejendom dækkes dog også af begrebet fast ejendom. Dette er eksempelvis uflytbare bygninger, tekniske installationer, råstoffer (så længe de befinder sig i jorden), beplantning mv. Fast ejendom er dog som begreb udtrykt forskelligt i de forskellige love, og de tre hovedregistre benytter ikke samme ejendomsidentifikationer.

1.3.1 Ejendomsbegreber

Matriklen er baseret på udstykningslovens ejendomsbegreb: "Samlet fast ejendom." En samlet fast ejendom, der er defineret i lovens § 2, kan være ét matrikelnummer eller flere matrikelnumre, der ifølge notering i matriklen skal holdes forenet.

Tingbogen er baseret på tinglysningslovens ejendomsbegreb: "Bestemt fast ejendom"[6]. En bestemt fast ejendom er som udgangspunkt en samlet fast ejendom, som den er noteret i matriklen. En ejerlejlighed, en bygning på lejet grund, en bygning på søterritoriet eller en "fri" andel i en fælleslod[7] er imidlertid også bestemte faste ejendomme i tinglysningslovens forstand. Ejerlejligheder og bygninger på lejet grund er ikke registreret i matriklen.

Det fælleskommunale Ejendomsdatasystem (ESR) er baseret på vurderingslovens[8] ejendomsbegreb: "Vurderingsejendom". En vurderingsejendom kan omfatte en eller flere samlede faste ejendomme, når ejendommene tilhører samme ejer. Landbrugsejendomme skal dog vurderes hver for sig. En vurderingsejendom kan også være en ejerlejlighed eller en bygning på lejet grund eller på søterritoriet.

1.3.2 Ejendomsregistrering

Ejendomsregistreringen i de forskellige registre tager sigte på løsningen af forskellige opgaver. Registrene er omdannet til edb-registre på forskellige tidspunkter, og der er benyttet forskellige ejendomsidentifikationer. Der er dog fortsat en klar og entydig samordning af begreberne i de pågældende love, lige som de matrikulære stamoplysninger er eller burde være identiske i de tre ejendomsregistre.

Register	Ejendomsbegreb	Kan bestå af
Matriklen	Samlet fast ejendom	• Ét matrikelnummer • To eller flere matrikelnumre, der er samnoteret i matriklen
Tingbogen	Bestemt fast ejendom	• En samlet fast ejendom • En ejerlejlighed • En bygning på lejet grund • En bygning på søterritoriet
ESR	Vurderingsejendom	• En eller flere samlede faste ejendomme • En ejerlejlighed • En bygning på lejet grund • En bygning på søterritoriet

Figur DK-5: Ejendomsbegreber.

[6] Bekg. nr. 158/2006 om tinglysning, § 10.
[7] Udstykningslovens § 3 definerer et fælleslod som et matrikelnummer i fælleseje, når mindst én ideel andel i matrikelnummeret er registreret i matriklen som hørende til en samlet fast ejendom.
[8] Lovbekg. nr. 740/2002 om vurdering af landets faste ejendomme.

Bygninger er registreret i Bygnings- og Boligregistret (BBR). De enkelte bygninger på en ejendom er nummereret og er knyttet til det pågældende matrikelnummer/ejendom og kan visualiseres sammen med matrikelkortet via Krydsreferenceregisteret.

1.4 Registrering af rettigheder

Ved rettigheder i fast ejendom tænker man i første omgang på rettigheder, som efter tinglysningsloven skal tinglyses for få gyldighed mod andre aftaler om ejendommen. Herunder hører ejendomsretten, panteretten, servitutter, forkøbsret, brugsret og lignende.

Rettigheder i fast ejendom kan også være pålagt ejendomme direkte ved lov eller ved en bekendtgørelse, en plan, en kendelse eller en forvaltningsafgørelse med hjemmel i en lov. Sådanne rettigheder kan være tinglyst på de berørte ejendomme for at oplyse borgere og virksomheder herom. En del af disse rettigheder er imidlertid allerede sikret uden tinglysning, idet retsvirkningen kan være knyttet til den offentlige bekendtgørelse af en plan, f.eks. en lokalplan. Retsvirkningen af en regulering kan også være knyttet til registreringen i matriklen. Det gælder for eksempel for noteringen som en samlet fast ejendom og for landbrugspligtens omfang.

2 Grundlæggende registre vedr. fast ejendom

2.1 Matriklen

Der er i Danmark tre matrikler. Den centrale matrikel, der omfatter hele landet uden for Københavns og Frederiksberg kommuner, en matrikel for Københavns Kommune og en matrikel for Frederiksberg Kommune. Matriklen føres af matrikelmyndigheden. Det centrale matrikelregister i Kort & Matrikelstyrelsen indeholder også matrikelregistret for Københavns kommune, og der arbejdes for tiden på at få matriklen for Frederiksberg lagt ind. Matrikelkortet for Københavns kommune er tilgængeligt på Web-matriklen på samme vilkår som for det øvrige land.

I Københavns kommune, der har haft eget matrikelvæsen siden 1690, udøves matrikelmyndigheden af kommunens Bygge- og Teknikforvaltning ved Stadskonduktøren. I Frederiksberg Kommune, der har haft eget matrikelvæsen siden 1923, udøves matrikelmyndigheden af kommunalbestyrelsen ved Stadslandinspektøren. I de to kommuner udføres opmålingsarbejdet, skelafsætning, høring af andre myndigheder og fremskaffelse af attester og erklæringer m.v. samt registreringen af kommunalt ansatte landinspektører. I de to kommuner har de kommunale matrikelmyndigheder også eneret til at udføre andre opgaver, f.eks. opdeling af ejendomme i ejerlejligheder, som privatpraktiserende landinspektører i det øvrige land har eneret til.

Kort & Matrikelstyrelsen, som hører under Miljøministeriet, er matrikelmyndighed uden for Københavns og Frederiksberg kommuner. De matrikulære opgaver er uden for de to kommuner delt mellem den statslige matrikelmyndighed, der fører den centrale matrikel, og de privat praktiserende landinspektører med beskikkelse, der udfører opmålingsarbejde, skelafsætning og -afmærkning, foretager høring af myndigheder m.v., fremskaffer nødvendige dommerattester og erklæringer fra ejere m.v. og udarbejder grundlaget (registreringsdokumenterne) for ajourføringen af matriklen.

Kort & Matrikelstyrelsen er som organisation af relativ ny dato, idet Kort & Matrikelstyrelsen først blev dannet i 1989 ved en sammenlægning af Geodætisk Institut, Søkortarkivet og Matrikeldirektoratet[9]. Kort & Matrikelstyrelsen har ansvaret for vedligeholdelse og udvikling af matrikel- og landinspektørvæsenet, herunder for udarbejdelse af lovforslag, bekendtgørelser og andre regler.

[9] Lov nr. 749/1988 om Kort- og Matrikelstyrelsen, som ændret ved lov nr. 313/2004.

2.2 Matriklens bestanddele

Matriklen består af tre elementer: Matrikelregister, matrikelkort og måloplysninger.[10]

2.2.1 Matrikelregister

Matrikelregisteret indeholder oplysninger om arealernes matrikelbetegnelse, herunder betegnelsen for udskilte offentlige vejarealer, arealstørrelser, lovbestemte noteringer som landbrug, fredskov, strandbeskyttelse, jordforurening m.v., administrative tilhørsforhold for så vidt angår kirkesogne, kommuner og amter.

Matrikelregistret, der er fuldt digitaliseret, består af ca. 2.5 mio. matrikelnumre. Matrikelbetegnelsen for et areal (et jordstykke) består af matrikelnummer og ejerlav. De enkelte arealer er individualiseret ved et nummer, en litrabetegnelse og en ejerlavsbetegnelse med tilhørende ejerlavskode. Eksempel: matr. nr. 17a Troense By, Bregninge: 043-02-55. Matrikelnumre, der tidligere bestod to eller flere særskilt beliggende lodder er i perioden 1999-2004 tildelt hver sit selvstændige matrikelnummer. Samtidig er de tildelte matrikelnumre blevet samnoteret med stamnummeret og evt. andre matrikelnumre under ejendommen. Matrikelregistret indeholder alle de matrikelnumre, der eksisterer/har eksisteret siden 1. januar 1844.

Nedenstående angiver indholdet i matrikelregistret:

Matrikelregistrets indhold	**Matrikelregistrets indhold**
Ejerlavsbetegnelse	Hovednotering (samlet fast ejendom, arbejderbolig, landbrug mv.)
Ejerlavskode (entydig på landsplan)	Andre matr. nre., der indgår i ejendommen under hovednoteringen
Matrikelnummer	Jordrentenotering
Vejlitra	Skovnotering
Kommunenummer	Strand/klitnotering
Kommunenavn	Forurenede grunde, vidensniveau 1/2
Ejendomsnummer i det fælleskommunale ejendomsregister	Forurenede grunde, bolig erklæring
Samlet areal	Forurenede grunde, kortlægningsnr.
Heraf vej	Anvendelsesstatus
Heraf fredskov	Arealbetegnelse

[10] UL § 11.

Matrikelregistrets indhold	Matrikelregistrets indhold
Heraf vandløb	Måleblad
Heraf strandbeskyttelsesareal	Supplerende måling
Heraf klitfredet areal	Skelforretning
Kortbladsbetegnelse	Andelshavere, hvis der er tale om fælleslod
Sagstyper	Bemærkninger
Andel i fælleslod	

Figur DK-6: Indholdet i matrikelregistret[11].

Matrikelregistret indeholder også oplysninger om gennemførte matrikulære sager, historik og tekniske forhold. Til matriklen hører en journal, der indeholder oplysninger om dato m.v. for indkomne og afgåede sager. Der er ca. 12.000 matrikulære sager pr. år. Heraf er ca. 2000 noteringssager.

Kort & Matrikelstyrelsen

Udstykningskontoret
Rentemestervej 8
2400 København NV
Telefon: 35 87 50 50
Telefax: 35 87 50 60
CVR-nr.: 18810476

Dato: 12.apr.2000

MATRIKELUDSKRIFT (Notering)

Matr.nr.	Seneste ændr.dato	Hoved- not.	Lod- antal	Kortblads- betegnelser	Ber. måde	Areal m²	Heraf vej m²
				Ll. Skensved By, Højelse (50655)			
				Fredskovsnotering afsluttet 29.okt.1998			
12a	01.sep.1999	L	1			158211	730
12l	01.sep.1999	L	1			905	60
				Arealbetegnelse: Vandledningsareal			
12o	01.sep.1999	L	1			4918	593
12p	01.sep.1999	L	1			905	0
12r	01.sep.1999	L	1			495	0
				Arealbetegnelse: Vandledningsareal			
Samlet areal for alle matr.nre. i ejendommen:						165434	1383

Ejendomsnr.: 2590041716

Hovednoteringskoden L betyder "Landbrugsejendom"

Figur DK-7: Udskrift fra matriklen vedrørende noteringen på en ejendom.[12]

[11] Poul Daugbjerg og Knud Villemoes Hansen: Ejendomsdata, 2000, side 25.
[12] Poul Daugbjerg og Knud Villemoes Hansen: Ejendomsdata, 2000, side 19.

Ovenfor er vist et eksempel på en udskrift fra matrikelregistret af en samlet fast ejendom, der omfatter fem matrikelnumre. Koden "L" angiver, at ejendommen er noteret som en landbrugsejendom. Samnoteringen betyder, at hvis et af de nævnte matrikelnumre ønskes solgt, kan handlen først berigtiges i tingbogen, når registreringen i matriklen af den nødvendige udstykning eller arealoverførsel har fundet sted.

Rettigheder og lovbestemte noteringer i matriklen

Matriklen indeholder en registrering af en række lovbestemte rettigheder og forpligtigelser, hvor det i flere tilfælde er noteringen i matriklen, der har retsvirkning. Den nedenstående fremstilling belyser de vigtigste af disse noteringer.

Private fællesveje

Private fællesveje er ifølge lov om private fællesveje[13] veje, som ikke er offentlige, men som benyttes af anden ejendom. Det er et krav ved udstykning, at der er adgang til offentlig vej. Sker vejadgangen via en privat fællevej, skal vejen være optaget på matrikelkortet. Vejarealet fremgår af matrikelregistret.

Private fællesveje, der er optaget på matrikelkortet, er sikret en særlig retsstilling, når der er tale om tvistigheder om vejret ad vejen.

Offentlige veje

Efter lov om offentlige veje[14] skal vejbestyrelserne sørge for, at samtlige hovedveje, landeveje og kommuneveje udskilles i matriklen. Herved sikres vejemyndighedernes ejendomsret til vejarealerne, og der kan ikke vindes hævd over offentlige vejarealer, der er udskilt i matriklen.

Samlede faste ejendomme

En samlet fast ejendom kan i sin helhed være pålagt restriktioner eller rådighedsindskrænkninger, der er fastlagt ved lov. *Sådanne ejendomme er registreret i matriklen med en af nedennævnte hovednoteringer:*

[13] Lovbekg. nr. 670/1999 om private fællesveje.
[14] Lovbekg. nr. 671/1999 om offentlige veje, §§ 88 og 89.

Hovednotering	18.5.2005	29.11.2004	Bemærkninger
	1.715.856		Ejendomme bestående af ét matr.nr. u. hovednotering
A	2.942	3.130	Arbejderboliger
B	6.782	6.576	Bygningsløse landbrugsejendomme
F	513	516	Fælleslodder
L	128.366	129.012	Landbrugsejendomme
M	137	139	Familieejendomme (landbrugsejendomme)
S	46.587	46.154	Samlede faste ejendomme bestående af flere matr. nre.
I alt	1.901.183		Samlede faste ejendomme, jf. UL § 2.

Figur DK-8: Statistik over matriklens oplysninger om hovednoteringer m.m.

Arbejderboliger

Ifølge lov om opførelse af arbejderboliger på landet[15] skal det angives på et matrikelnummer, om der er ydet statslån til opførelse af arbejderboligen. Før 1971 kunne man optage billige statslån til brug for opførelsen af arbejderboliger på landet.

Landbrugsejendomme

En landbrugsejendom er i landbrugsloven[16] defineret som en ejendom, der er noteret som en landbrugsejendom i Kort & Matrikelstyrelsens matrikelregister. Noteringen landbrugsejendom betyder, at ejendommen er undergivet landbrugslovens bestemmelser om erhvervelse, drift, samdrift, m.m.

Bygningsløse landbrugsejendomme

En landbrugsejendom skal holdes forsynet med en passende beboelsesbygning, medmindre ejendommen ejes sammen med en anden landbrugsejendom med beboelsesbygning. I de tilfælde, hvor der meddeles tilladelse til fraskillelse af ejendommens beboelsesbygning, sker der samtidig en ændring af ejendommens noteringen i matriklen.

[15] Lovbekg. nr. 344/1997 om arbejderboliger på landet.
[16] Lov nr. 435/2004 om landbrugsejendomme, §§ 12 og 19.

Familieejendomme
Ved beregning af antal landbrugsejendomme, som erhververen efter handlens gennemførelse vil være ejer eller medejer af, ses der bort fra landbrugsejendomme, som i tingbogen er noteret som "frikøbte" efter landbrugsloven af 1949 eller som i matriklen og tingbogen er noteret som familieejendomme.

Fællesslodder
En fælleslod er ikke en samlet fast ejendom i sig selv. Udstykningslovens § 3 definerer en fælleslod som et matrikelnummer i fælleseje, når mindst én ideel andel i matrikelnummeret er registreret i matriklen som hørende til en samlet fast ejendom. Der kan ikke dannes nye fælleslodder. Hvis alle andele i en fælleslod erhverves af samme person/ejendom eller alle andele er blevet fraskilt som frie andele, slettes noteringen som fælleslod, og det pågældende matrikelnummer udgør herefter en samlet fast ejendom.

Ofte angår en lovbestemt rådighedsindskrænkning kun et enkelt matrikelnummer i den samlede faste ejendom eller en del af et matrikelnummer. Det gør sig gældende for nedennævnte noteringer, der er knyttet til de berørte matrikelnumre.

Fredskovspligt
Skovloven[17] indeholder regler om fredskovspligtens notering i matriklen og angivelse på matrikelkortet. Fredskovspligten har til formål at bevare og værne landets skove samt forøge skovarealet. Fredskovspligten indebærer særlige regler for benyttelsen, driften og udviklingen af skove. Dette betyder bl.a., at der ikke må ske bebyggelse i fredskov.

Samlede skovstrækninger, der har hørt under de tidligere majorater, anses også som fredskov og skal holdes samlet.

Strandbeskyttelse og klitfredede arealer
I henhold til naturbeskyttelsesloven[18] skal strandbeskyttelseslinjer og klitfredede områder registreres i matrikelregistret og stedfæstes på matrikelkortet. Strandbeskyttelseslinjen er en 300 m bred linje, som sammen med klitfredningen skal sikre mod bebyggelse eller andre ændringer i tilstanden af de kystnære områder. Klitfredning er særligt rettet mod forhindring af sandflugt.

[17] Lov nr. 453/2004 om skove.
[18] Lovbekg. nr. 884/2004 om naturbeskyttelse.

Jordforurening

Ved lov om forurenet jord[19] er det bestemt, at der skal ske en kortlægning af jordforurening, og at kortlagte arealer skal registreres i matriklen. Angivelsen sker på to niveauer: V1 og V2. V1 angiver "en faktisk viden om aktiviteter på arealet eller aktiviteter på andre arealer, der kan have været kilde til jordforurening på arealet". V2 angiver, at "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 have skadelig virkning på mennesker og miljø." Registreringen af jordforurening sker ifølge lov om forurenet jord for at forebygge, fjerne eller begrænse jordforurening og forhindre eller forebygge skadelig virkning fra jordforurening på grundvand, menneskers sundhed og miljøet i øvrigt.

Tilskud efter stormfald

Lov om stormflod og stormfald[20] angiver nærmere bestemmelser omkring tilskud efter stormflod eller stormfald. Loven angiver i forbindelse med matriklen, at hvis der ydes tilskud efter loven, skal dette noteres i matriklen. Dette skyldes, at hvis basisforsikringen for et areal opsiges inden for 15 år efter udbetaling af sidste rate af tilskuddet, skal tilskuddet tilbagebetales efter Stormrådets nærmere bestemmelser.

Jordrente

Ifølge bekendtgørelse om statshusmandsbrug m.m. og jordrente[21] skal matriklen angive om der er jordrente på et givent matrikelnummer. Angivelse af jordrente betyder, at staten ejer ejendommen eller en del af denne. Brugen af jorden betales gennem en konjunkturbestemt rente. I dag eksisterer kun få hundrede matrikelnumre med jordrente, idet ejerne løbende betaler sig fri af jordrenten for herigennem at kunne få del i jordens værdistigning.

2.2.2 Matrikelkortet

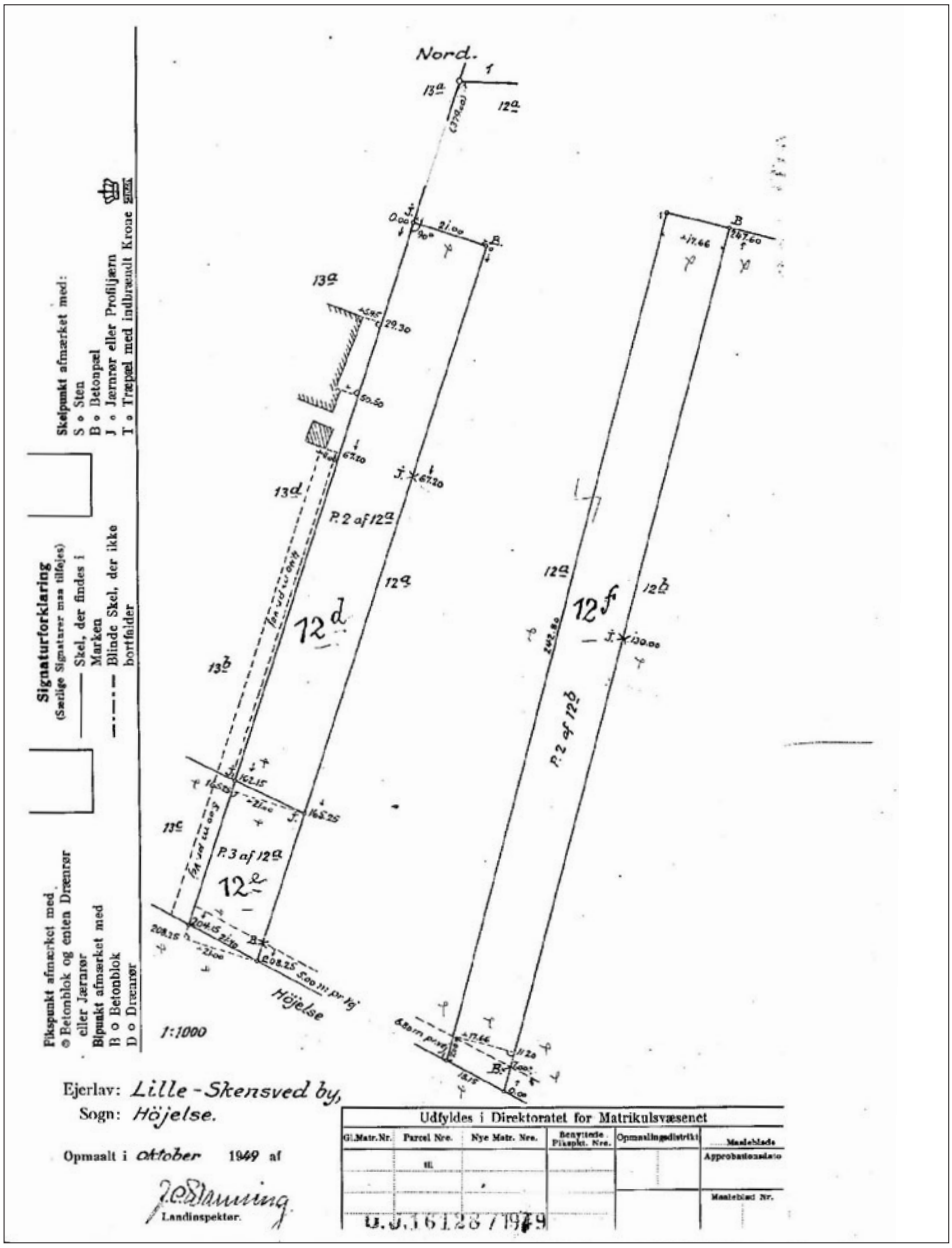
Matrikelkortet viser grænserne for de registrerede enheder med matrikelnumre, litra for offentlige veje, ejerlavsgrænser og andre administrative grænser samt grænser for fredskov, strandbeskyttelseslinjer m.v. Matrikelkortet viser også private fællesveje. Herudover indeholder matrikelkortet oplysninger om historik, nøjagtighed og fikspunkter, som skelmålinger er knyttet til. Matrikelkortet er i dag fuldt digitaliseret.

[19] Lov nr. 379/1999 om forurenet jord.
[20] Lov nr. 349/2000 om stormflod og stormfald
[21] Lovbekg nr. 662/1997 om statshusmandsbrug m.m. og jordrente

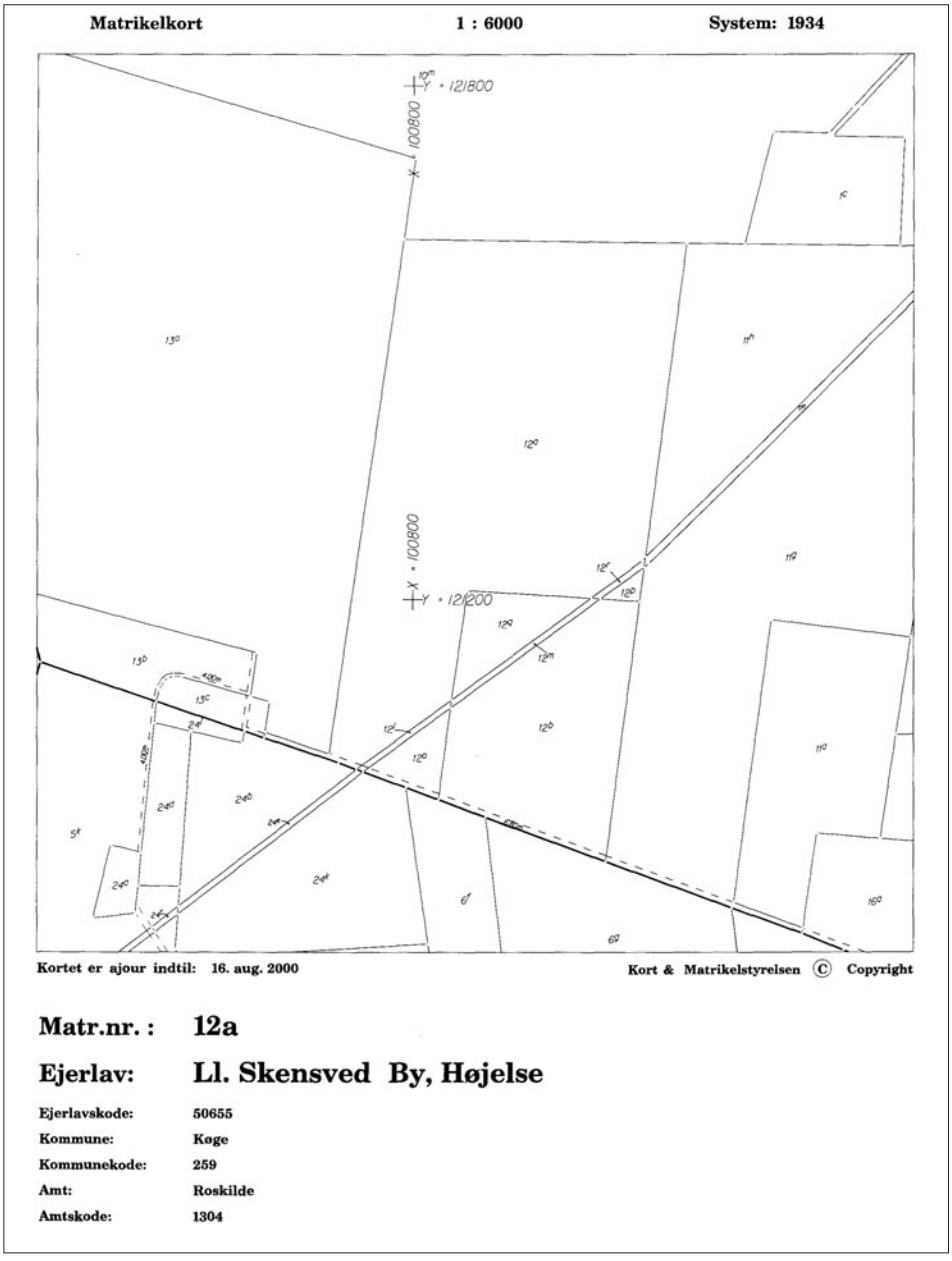
Digitaliseringen er sket ud fra de ca. 15.000 kortblade, der oprindeligt udgjorde matrikelkortet. Matrikelkortet er koordinatsat i forhold til det landsdækkende danske koordinatsystem System 34.

2.2.3 Måloplysninger

Landinspektørens indmåling af nye og bestående skel skal angives i en koordinatliste på et måleblad i sagen. Målingen skal i vid omfang knyttes til fikspunktnettet og i øvrigt skal huse og andre faste terrængenstande nær skellet indmåles. Før 1950 var kravene til indmåling lempeligere, og for mange ældre skel er der kun få eller ingen mål. Der er udarbejdet ca. 1 mio. måleblade. Måloplysninger findes i matrikelarkivet. Måleblade i A4 og A3 format findes i de matrikulære sager i arkivet, mens større måleblade arkiveres særskilt. For Sønderjylland, hvor de tidligere statslige landinspektørkontorer blev privatiseret i 1999, er målingerne blevet skannet og gjort tilgængelige for praktiserende landinspektører over Internettet mod betaling. Der arbejdes for tiden med henblik på at skanne og georeferere måleblade fra det øvrige land.



Figur DK-9: Eksempel på et ældre måleblad. Ofte vedrører målebladet kun dele af skellet omkring en ejendom.



Figur DK-10: Analogt udtræk af det digitale matrikelkort for ejendommen matr.nr. 12a m.fl.

Oplysningerne om de enkelte punkters nøjagtighed i matrikelkortet er tilgængelig. Til hvert skelpunkt i matrikelkortet er der således angivet tilstandsoplysninger, der oplyser om indlægningsmetoden ved produktion af det digitale matrikelkort. Heraf kan den omtrentlige nøjagtighed af skelpunktet i matrikelkortet afledes. Gennem en analyse af disse oplysninger er det derfor muligt at få et relativt godt billede af nøjagtigheden af den enkelte ejendoms geometri og beliggenhed.

I en ejendomsregistreringssammenhæng har en ejendoms geometriske nøjagtighed dog ikke stor betydning. Det vigtige er, om der eksisterer en ejendom eller ikke, om ejendommen består af en eller flere lodder, og hvad ejendommens omtrentlige størrelse og beliggenhed er – oplysninger, der kan være vigtige i forhold til pantesikkerhed mv.

I forhold til datakonsistensen kan der forekomme uoverensstemmelser mellem matriklens oplysninger og forholdene i marken som følge af fejl, hævd, uberigtigede aftaler mv.

Sammenfattende kan det anføres, at matriklen ikke indeholder egentlige ejeroplysninger eller oplysninger om pant mv. (bortset fra ældre statslån og jordrente). Matriklen er grundlæggende et informationssystem, der identificerer den enkelte ejendom.

2.2.4 Kvalitet

Generelt er fuldstændigheden af matriklen 100 %. Kortnøjagtigheden er dog stærkt svingende, hvilket betyder, at skel og andre oplysninger i matrikelkortet er af varierende nøjagtighed, samtidig med at en række oplysninger i matrikelregisteret afledt fra kortet også er unøjagtige, fx visse arealangivelser. Unøjagtighederne i kortet kan variere fra få cm i byerne op til adskillige meter i landområder, og det skyldes flere forskellige forhold. Dels hænger unøjagtighederne sammen med, at en række oplysninger i det nu digitaliserede kort er indlagt ved digitalisering fra ældre analoge kort, der har været krympede og forvredne, og der kan ved selve digitaliseringen være opstået unøjagtigheder. Dels har selv de nyeste målinger unøjagtigheder på grund af, at de fx er knyttet til lokale koordinatsystemer. Matrikelkortet forbedres dog løbende i forbindelse med registreringen af matrikulære forandringer, hvorfor man på sigt må forvente, at nøjagtigheden forbedres væsentligt. Aktualiteten i matriklens register må opfattes som værende høj, da registret opdateres løbende i forbindelse med hver gennemført matrikulær sag.

2.3 Tingbogen

Tingbogen blev i løbet af 1990'erne overført til elektronisk form og er nu en del af det centrale Tinglysningssystem,[22] der foruden tingbogen består af bilbogen, personbogen og andelsboligbogen. De tre sidstnævnte føres centralt ved retten i Århus, mens tingbogen føres lokalt i 82 byretskredse. Tinglysningsdommeren foretager tinglysning og fører tingbogen. Domstolenes bevillingsmæssige og administrative forhold varetages af Domstolsstyrelsen. Tinglysningsdommeren har det endelige ansvar for tinglysningen og registreringen i tingbogen, men i praksis udføres arbejdet af kontorpersonale på dommerkontorerne, typisk under ledelse af en fuldmægtig.[23]

Tidligere førtes tingbøgerne i løsbladsprotokoller ved hver enkelt byret, og disse protokoller benyttes stadig i vidt omfang til uddybning af oplysninger m.v., da den elektroniske tingbogs summariske angivelser er meget kortfattede.
Hver ejendom i retskredsen har sit elektroniske ejendomsblad,[24] der indeholder fire rubrikker: 1) Stamoplysninger til ejendommen m.v., 2) Adkomster, 3) Byrder og 4) Pantehæftelser.

I forhold til ejendomsregistrering er de mest interessante rubrikker, rubrikkerne vedrørende matrikulære data og adkomsterne, men panthavernes rettigheder har gennem de pantehæftelser, der er lyst på ejendommen, også betydning for processerne ved ejendomsdannelsen.

Der er en række formkrav til udformningen af dokumenter, der anmeldes til tinglysning. Således skal der være angivelse af ejendommens matr. nr., anmelderens navn og bopæl, telefonnummer, pantedebitors eller pantekreditors bopæl, underskrift af udsteder, underskrift af vitterlighedsvidner ved tinglysning af skøder og pantebreve samt vedlæggelse af genpart (kopi af dokument).[25] Hvis formalia overholdes, kan enhver anmelde et dokument til tinglysning.

Stamoplysninger

Stamoplysninger indeholder data om ejendommens matrikelnummer og ejerlav, ejendommens adresse, retskreds, kommune og angivelse af placering af ejendomsakten,

[22] Bekg. nr. 507/2002 om forskrifter for tinglysningssystemet.
[23] Poul Daugbjerg og Knud Villemoes Hansen: Ejendomsdata, 2000, s. 55.
[24] Cirkulære nr. 190/1995 om tinglysning i den elektroniske tingbog.
[25] Lovbekg nr. 158/2006 om tinglysning, § 14.

samt en række matrikulære data fra matrikelregistret, herunder hvilke matrikelnumre der indgår i ejendommen, arealstørrelser og eventuelle noteringer og forpligtelser ifølge meddelelser fra matrikelmyndigheden.

Adkomstrubrikken

Adkomstrubrikken angiver, hvem der er retlig besidder af ejendommen, gennem henvisning til det gældende skøde. Rubrikken angiver anmeldelsesdagen for skødet, hvem ejendomsretten tilkommer og købesummen for ejendommen ifølge skødet. Aflyste rettigheder blev i den analoge, fysiske tingbog overstreget, således de stadig kunne læses. (Overføres i dag i den elektroniske tingbog til et elektronisk arkiv).
I nedenstående figur ses skærmbilledet for en ejendoms adkomster, som det ser ud i den elektroniske tingbog.

```
FADKO                          T I N G L Y S N I N G          03.05.2000 tid 15:
------------------------------- ADKOMSTER ---------------- Antal adkomster:
Ejd.berørt 27 04 2000   Dok.afsendt: 18 04 2000 Dagbog: Ja  Aktnr.: B   46
Matr.nr. :    12 A   mfl Ejerlav     : Ll. Skensved By, Højelse
.                        Adresse     : Kratvej 12
-----------------------------------------------------------------------------
Nr.    Dato                                                    Sum  Anmærkni
001A  17 11    Skøde                                      385.000
       1970    Knud Villemoes Hansen                          Dkk
      10106
001B  28 06    Skøde                                      750.000  hæftelse
       1989    Knud Villemoes Hansen                          Dkk
       9180    Herefter eneejer


-----------------------------------------------------------------------------
Vælg: FADKO Vælg nr: ___ _    Matr.nr.: 19 LSK 12__ A__ T: __ B: _____ L: ___
```

Figur DK-11: Udskrift af adkomstrubrikken fra den elektroniske tingbog[26].

Byrderubrikken

Byrderubrikken angiver hvilke servitutdokumenter og andre dokumenter vedr. brugsrettigheder mv., der måtte være lyst på ejendommen. Lokalplaner, som er bindende for ejerne af de berørte ejendomme, tinglyses også i byrderubrikken. Det samme gælder byggelinier og adgangsbegrænsninger for offentlige veje. Byrderne angives i kronologisk rækkefølge, og er påført dato for tinglysningen samt dokumentnummer (tildelt af dommeren).

Byrderubrikken indeholder endvidere en kortfattet angivelse af byrdens karakter. Det er dog som oftest nødvendigt at søge yderligere oplysninger i det tinglyste dokument i

[26] Poul Daugbjerg og Knud Villemoes Hansen, Ejendomsdata, 2000, s. 63.

ejendommens akt, jf. nedenfor. Hvis det tinglyste dokument befinder sig i en anden akt end ejendommens akt, henvises til denne akt. Dette er for eksempel tilfældet i de sager, hvor en byrde vedrører flere ejendomme.

Pantehæftelser
Pantehæftelser angiver, hvilke rettighedshavere der har pant i ejendommen, typisk i forbindelse med belåning. Hæftelserne angives i kronologisk rækkefølge, og er påført dato for tinglysningen, dokumentnummer (tildelt af dommeren), hvem pantebrevet er udstedt til, pantebrevets pålydende, samt eventuelle bemærkninger om prioritetsrækkefølge.

Akten
Til hver ejendom hører endvidere en sagsakt, hvor de gældende lyste dokumenter på ejendommen kan findes, jf. tinglysningsloven[27]. Denne eksisterer dog ikke på digital form, men er en nummereret mappe indeholdende tinglyste dokumenter.[28]

2.3.1 Dagbogen
Til tingbogen hører en dagbog, der er en journal over dokumenter, der indkommer til tinglysning. Dagbogen føres på edb og består af en central enhed, der indeholder en kopi af de oplysninger, der findes i de lokale edb-systemer i retskredsene, hvor tingbogen føres. Den centrale edb-tingbog er ajourført hver dag kl. 20, og eksterne forespørgsler rettes til den centrale edb-tingbog hos firmaet CSC.

2.3.2 Kvalitet
Nøjagtigheden af oplysningerne i tingbogen angives i bogen Ejendomsdata, 2000, af Poul Daugbjerg og Knud Villemoes Hansen til at være "gennemgående god," bl.a. på grund af den omfattende retlige prøvelse, der finder sted inden indførslen i tingbogen.

Forfatterne peger dog på tre forhold, der indebærer en nedgang i kvaliteten af tingbogen i forhold til datakonsistensen. For det første indeholder tingbogen en række uaktuelle byrder. For det andet indeholder tingbogen en gruppe af ejendomme, hvor adkomstforholdene er uklare. For nogle matrikelnumre er der således ikke anført en adkomsthaver, da der ved disse ejendommes matrikulering i 1980'erne og 1990'erne ikke blev taget stilling til ejerforholdene. Dette er særligt tilfældet ved gadejorder, fælles lergrave mv. Antallet af ejendomme med uklare adkomstforhold er på ca. 25.000.

[27] Lovbekg. nr. 158/2006 om tinglysning, § 18.
[28] Justitsministeriet, 2000, Kapitel 2.

For det tredje forekommer der ejendomme, hvor adkomsthaveren er død eller er et nu opløst firma.[29] Ligesom det var tilfældet med kvaliteten af matriklens oplysninger kan datakonsistensen i tingbogen endvidere variere som følge af hævd og uberigtigede aftaler.[30]

Med hensyn til fuldstændigheden rummer tingbogen oplysninger om alle matrikelnumre i Danmark, men da der i dagbogen kan eksistere oplysninger, der endnu ikke er indført i tingbogen er registret ikke 100 % fuldstændigt. Dette forhold har også betydning for aktualiteten af oplysningerne i tingbogen, der dermed heller ikke er 100 %.[31] Disse særtilfælde i forhold til problemer i kvaliteten af tingbogen må dog betegnes som uden reel betydning vedrørende sikring af ejendomsrettigheder.

Registreringen i tingbogen er frivillig i Danmark. Der er dog tradition for, at rettigheder tinglyses, og frivillighedsprincippet skønnes ikke at have indflydelse på kvaliteten af data i tingbogen.

2.4 Sammenhæng mellem matriklen og tingbogen

I tingbogen registreres rettigheder over ejendomme, som er identificerede i matriklen. En række bestemmelser i tinglysningsloven og udstykningsloven sikrer, at der ikke i matriklen registreres matrikulære forandringer, som vil medføre forhold i strid med tinglyste rettigheder. Omvendt sikrer bestemmelserne også, at dokumenter ikke tinglyses endeligt, før nødvendige matrikulære forandringer er registreret i matriklen.

Matriklen indeholder endvidere noteringer om en række offentligretlige rådighedsindskrænkninger. Oplysningerne om disse rådighedsindskrænkninger meddeles også til tinglysningsdommerne, som noterer oplysningerne i tingbogen. Oplysningerne tinglyses således ikke, og noteringen i tingbogen tjener alene til oplysning om rådighedsindskrænkningerne.

Offentligretlige rådighedsindskrænkninger er lovbestemte og retsvirkningen er ikke knyttet til tinglysningen. Ved primært at notere rådighedsindskrænkninger i matriklen opnås endvidere den fordel, at rådighedsindskrænkningerne altid er registreret på grundlag af aktuelle oplysninger om matrikulære forhold. I forbindelse med matrikulære forandringer tages der stilling til stedfæstelsen af rådighedsindskrænkningerne.

[29] Poul Daugbjerg og Knud Villemoes Hansen: Ejendomsdata, 2000, s. 66.
[30] Mouritsen 2002, s. 10.
[31] Mouritsen 2002, s. 10.

De offentligretlige rådighedsindskrænkninger, som noteres i matriklen, er: Landbrugspligt, jordrente, arbejderboliger, fredskov, strandbeskyttelse, klitfredning og jordforurening.

Der er således flere oplysninger, der registreres og ajourføres både i tingbogen og i matriklen. Både for tingbogen og matriklen er registreringen af ændringsdatoer væsentlige oplysninger, der sikrer synkroniseringen af registreringerne og gør det muligt at følge den historiske udvikling.

I matriklen defineres "samlede faste ejendomme" ved matrikelbetegnelsen, det vil sige matrikelnummer og ejerlavsbetegnelse. For eksempel matr.nr. 12a Lille Skensved By, Højelse. På edb-form er betegnelsen matr.nr. 12a i ejerlav 0050655 (landsdækkende ejerlavskode).

I tingbogen defineres en "bestemt fast ejendom" ved matrikelbetegnelsen, f.eks. matr.nr. 12a Lille Skensved By, Højelse. På edb form er betegnelsen matr.nr. 12a i retskreds nr. 19 og ejerlavet LSK. Tingbogen anvender således ikke den landsdækkende ejerlavskode som indgang, men har etableret sin egen kode bestående af retskredsnummer og en tre-bogstavs ejerlavskode.

2.5 Det fælleskommunale Ejendomsdatasystem

Det fælleskommunale Ejendomsdatasystem (ESR), der også kaldes ejendomsstamregistret, er etableret i kommunalt regi i 1970'erne, og det var det første af de tre ejendomsregistre, der blev omlagt til edb. Registreringsenheden er vurderingsejendommen, der kan omfatte én eller flere samlede faste ejendomme, en ejerlejlighed eller en bygning på lejet grund. Registret indeholder oplysninger om matrikelbetegnelser, arealstørrelser, vurderingsenheder, ejendomsnumre, kommunekoder, zonegrænser, ejendomsværdi heraf grundværdi, vurderingstidspunkter samt oplysninger om ejerens navn og adresse, ejendommens adresse m.v.

Registret fungerer sammen med de andre kommunale registre: Bygnings- og boligregistret, krydsreferenceregistret, planregistret.

Det fælleskommunale Ejendomsdatasystem er grundlaget for beskatning. Det føres lokalt i 271 kommuner, der har terminalforbindelse til de centrale registre, som findes hos Kommunedata. Kort & Matrikelstyrelsen orienterer de enkelte kommuner om matrikulære forandringer, der overføres om natten til Kommunedata. Herefter

foretages ajourføringen af Det fælleskommunale Ejendomsdatasystem af en kommunal medarbejder, som samtidig ajourfører BBR og krydsreferenceregistret.

Ajourføringen af Det fælleskommunale Ejendomsdatasystem med ejernavne bygger på, at skødet skal påtegnes af kommunen med oplysninger om bl.a. ejendomsværdi, som grundlag for beregning af tinglysningsafgift. Når skødet fremsendes til kommunen til påtegning skal det vedlægges et salgsindberetningsskema, hvori navn på ny ejer og købesum m.v. er anført. Salgsindberetningsskemaet sendes efterfølgende videre til den centrale skattemyndighed til brug for ejendomsvurderingen.

I Det fælleskommunale Ejendomsdatasystem er en "vurderingsejendom" defineret ved et 10-cifret ejendomsnummer, hvor de tre første cifre er Indenrigsministeriets kommunenummer. Ovennævnte ejendom matr.nr. 12a har i Det fælleskommunale Ejendomsdatasystem ejendomsnummer 2590041716, hvor de tre første cifre 259 fortæller, at det er en ejendom i Køge Kommune. Ejendomsnummeret er imidlertid ikke entydigt og anbefales ikke af tinglysningsmyndighederne som indgang til tingbogen. Som eksempel kan nævnes, at en landbrugsejendom, der har jorder beliggende i to kommuner, vil have to ejendomsnumre. Der er også eksempler på, at ejendomsnummer tildeles såkaldte "opkrævningsejendomme", f.eks. en erhvervslejers skraldespand.

Ved kommunalreformen, der træder i kraft den 1. januar 2007, reduceres antallet af kommuner fra 271 til 98. Kommunesammenlægningerne vil bl.a. medføre, at ejendomsnummeret for faste ejendomme i berørte kommuner skal ændres, da det gamle kommunenummer er en del af ejendomsnummeret. Erfaringerne fra kommunesammenlægninger på Bornholm har vist, at dette er vanskeligt og ressourcekrævende.

2.5.1 Kvalitet

Kvaliteten af Det fælleskommunale Ejendomsdatasystem er generelt god. I nogle tilfælde er registreringen af data dog sket forskelligt fra kommune til kommune på baggrund af sparsomme anvisninger for registreringen. Dette kan give vanskeligheder ved sammenstilling af data på tværs af kommuner.

2.6 Andre registre

Ud over matrikelregistret, tingbogen og Det fælleskommunale Ejendomsdatasystem, eksisterer der en række andre vigtige registre på ejendomsdataområdet, hvor de vigtigste vil blive belyst i det nedenstående.

2.6.1 Bygnings- og Boligregistret

Bygnings- og Boligregistret (BBR) er etableret i 1976 på baggrund af ønsket om rationalisering i forhold til en skattemæssig vurdering af fast ejendom på landsplan.[32] Registret skulle desuden erstatte spørgeskemabaserede folke- og boligtællinger, samt fungere som et konjunkturbarometer over byggeaktiviteten. Registret er opbygget over oplysninger fra den almindelige vurdering 1. januar 1976 samt udsendelsen af spørgeskemaer til landets ejere af fast ejendom. BBR beskriver bygningsbestanden i tre registreringsniveauer med stigende detaljeringsgrad: Ejendomsniveauet, samtlige bebyggede ejendomme i BBR-lovens forstand. Bygningsniveauet, samtlige bygninger (mindre bygninger eller bygninger af ringe værdi kræves ikke registreret). Bolig- eller erhvervsenhed, sammenhængende areal i en bygning med tilknyttet adresse.

Økonomi- og Erhvervsministeriet har registeransvaret for BBR. Det er kommunernes opgave at ajourføre, opdatere og vedligeholde data i BBR. Registeret opdateres løbende via kommunernes inddatering af data bl.a. i forbindelse med byggesagsbehandling. Den enkelte ejer er forpligtet til at rette henvendelse til kommunen, såfremt det konstateres, at der er ukorrekte data i BBR, hvilket for eksempel kan ske i forbindelse med ejendomshandler.

2.6.2 Det centrale personregister

Det centrale personregister (CPR) blev etableret i 1968 med det formål at registrere en række informationer tilknyttet indbyggerne i Danmark.[33] Ud over at være personregister indeholder CPR flere registre indeholdende ejendomsdata: Boligregistret og vejregistret. Boligregistret indeholder adresser til samtlige boliger, hvilket ud over boligerne registreret i BBR vil sige campingvogne og andre boliger af ikke-varig karakter, som ikke er indeholdt i BBR. Vejregistret føder vejnavnet og de administrative vejkoder, der benyttes i de øvrige ejendomsdatasystemer.

[32] Poul Daugbjerg og Knud Villemoes Hansen: Ejendomsdata, 2000, s. 69-73, samt Erhvervs- og Byggestyrelsen 2004b: Planregistret – PLAN.
[33] Ejendomsdata, 2000, s. 104-106

Indenrigs- og Sundhedsministeriet er registeransvarlig for CPR-systemet. Kommunernes folkeregisterkontorer vedligeholder registreringerne.

2.6.3 Planregisteret

Planregistret blev etableret i 1989 med det formål at registrere den fysiske planlægning, der fastlægges af kommunerne.[34] Planregistret er et landsdækkende register, som indeholder referencer til kommuneplaner, byplanvedtægter, lokalplaner samt byfornyelsesplaner og grundværdiområder. Planregistret benyttes af kommunerne til en række administrative og planlægningsmæssige opgaver samt til udregning af vurderingsoplysninger. Private virksomheder, fx ejendomsmæglere og realkreditinstitutter, bruger oplysningerne i planregistret i forbindelse med ejendomshandler. Planregistret er ikke baseret på et kortgrundlag.
Erhvervs- og Byggestyrelsen er registeransvarlig for planregistret, mens kommunerne har ansvaret for drift og indberetning til registret.

2.6.4 Det centrale virksomhedsregister

Det centrale virksomhedsregister (CVR) blev etableret i 1996 med det formål at være virksomhedernes pendant til CPR.[35] CVR registrerer tre enheder: Juridiske enheder, produktionsenheder og byggepladser. I geografisk sammenhæng er særligt produktionsenhederne interessante da disse oplysninger kan benyttes i forhold til den fysiske planlægning, detailhandelsplanlægning, erhvervsplanlægning m.v.
Danmarks statistik har det overordnede ansvar for CVR, mens data indberettes af Danmarks statistik, Skat, Erhvervs- og selskabsstyrelsen, Arbejdstilsynet og Arbejdsmarkedsstyrelsen.

2.6.5 Krydsreferenceregisteret

Krydsreferenceregistret er et landsdækkende register, der sammenknytter adresse-, bygnings-, ejendoms-, matrikel- og planbetegnelser fra de landsdækkende registre.[36] Matriklen, Tingbogen og ESR har allerede en fælles nøgle i form af matrikelnummeret. Krydsreferenceregistret sørger for at disse oplysninger kan knyttes sammen med bl.a. BBR således der kan skabes sammenhæng mellem bygninger og de arealer, de er placeret på.
Erhvervs- og Byggestyrelsen har dataansvaret, mens kommunerne står for opdatering af krydsreferenceregistret.

[34] Ejendomsdata, 2000, s. 95-97, Erhvervs- og Byggestyrelsen 2004a: Planregistret – PLAN.
[35] Ejendomsdata, 2000, s. 107
[36] Ejendomsdata, 2000, s. 99-101

3 Registreringsprocesser

Nedenstående afsnit gennemgår processerne ved udstykning, dvs. dannelsen af en ny selvstændig ejendom, processerne ved køb/salg af fast ejendom samt processerne ved pantsætning af fast ejendom, hvorigennem der optages lån med sikkerhed i den faste ejendom. Endvidere skitseres udgifterne ved de forskellige processer. Indledningsvis gennemgås de generelle registreringsprocedurer i matriklen og i tingbogen.

3.1 Generelt om registrering

3.1.1 Matriklen

Dokumenter, der indleveres til registrering i Kort & Matrikelstyrelsen, gives indledningsvis et journalnummer og indføres herefter i sagsjournalsystemet. Sagerne fordeles herefter til et af de fire distrikter alt efter, hvilket geografisk område sagen vedrører. I distriktet foretages der to sagsbehandlinger. Indledningsvis sker der en formel sagsbehandling, der vedrører en kontrol af sagens indhold i forhold til udstykningsloven og den arealregulerende lovgivning.[37] Det kontrolleres, om der foreligger de nødvendige tilladelser fra andre myndigheder, f.eks. kommune og amt. Herefter sker der en teknisk sagsbehandling, som vedrører ajourføring af matriklens register og kort. I begge sagsbehandlinger kan der fremkomme forhold, der betyder, at sagen tilbagesendes med krav om yderligere oplysninger eller rettelse af fejl.

3.1.2 Tingbogen

Ved indlevering af et dokument til tinglysning indføres det i tinglysningskontorets dagbog. Registreringen sker alene på dato. Indkommer der således to dokumenter på samme dag, betragtes de som sidestillede i prioritetsrækkefølgen. Skøder og pantebreve indført i dagbogen offentliggøres i det offentlige blad Tingbladet.

Det indleverede dokument prøves herefter af dommeren (reelt tinglysningspersonalet) i forhold til, om det kan tinglyses efter sit indhold. Lider dokumentet af mangler, der kan rettes, tinglyses dokumentet med frist for rettelse af de anførte fejl. Rettes fejlene ikke inden fristens udløb, slettes dokumentet.

Samtidig med prøvelsen kontrolleres genparten (kopien) for om denne indeholder de samme oplysninger som originaldokumentet. Ved en succesfuld prøvelse tinglyses dokumentet med angivelse af den dato, det blev indført i dagbogen.

[37] Bekg. nr. 1012/2004 om udstykningskontrollen med tilhørende vejledning.

Genparten opbevares på dommerkontoret i ejendommens akt, mens original-dokumentet leveres tilbage til anmelderen påført påtegning om tinglysningsdato med mere.

Slettelse og rettelse af oplysninger i tingbogen er belyst i tinglysningsloven.[38] Åbenbart ophørte rettigheder kan umiddelbart slettes. Rettigheder, der må antages at have mistet deres betydning, kan slettes efter indkaldelse af mulige rettighedsindehavere i det offentlige Statstidende. Dommerne er dog generelt tilbageholdende med at slette rettigheder i tingbogen på grund af risikoen for erstatningssager. Dette betyder, at tingbogen er belastet af uaktuelle rettigheder, særligt uaktuelle servitutter.[39]

3.1.3 Erstatning, rettelse og udslettelse

Gyldighedsvirkningerne i tinglysningsloven § 27 medfører, at en godtroende erhverver, der trods en tinglysning alligevel ikke erhverver en rettighed over en ejendom, kan opnå erstatning for et eventuelt tab. Et forhold, der er angivet i tinglysningsloven §§ 31 og 34, og som sikrer tingbogens udvisende en høj grad af troværdighed.

For brugere af tinglysningssystemet ligger der dermed en meget stor sikkerhed i, at eventuelle tab erstattes, hvis der er sket fejl i tinglysningsprocedurerne.

Fejl i tingbogen forsøges dog selvfølgelig minimeret. Udover en minimering af fejl gennem en række kontrolprocedurer, har dommeren mulighed for at foretage rettelser i tingbogen samt udslette uaktuelle rettigheder – typisk uaktuelle byrder, fx servitutter. Procedurer, der ligeledes er sikret gennem erstatningsprocedurer, hvis dommeren udfører fejl i forbindelse med rettelser eller udslettelser. Tinglysningslovens § 20 angår rettelser og udslettelser.

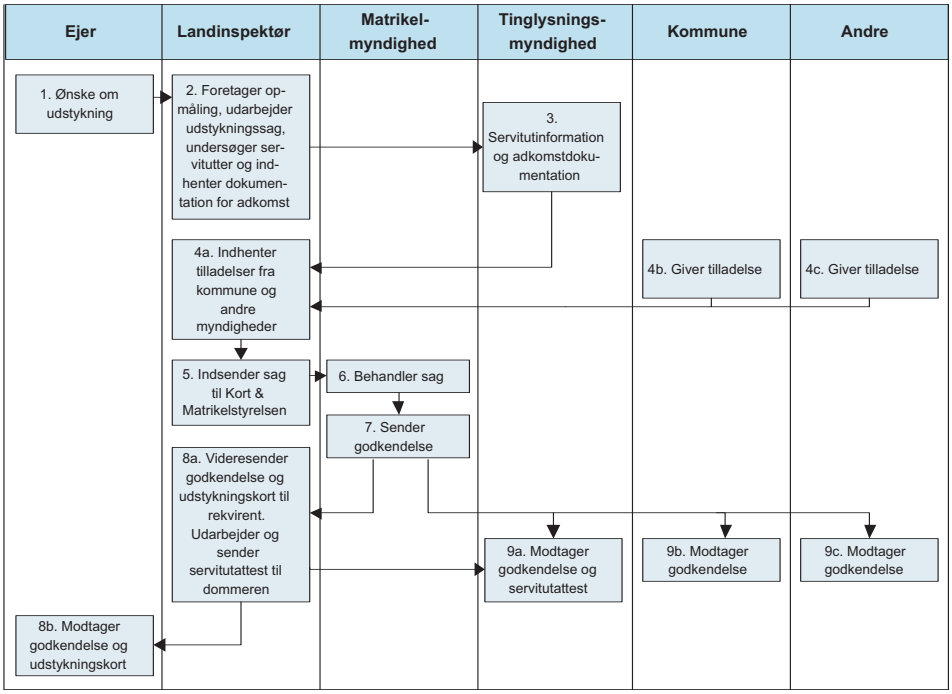
3.2 Udstykning

Ved udstykning forstås tilfælde, hvor et areal fraskilles en eller flere samlede faste ejendomme og fremtidigt udgør en ny samlet fast ejendom, der registreres i matriklen. Ejendommen vil herefter kunne sælges, belånes, gives i brug til anden mand uden tidsbegrænsning m.v.

[38] Lovbekg. nr. 158/2006 om tinglysning, § 20.
[39] Jf. Clausen 2003.

I forbindelse med registreringen af en udstykning i Kort & Matrikelstyrelsen skal der foreligge en række dokumenter, der alle indsamles og udfærdiges af den praktiserende landinspektør: Registreringsdokumenter, partserklæringer, myndighedserklæringer og dommerattester. Registreringsdokumenter benyttes i Kort & Matrikelstyrelsen som grundlag for indlæggelse af matrikulære ændringer i matrikelregister og -kort. Dokumenterne indbefatter måleblad, ændringskort og skematisk redegørelse. Partserklæringer omfatter erklæring fra ejeren om godkendelse af de(t) nye skel, der etableres, erklæring om vejret m.m. Myndighedserklæringer afgives af kommunen ved dens afgivelse af den såkaldte grønne erklæring, hvor kommunen påser overholdelse af planloven, byggeloven, miljøbeskyttelsesloven, jordforureningslovgivningen samt vejlovgivningen.

3.2.1 Proces



Figur-12: Udstykning af en ejendom, der danner en ny selvstændig ejendom.

3.2.2 Beskrivelse

1. Grundejeren igangsætter udstykningssagen ved at kontakte en praktiserende landinspektør.

2. Landinspektøren udarbejder sagen. Indledningsvis foretager han en opmåling af det angivne areal og udfærdiger det nødvendige kortmateriale, både til brug for de forskellige myndigheders godkendelse og til brug for registreringen af den matrikulære sag i Kort & Matrikelstyrelsen. Det areal, der ønskes udstykket, betegnes/identificeres ved et delnummer, indtil det ved registreringen i matriklen tildeles et matrikelnummer. Landinspektøren indhenter endvidere dokumentation for adkomsten til den pågældende ejendom og for byrderne på ejendommen. Byrderne (servitutter) kontrolleres for at undersøge om forhold, der kan bevirke, at udstykningen ikke kan gennemføres.
3. Tinglysningssystemet oplyser om, hvilke servitutter der er lyst på den pågældende ejendom, samt hvordan adkomstforholdene er for den pågældende ejendom. Informationerne kan både indhentes elektronisk, eller man kan møde op på det lokale dommerkontor og få oplysningerne.

4a, 4b og 4c. Det er landinspektørens ansvar at indhente tilladelse til udstykning fra de berørte myndigheder. Kommunen skal fx spørges i forhold til planloven, vejloven, byggeloven, miljøbeskyttelsesloven mv. Amtet skal eventuelt spørges i forhold til lov om offentlige veje, råstofloven, naturbeskyttelsesloven. Jordbrugskommissionen skal eventuelt spørges i forhold til landbrugsloven. Landinspektøren skal redegøre for, hvordan servitutter fremtidigt skal registreres på de vedkommende ejendomme.

5. Sagen indsendes til Kort & Matrikelstyrelsen til godkendelse. Sagen indeholder registreringsdokumenter, partserklæringer, myndighedserklæringer og eventuelle dommerattester.
6. Kort & Matrikelstyrelsen kontrollerer sagen og registrerer ændringer i register og kort ved en godkendelse af sagen. Kan sagen ikke godkendes, sendes den retur til landinspektøren.
7. Ved godkendelse sendes dokumentation for registreringen til landinspektøren og berørte myndigheder.

8a og 8b. Landinspektøren videresender dokumentation for godkendelse til ejeren. Ejeren modtager endvidere et udstykningskort, der angiver det udstykkede areal. Kortet benyttes i forbindelse med tinglysning af det første skøde på den nye ejendom. Landinspektøren sender endvidere dokument vedrørende servitutfordeling til tinglysningsdommeren.

9a, 9b, 9c. Tingbogen, kommune og andre myndigheder modtager godkendelse for registreringen af udstykningen til brug for opdatering af registre.

3.2.3 Samlede udgifter

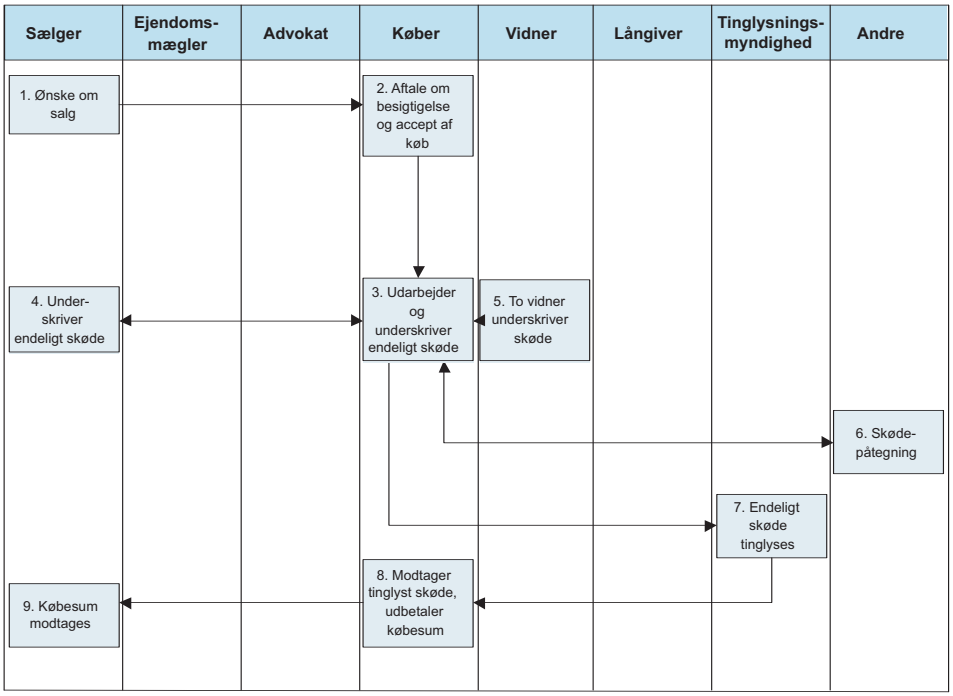
Rekvirenten betaler honorar til landinspektøren, afgifter og gebyrer til Kort & Matrikelstyrelsen samt moms til staten.
Landinspektørens honorar er typisk på 10-15.000 DKK (1330-2000 euro) for udstykning af en grund.
Afgift til Kort & Matrikelstyrelsen for brug af matrikulære data på 510 DKK.
Moms til staten er på 25 %.
Gebyr til Kort & Matrikelstyrelsen for udstykning er på 1900 DKK(250 euro) i 2005.
Udstykningsafgift til staten (skat) på 5000 DDK(666 euro).
En samlet udstykningssag beløber sig dermed på mindst 25.000 DKK (3300 euro).

3.3 Køb/salg – simpel

Køb og salg kan foregå direkte mellem køber og sælger, og der eksisterer ikke noget lovmæssigt krav om, at et salg skal registreres i tingbogen. Dette sker dog i praksis i alle handler, da der efterfølgende ellers ikke vil kunne ske belåning af ejendommen. I 2004 foregik der 147.500 ejendomshandler i Danmark, ejendommenes handelspris var tilsammen ca. 214 mia. DKK (28,5 mia. EURO).[40]

[40] Danmarks Statistik 2005

3.3.1 Proces



Figur DK-13: Køb/salgs-processen, der ikke involverer ejendomsmægler, advokat og långiver.

3.3.2 Beskrivelse

1. Sælger udbyder ejendommen til salg.
2. Køber og sælger aftaler besigtigelse. Køber accepterer købesum.
3. Køber udarbejder og underskriver endeligt skøde og deponerer købesummen.
4 og 5. Sælger underskriver endeligt skøde. Skødet underskrives af to vitterligheds-vidner for at dokumentere underskrifternes ægthed og dateringens rigtighed overfor dommeren, når skødet skal tinglyses.
6. Køber udfylder et indberetningsskema, som sendes til kommunen sammen med skødet, og derefter til tinglysning. Skødet påtegnes af kommunen med angivelse af den seneste vurdering af ejendoms- og grundværdi og kommunen videresender indberetningsskemaet til Skat.
7. Tinglysningsdommeren tinglyser endeligt skøde i tingbogen og henlægger genparten i akten
8. Køberen modtager det tinglyste skøde og frigiver købesummen.
9. Sælgeren modtager købesummen.

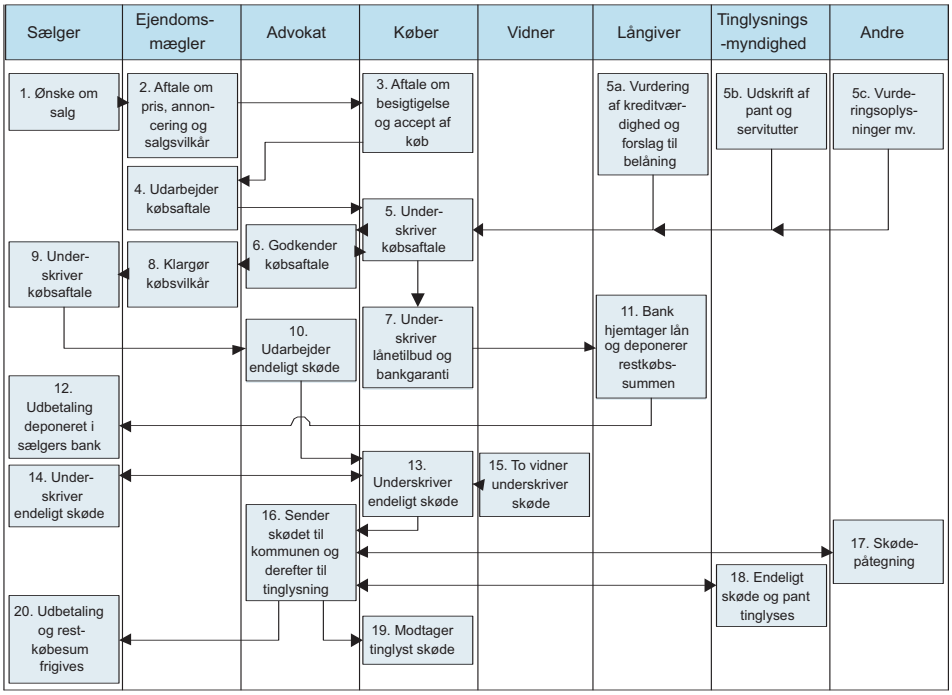
3.3.3 Samlede udgifter

Det er normalt køber, der betaler for tinglysning af skøde. Afgifterne for tinglysning af skøde er på 1400 DKK (185 euro) samt 0,6 % af købesummen.

3.4 Køb/salg – avanceret

Nedenstående figur viser processen, hvor køb/salg også involverer ejendomsmægler, advokat og långiver. Langt de fleste købs/salgs-situationer sker således gennem en ejendomsmægler og med bistand fra en advokat. Oftest spiller kontakten til banker og realkreditinstitutter[41] også en stor rolle.

3.4.1 Proces



Figur DK-14: Køb/salgs-processen, der involverer ejendomsmægler, advokat og långiver.

3.4.2 Beskrivelse

1. Sælgeren igangsætter salget ved at kontakte en ejendomsmægler.
2. Ejendomsmægleren og sælgeren aftaler i fællesskab pris, annoncering og de nærmere vilkår for salget (overtagelsestidspunkt mv.)

[41] De danske realkreditinstitutter yder lån med pant i fast ejendom baseret på udstedelse af obligationer.

3. Køberen aftaler besigtigelse med ejendomsmægleren og accepterer købet. Forinden har køberen typisk aftalt budget med sin bank.
4. Ejendomsmægleren udarbejder købsaftalen, der indeholder de nærmere forhold vedrørende overdragelse af den pågældende faste ejendom.

5a, 5b, og 5c. Køberen kontakter banken, der ud fra købsaftalen, realkreditinstituttets forslag til belåning, tingbogsoplysninger mv., vurderer kreditværdigheden for køberen og afslutningsvis accepterer en belåning af købet.

5. Køberen underskriver købsaftalen.
6. Købers advokat godkender købsaftalen.
7. Køberen underskriver bankens lånetilbud og garantien fra banken for belåningen.
8. Ejendomsmægleren klargør herefter købsvilkårene, modtager den kontante udbetaling og sender købsaftalen til underskrift hos sælgeren.
9. Sælger underskriver købsaftalen. Køber kan herefter fortryde ejendomshandlen i indtil 6 hverdage. Dette koster dog et gebyr på 1 % af handelsprisen.
10. Køber udarbejder skøde, typisk med bistand fra en boligadvokat.

11 og 12. Banken hjemtager realkreditlån og deponere restkøbesummen i sælgers bank.

13, 14 og 15. Sælger konstaterer at restkøbesum er deponeret, hvorefter køber og sælger underskriver skøde. Underskrifterne bekræftes af vitterlighedsvidner, og skødet sendes til advokaten.

16. Advokaten udfylder et indberetningsskema og sender det sammen med skødet til kommunen og derefter sammen med evt. pantebreve og tinglysningsafgifter til tinglysning.
17. Skødet påtegnes af kommunen med angivelse af ejendommens grund- og ejendomsværdi og sendes tilbage til advokaten, mens indberetningsskemaet sendes til Skat.
18. Tinglysningsdommeren tinglyser det endelige skøde og tinglyser evt. pantebreve. Tinglysningsdommeren opbevarer en kopi af skødet. Herefter sendes skødet tilbage til anmelderen (advokaten), som sender evt. pantebreve til realkreditinstituttet og skødet til køberen. Samtidig giver advokaten meddelelse til banken om, at købesummen kan frigives.
19. Køberen modtager det tinglyste skøde.
20. Købesummen frigives i sælgers bank til sælgeren, idet den er korrigeret for eventuelle refusioner mellem køber og sælger, fx udgifter til vand, varme m.m.

3.4.3 Samlede udgifter

Sælger betaler udgifter til ejendomsmægler.

Ejendomsmæglere kræver typisk 3-4 % af salgssummen i honorar. Hertil skal lægges gebyrer for indhentning af oplysninger, annoncering mv. Samlet ligger udgifterne dermed på 6-8 % af salgssummen.

Køber betaler normalt for tinglysning af skøde og pantebreve.

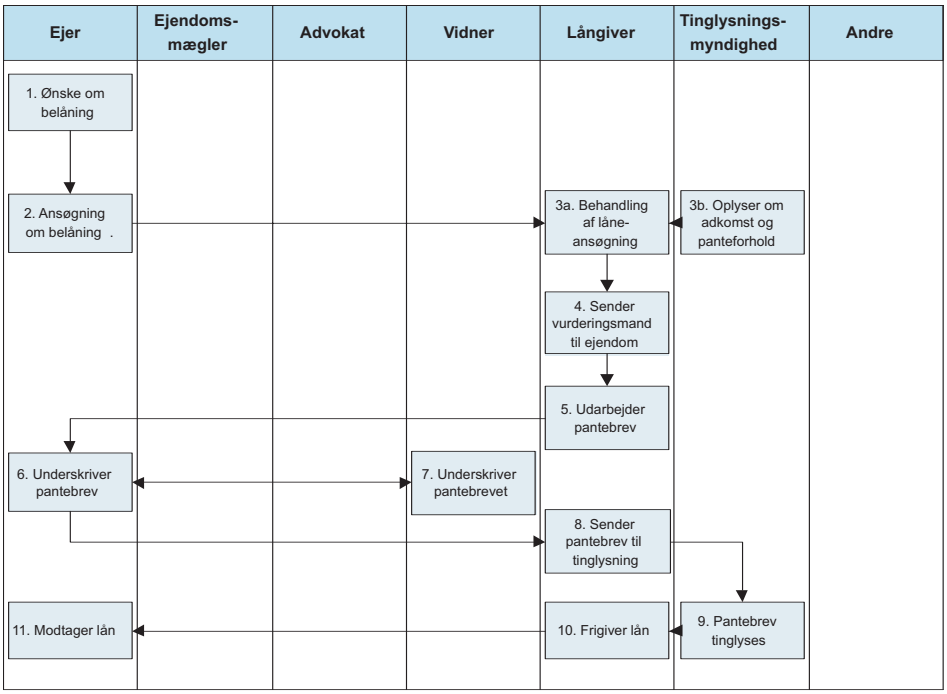
Afgifterne for tinglysning af skøde er på 1400 DKK (185 euro) samt 0,6 % af købesummen.

Afgifterne for tinglysning af pantebreve ligger på 1400 DKK (185 euro) pr. pantebrev samt 1,5 % af pantebrevets pålydende. Banken tager ca. 1.500 DKK (190 euro) i gebyr, mens Kreditforeningen tager ca. 2.000 DKK (265 euro)

Ved salg af en bolig med en værdi på 1.5 mio. DKK (200.000 euro) vil sælgeren dermed have udgifter for minimum 90.000 DKK (12.000 euro) og køberen vil have udgifter for minimum 35.000 DKK (4.670 euro).

3.5 Pant

3.5.1 Proces



Figur DK-15: Processen ved stiftelse af pant i fast ejendom.

3.5.2 Beskrivelse

1 og 2. Ejeren ønsker belåning af sin ejendom og ansøger om belåning hos et realkreditinstitut.

3a og 3b. Realkreditinstituttet undersøger pant- og adkomstforholdene i tingbogen for den ejendom belåningen skal have pant i.

4. Realkreditinstituttet sender typisk en vurderingsmand ud for at vurdere den pågældende ejendom.

5, 6 og 7. Realkreditinstituttet udarbejder et pantebrev, der underskrives af ejeren og vitterlighedsvidner. Herefter sendes det tilbage til realkreditinstituttet.

8. Realkreditinstituttet sender pantebrevet til tinglysning.

9, 10 og 11. Pantebrevet tinglyses i tingbogen, hvorefter realkreditinstituttet frigiver lånet til ejeren, som modtager pengene.

Samlede omkostninger
Ejeren betaler honorar til kreditforening samt afgifter for tinglysning af pantebrev.

Honorar til kreditforening ligger typisk på 2000 DKK (265 euro).

Afgifterne for tinglysning af pantebreve ligger på 1400 DKK (185 euro) pr. pantebrev samt 1.5 % af pantebrevets pålydende.

3.5.3 Ændring af pant

Ved omlægning af et eksisterende realkreditlån rettes der henvendelse til det realkreditinstitut, der har udstedt pantebrevet. Realkreditinstituttet udsteder derefter et nyt pantebrev på den pågældende ejendom ud fra grundejerens ønsker og muligheder. Dette pantebrev tinglyses indledningsvist med anmærkning. Det vil sige, at det nye pantebrev kun er foreløbigt tinglyst.

Grundejerens bank modtager herefter penge til indfrielse af det eksisterende pantebrev fra realkreditinstituttet. Banken indfrier dernæst det eksisterende tinglyste pantebrev, sletter dette pantebrev og tinglyser det nye pantebrev endeligt.

Grundejerens bank fungerer således som en uvildig mellemmand og sikrer via indfrielsen af det eksisterende pantebrev, at realkreditinstituttet ikke har tinglyst to pantebreve på den pågældende ejendom, som der eventuelt ikke ville kunne stilles sikkerhed for i ejendommens værdi.

Udgifterne til omlægning af et eksisterende pantebrev med et tilsvarende pålydende, beløber sig til et gebyr til kreditforeningen på ca. 2.000 DKK (265 euro), samt 1.400 DKK i tinglysningsafgift (185 euro). Der skal kun betales 1.5 % i tinglysningsafgift af differencen mellem det nye og det gamle lån.

4 Brug af registreringsinformation

4.1 Formidlingsstruktur

Borgere, virksomheder og offentlige myndigheder bruger ejendomsdata i mange sammenhænge. De væsentligste brugere er bl.a.

- rådgivere som landinspektører, advokater, ejendomsmæglere, landbrugskonsulenter m.fl.,
- realkreditinstitutter, banker, forsikringsselskaber,
- kommuner, amter, jordbrugskommissioner,
- statslige myndigheder, herunder styrelser
- medarbejdere hos myndigheder, der foretager tinglysning eller er involveret i ejendomsdannelse.

Siden 2001 har der eksisteret en elektronisk portal - den Offentlige Informations Server (www.ois.dk) - der har kunnet give den enkelte grundejer oplysninger om en lang række grundlæggende data om hans egen ejendom. Disse data stammer fra Det fælleskommunale Ejendomsdatasystem, Bygnings- og Boligregistret, Matrikelregistret, Statens Salgs- og Vurderingsregister, Planregistret og Krydsreferenceregistret. Adgangen sker via Digital Signatur eller en personlig pinkode. Den offentlige informations server administreres af Erhvervs- og Byggestyrelsen.

Oplysningerne i den Offentlige Informations Server leveres yderligere til en række distributører, som har opbygget egne services i forbindelse med formidling af information. For eksempel har realkreditinstitutionerne deres egen distributionsløsning, ligesom der eksisterer en service, der retter sig mod private landinspektører.

4.2 Søgemuligheder

4.2.1 Matriklen

Matrikelregistrets oplysninger blev frikøbt pr. 1. januar 1999, hvorefter de er offentligt tilgængelige, bl.a. på Kort & Matrikelstyrelsens hjemmeside: www.kms.dk.
Det digitale matrikelkort er solgt til stort set alle kommuner og amter, og det er i en forsimplet udgave tilgængeligt over Internettet (Web-matriklen) for landinspektører, kommuner og andre offentlige myndigheder, som har købt matrikelkortet eller indgået aftale herom med Kort & Matrikelstyrelsen.

Endvidere kan enhver se et mindre udsnit af det digitale matrikelkort på www.kms.dk. Der kan enten søges grafisk via postadresse eller matrikelnummer. Der kan ikke søges på personnavne.

4.2.2 Tingbogen

Man kan få elektronisk adgang til tingbogens oplysninger. Søgningen sker enten gennem en direkte adgang, hvor der søges på enten postadresse, matrikelnummer og ejerlavsbetegnelser, eller på ejendomsnummer (ESR-nr).

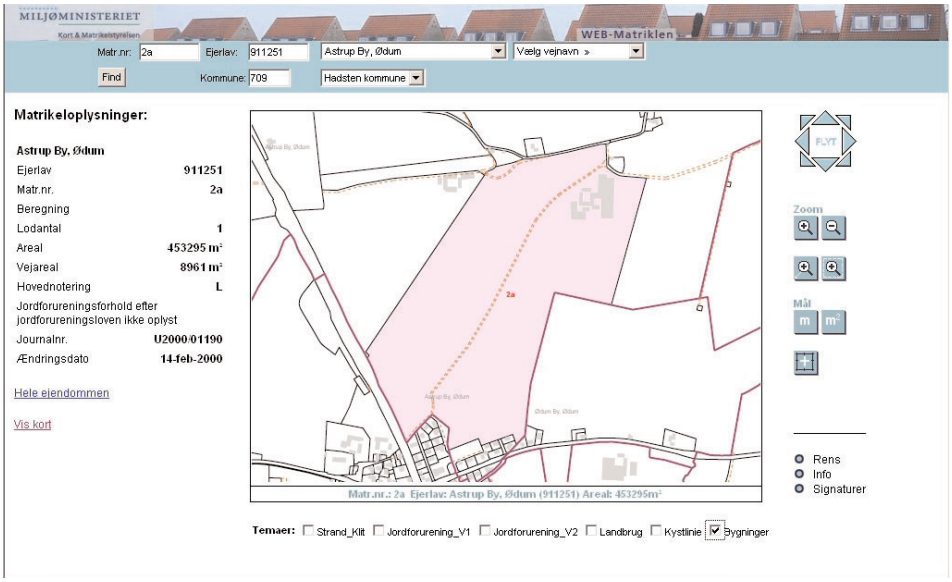
Der kan ikke søges på navne.

4.3 Offentlighed

4.3.1 Matriklen

Matriklens oplysninger er offentligt tilgængelige og bruges af bl.a. landinspektører, advokater, offentlige myndigheder mv. Matriklen indeholder ikke personfølsomme oplysninger.

Adgang til matriklens oplysninger kan enten ske via personligt fremmøde på Kort & Matrikelstyrelsen i København, gennem en gratis "light"-udgave på www.kms.dk, eller mere fyldestgørende gennem 'web-matriklen', der via Internettet kan vise ajourført matrikulær information for hele landet undtagen Frederiksberg kommune. Adgang til web-matriklen kræver et abonnement, og der afkræves betaling for hvert opslag, jf. afsnit 4.3.3. Alle kan som udgangspunkt blive abonnenter.



Figur DK-16: Adgang til matrikulære oplysninger kan ske via Web-matriklen. Bemærk de stiplede linjer, der angiver en privat fællesvej.

4.3.2 Tingbogen

Tingbogens oplysninger er tillige fuldt offentlige. Alle adkomstdokumenter og pantebreve vedrørende fast ejendom, der anmeldes til tinglysning, offentliggøres i Tingbladet. Tingbogens oplysninger er desuden tilgængelige for enhver på det lokale tinglysningskontor, og man kan mod betaling få en udskrift af tingbogen eller en kopi af dokumenter i aktmappen. Endvidere kan enhver ansøge retten i Århus om tilladelse til at etablere terminalforbindelse til den elektroniske tingbog. For opslag i den elektroniske tingbog via terminalforbindelse skal der som udgangspunkt betales en retsafgift. Opslag og udskrifter, der foretages af offentlige myndigheder eller i ikke-professionelt øjemed fra publikumsterminalerne i byretterne, er dog afgiftsfrie.

Der er gennemført en ændring af tinglysningsloven med henblik på, at der gives mulighed for masseudtræk fra tingbogen. Adgangen gives efter konkret begrundet ansøgning til retten i Århus. Der kan kun søges på koder for de faste noteringer og på noteringstekster for øvrige noteringer. Personoplysninger er ikke tilgængelige. Som regel er det således nødvendigt at foretage enkeltopslag i den elektroniske tingbog eller undersøge ejendommens akt for at indhente oplysninger, der ikke er digitaliseret, fx kortbilag, servitutdokumenter mv.

4.3.3 Produktpriser

	Matriklen (kortoplysninger) (2005)	Tingbogen (registeroplysinger) (2005)
Oprettelse	530 DKK (70 euro)	2000 DKK (266 euro)
Udgifter/måned/brugerkode	197 DKK (26 euro)	194 DKK (26 euro)
Udgifter/opslag	9.50 DKK(1,25 euro)	30 DKK [42](4 euro)

Figur DK-17: Produktpriser ved elektronisk adgang til oplysninger fra matriklen og tingbogen. Priserne har ingen sammenhæng med de faktiske udgifter, men er alene politisk bestemt.

[42] Ved personlig henvendelse på et tinglysningskontor koster en udskrift af både byrder, adkomster og pante hæftelser 175 DKK (23 euro). (Det er dog tilladt gratis at skrive oplysningerne manuelt af fra en PC på tinglysningskontoret.

5 Afgifter og gebyrer

Matriklen – gebyr i 2005	Beløb
Udstykning og matrikulering for hver samlet fast ejendom, der oprettes.	1900 DKK (253 euro)
Arealoverførsel for hver samlet fast ejendom, hvortil der overføres areal.	1425 DKK (190 euro)
Sammenlægning for hver sammenlægning.	950 DKK (126 euro)
Ansøgt tildeling af et matrikelnummer til et areal inden for en samlet fast ejendom, når nyt skel skal registreres.	950 DKK (126 euro)
Ændring af skel for et brugsretsareal inden for en samlet fast ejendom, når skellets beliggenhed på stedet ændres - for hvert matrikelnummer, der berøres.	475 DKK (63 euro)
Matriklen – afgift	
Udstykning og matrikulering (for hver samlet fast der ejendom, oprettes)	5000 DKK (666 euro)

Figur DK-18: Afgifter og gebyrer ved registrering i matriklen.

Tingbogen – afgift	Beløb
Registrering af dokument i tingbogen – basisafgift	1400 DKK (187 euro)
Tinglysning af skøde i tingbogen	0,6 % af købesummen
Tinglysning af pantebrev i tingbogen	1,5 % af pantebrevets pålydende

Figur DK-19: Afgifter ved registrering i tingbogen.

6 Retsvirkninger og konsekvenser af registrering

6.1 Matriklen

Der kan ikke vindes hævd over offentlige vejarealer, der er udskilt i matriklen, eller over arealer, der i matriklen er registreret som jernbanearealer. Skel, der er fastslået ved skelforretning, samt nye skel og bestående skel, som er registreret i matriklen på grundlag af en erklæring, som begge parter har underskrevet, kan ikke ændres ved ejendomsberigtigelse (hævd) i den efterfølgende periode på mindst 20 år.

Kort & Matrikelstyrelsen foretager en vis kontrol af landinspektørens arbejde, men denne revision fritager imidlertid ikke landinspektøren for ansvar for de matrikulære arbejder og oplysningerne i sagen.[43]

Matrikelmyndighedens afgørelser kan efter udstykningslovens § 12 ikke påklages til anden administrativ myndighed.

Hvis matrikelmyndigheden har begået fejl ved registreringen i matriklen, vil fejlen så vidt muligt blive rettet, når den bliver opdaget. Hvis der er tale om en uoprettelig fejl af større omfang, skal spørgsmålet om, hvem der er ansvarlig for fejlen, afgøres ved dom eller ved udtalelse fra kammeradvokaten, inden matrikelmyndigheden betaler erstatning.

6.2 Tingbogen

Tinglysningsdommerens afgørelse efter tinglysningslovens § 36 kan kæres til landsretten inden 2 uger efter, at afgørelsen er meddelt vedkommende.

Efter tinglysningslovens §§ 31, 32, 34 og 35 kan der ydes erstatning fra statskassen, hvis der er begået fejl i forbindelse med tinglysningen.

De to væsentligste retsvirkninger i forhold til tinglysning og dermed i forhold til de oplysninger, der er angivet i tingbogen, er angivet i tinglysningsloven[44] §§ 1 og 27.

De to bestemmelser benævnes traditionelt henholdsvis prioritetsvirkningen og gyldighedsvirkningen.

[43] Finn Martensen: Landinspektøransvaret, 1981, side 149.
[44] Lovbekg. nr.158/2006 om tinglysning.

6.2.1 Prioritetsvirkning

Prioritetsvirkningen i tinglysningslovens § 1 dækker over den prioritet en rettighed har i forhold til andre konkurrerende rettigheder og kreditorforfølgning. Stk. 1 fastslår således, at alle rettigheder som udgangspunkt skal "lyses til tinge", altså tinglyses og indskrives i tingbogen, for at "få gyldighed mod aftaler om ejendommen og mod retsforfølgning." Hvis dette ikke er sket kan rettigheden ifølge stk. 2 fortrænges af en senere stiftet, men tinglyst ret, hvis denne rettighedshaver vel at mærke er i god tro. Tinglysningen er således essentiel i forbindelse med, om en rettighed opnår bedre eller dårligere prioritet i forhold til konkurrerende rettigheder. Det fremgår dog også af bestemmelsen, at dokumentets gyldighed i andre relationer end de overfor nævnte aftaler "om ejendommen og mod retsforfølgning" ikke er afhængig af tinglysning. Mellem parterne er tinglysning således ikke pligtigt i forhold til gyldigheden af den indgåede aftale. På baggrund af de mange fordele der ligger i tinglysning i forbindelse med sikkerhedsstillelse overfor tredje mand og den økonomiske risiko en manglende tinglysning indebærer, foretages tinglysning dog i praksis altid, hvorfor en sådan manglende registrering i praksis ikke vil forekomme.[45]

6.2.2 Gyldighedsvirkning

Hvor ovenstående 'prioritetsvirkning' omhandler den prioritet en tinglyst ret har overfor andre rettighedshavere, belyser 'gyldighedsvirkningen' i tinglysningslovens § 27 det faktum *"at en rettighed, der er tinglyst, som udgangspunkt kan opfattes som gyldigt af aftaleerhververe, som afleder en ret fra den tinglyste rettighed."*[46] Det vil sige at godtroende aftaleerhververe altid kan stole på en tinglyst ret.

[45] Poul Daugbjerg og Knud Villemoes Hansen: Ejendomsdata, 2000, s. 55-56.

[46] Peter Mortensen: Tinglysning – rettigheder over fast ejendom, 2001, s. 237.

7 Udviklingsarbejder

7.1 Modernisering af matriklen

I løbet af de sidste årtier er der sket en omfattende modernisering af matriklen. Udstykningsreformen trådte i kraft i 1991, matrikelregistret blev i midten af 1980'erne overført til edb, og matrikelkortet var ved udgangen af 1997 omlagt til et digitalt kortværk. Endvidere er der som led i moderniseringen på landsplan gennemført følgende større projekter, som i høj grad tilgodeser udviklingen mod digital forvaltning.

De tidligere umatrikulerede fællesarealer (gadejorder, grusgrave, kirkegårde o. lign.) blev i perioden 1984-94 registreret med matrikelnumre i matriklen og tingbogen.

Landbrugsnoteringen blev ajourført i matriklen og tingbogen i perioden 1994 - 95, og efter ændringen af landbrugsloven, der trådte i kraft 1. august 1995, er det registreringen i matriklen, der i retlig henseende er afgørende for, om et areal er undergivet landbrugspligt eller det er "fri jord".

Der er i løbet af de sidste 4-5 år tildelt matrikelnummer til lodder, således at selvstændigt beliggende arealer i matriklen og tingbogen er identificeret ved hver sit matrikelnummer. Arbejdet blev færdiggjort i slutningen af 2004.

Moderniseringen har som forventet medført en stigende interesse for at anvende matriklens oplysninger. Der er i flere love indført bestemmelser om registrering i matriklen og tingbogen. Det skyldes, at oplysningerne efter digitaliseringen af matrikelregister og -kort er:

- let tilgængelige over Internettet for eksterne brugere
- velegnede til at indgå i geografiske informationssystemer(GIS)
- velegnede til præsentation af oplysninger, der er knyttet til ejendomsdata, og
- velegnede til sammenstilling med andre digitale kort.

7.2 MIA

Kort & Matrikelstyrelsen har i samarbejde med praktiserende landinspektører og kommuner udviklet et Matrikulært Informations- og Ajourføringssystem (MIA), som etablerer et digitalt samspil imellem Kort & Matrikelstyrelsen og praktiserende landinspektører (og i mindre udstrækning kommunerne). MIA er således første skridt i retning af fuld digital forvaltning i den matrikulære proces. MIA er obligatorisk fra 1. september 2005.

Med udgangspunkt i MIA-samarbejdet arbejdes der på at tage de næste skridt i retning af fuld digital forvaltning i den matrikulære proces. Der arbejdes bl.a. med udvikling af et digitalt myndighedsbehandlingssystem for matrikulære sager.

7.3 MiniMAKS

MiniMaks er et elektronisk Matrikulært Ajourførings og KvalitetssikringsSystem, der i 2006 skal erstatte de hidtidige matrikulære systemer og databaser i Kort & Matrikelstyrelsen. Formålet med det nye system er bl.a. at understøtte den matrikulære sagsbehandling i forhold til indberetning, kontrol og registrering af matrikulære ændringer. MiniMAKS skal implementere en omfattende revision og modernisering af de matrikulære forretningsprocesser, med hensyn til understøttelse af digital forvaltning.

Med miniMAKS sker der en integration af det hidtidige matrikelregister og matrikelkort i én samlet produktionsdatabase. Matrikulære basisdata, temadata registreret på basis af matriklen og sagsdata er modelleret i én samlet spatial datamodel, der er koordineret med Kort & Matrikelstyrelsens øvrige datamodeller. Systemet skal sikre og vedligeholde den matrikulære produktionsdatabase, som skal indeholde matrikulære basisdata og temadata i aktuelle og historiske versioner. MiniMAKS baseres på ajourføring og kvalitetssikring af de matrikulære basisdata og temadata ved anvendelse af digitale opdateringsdata fra de eksterne aktører. Systemet skal via standardiserede snitflader understøtte digital kommunikation med landinspektører, kommuner og andre interessenter i den matrikulære proces og i forbindelse med indberetning af ændringer i registrering af temadata.

Det nye system skal sikre integration til Kort & Matrikelstyrelsens lagrings- og distributionssystem, måldatabase, landinspektørregister, Miljøministeriets økonomisystem og andre af styrelsens standardsystemer. Systemet indeholder endvidere etablering af et matrikulært sagsarkiv baseret på en standard ESDH løsning (elektronisk system og dokumenthåndtering).

7.4 Ejendomsregistreringen

I regi af Servicefællesskabet for Geodata er der nedsat et nytænkningsudvalg for ejendomsdata. Udvalget skal ifølge kommissoriet: 1) Sikre koordinering, forenkling samt kontinuerlig drift af de tekstbaserede registre der indeholder stedbestemte oplysninger og registreringer vedr. fast ejendom. 2) Udgøre et forum for gensidig orientering om forhold, der kan sikre optimal drift af registrene. 3) Udgøre et forum

for informationsudveksling der har betydning for den videre udvikling af Den Offentlige Informationsserver. 4) Sikre det tværgående samspil mellem disse registre og de to beslægtede områder: "persondata" og "virksomhedsdata."

7.5 Papirløs tinglysning

Justitsministeren har nedsat et udvalg med bred repræsentation, der skal overveje indførelse af papirløs tinglysning og tinglysningsvæsnets organisation, herunder om tinglysningen bør ske regionalt, centralt eller privatiseres. Udvalget skal endvidere udarbejde forslag til de nødvendige ændringer af tinglysningsloven som følge af udvalgets forslag. Udvalget arbejder desuden med en ændring af byrderubrikken i tingbogen, herunder udrensning af uaktuelle byrder, samt stedfæstelse af byrder på baggrund af matrikelkortet. Udvalget afgav i juni 2005 delbetænkning nr. 1461 om varetagelsen af tinglysningsopgaven og afsluttede sit arbejde i februar 2006 med betænkning nr. 1471 om digital tinglysning. Betænkningerne kan ses på www.jm.dk.

Justitsministeren har den 31. marts 2006 fremsat lovforslag nr. 199/2005-06 om ændring af tinglysningsloven og forskellige andre love i Folketinget.

7.6 Politi- og Domstolsreform

En omfattende reform af politiets og domstolenes forhold er under gennemførelse på baggrund af flere udvalgsarbejder og betænkninger herom, afgivet i de senere år. Justitsministeren fremsatte den 1. marts 2006 lovforslag i Folketinget om ændring af retsplejeloven og forskellige andre love. Lovforslaget foreslår bl.a. i overensstemmelse med Tinglysningsudvalgets anbefalinger, at tinglysningsopgaverne centraliseres og varetages af Tinglysningsretten, som foreslås lokaliseret i Hobro.

7.7 Kommunalreform

1. januar 2007 træder en ny kommunalreform i kraft i Danmark. Reformen var som udgangspunkt en reform af sygehusvæsenet, men udviklede sig politisk til at inddrage en omfordeling af en lang række administrative grænser og funktioner. Reformen indebærer, at der sker en reduktion i antallet af kommuner fra 270 til 98, at de 13 nuværende amter erstattes af 5 regioner og der sker en omfordeling af opgaverne mellem kommune, amt (region) og staten. Reformen har ikke større betydning for ejendomsregistreringen isoleret set, men betyder bl.a., at de fleste af amternes natur- og miljøopgaver overgår til kommunerne, og at kommunerne får en større kompetence over den fysiske planlægning.

Litteraturliste

Clausen, C. 2003. *Uaktuelle servitutter i tinglysningssystemet*. Aalborg: Aalborg Universitet. Ikke publiceret projekt.

Danmarks Statistik. 2005. "Danmarks statistikbank." Besøgt d. 2005/8/30. Tilgængelig fra http://www.statistikbanken.dk

Daugbjerg, P. og K.V.Hansen. *Ejendomsdata, 2000*. København: Kort & Matrikelstyrelsen.

Deloitte. 2005. "Deloitte Consulting har gennemført en analyse af de danske domstole." Besøgt d. 12/4/2005. Tilgængelig fra http://www.jm.dk/wimpdoc.asp?page=document&objno=73069.

Domstolsstyrelsen. 2004. "Danmarks domstoles årsrapport 2003." Besøgt d. 26/7/2005 http://www.domstol.dk/page13.aspx

Erhvervs- og Byggestyrelsen. 2004. "Planregistret - PLAN." Besøgt d. 20/12/2004. Tilgængelig fra http://www.ois.dk/.

"Bygnings- og Boligregistret - BBR." Besøgt d. 20/12/2004. Tilgængelig fra http://www.ois.dk/.

Illum, K. 1994. *Tinglysning*. København: Jurist- og økonomforbundets Forlag.

Justitsministeriet. 2000. Betænkning nr. 1394/2000 om papirløsning tinglysning. 1394/2000.

Justitsministeriet 2001. *Betænkning fra domstolenes strukturkommission*. 1398/2001.

Kort & Matrikelstyrelsen. 2005. "Begrænset udbud af nyt matrikulært system." Besøgt d. 4/12/2005. Tilgængelig fra http://www.kms.dk.

Martensen, F, 1981. Landinspektøransvaret: Den danske Landinspektørforenings forlagsvirksomhed 1981.

Miljøministeriet. 2004. "Årsrapport 2003 for Kort og Matrikelstyrelsen." Besøgt d. 24/7/2005. Tilgængelig fra http://www.domstol.dk/page13.aspx

Mortensen, P. 2001. *Tinglysning - rettigheder over fast ejendom*. København: Forlaget Thomson A/S.

Mouritsen, A. K. M. 2002. *Registre - en oversigt over registre på ejendoms-, miljø og landbrugsområdet.*: Danmarks Jordbrugsforskning.

Ramhøj, L. 1999. *Matrikulær sagsudarbejdelse*. Aalborg: Institut for Samfundsudvikling og Planlægning, Aalborg Universitet, 4. udgave.

Servicefællesskabet for Geodata. 2005. "Servicefællesskabet for Geodata." Besøgt d. 1/11/2005. Tilgængelig fra http://www.xyz-geodata.dk/

Danmark

Finland

Tuomas Lukkarinen, överingenjör, Lantmäteriverket centralförvaltningen.

1 Allmän översikt

Registrering av fast egendom anses ha påbörjats redan på 1500-talet. I Vadstena (i samband med s.k. herredagar) i oktober 1524 beslöt ständerna på förslag av kung Gustav Vasa att upprätta en jordebok. Jordeboken tjänade uteslutande beskattningsändamål [1]. I början av 1800-talet började man föra ett jordeboksregister som också innehöll arealer för hemman samt uppgifter om hur hemmanen hade delats vid lantmäteriförrättningar. Det egentliga registret över fastigheter (närmast lägenheter) var det jordregister som upprättades med stöd av en förordning [2] år 1895. Inom stadsplaneområden med fastställd tomtindelning, började magistraterna föra en tomtbok [3] på 1930-talet. Den bestod av ett tomtregister och ett register över allmänna områden. Både jordregistret och tomtboken upphörde att existera när fastighetsuppgifterna fördes in kommunvis i fastighetsregistret åren 1978 - 1995.

Lagfarts- och inteckningsuppgifterna lagrades kommun- eller domsagavis i databasen åren 1981 - 1998.

Verksamhetsområdet för fastighetsbildningens och -registreringens del kommer så småningom att förändras ungefär på samma sätt som i övriga Europa: befolkningen blir äldre och allt fler människor bor i några få tillväxtcentra, medan antalet invånare minskar i stora delar av landet. Lantbruken blir allt färre samtidigt som de återstående lantbruksenheterna ökar i storlek. Med tanke på lantmäteriuppgifterna betyder den nuvarande utvecklingen att efterfrågan på ägoregleringar ökar på landsbygden och fastighetsutbytet är livligt i de utvecklade områdena, men behovet av nya lands- och järnvägar minskar. Trots befolkningsminskningen bildas aktivt nya fastigheter för fritidsbebyggelse - även på många ställen i östra och norra Finland.
Nedan ges allmänna uppgifter av betydelse för registrering av fastigheter.

[1] Hyvönen 1998, s. 138 - 139.
[2] Hans Kejserliga Majestäts Nödiga Förordning angående delning af jordlägenheter (12.6.1985/21).
[3] Lag om skiftesväsendet, tomtmätning och registrering av fastighet i stad (17.7.1931/232).

Ägoslag	Km2	%
Areal, totalt	**390 920**	100
Land	**304 112**	77,8
jordbruksmark	27 000	
skogsbruksmark och annan trädbevuxen mark	229 000	
bebyggd mark	12 000	
öppna våtmarker och annan öppen mark	36 000	
Insjövatten	**34 324**	**8,8**
Havet	**52 483**	**13,4**

Figur FIN-1: Arealer i Finland. [4]

Ägargrupp	Areal, ha	%
Privata	6 589 000	98,5
Aktiebolag och andelslag	40 000	0,6
Staten	17 000	0,25
Kommuner	30 000	0,45
Församlingar och stiftelser	14 000	0,2
Totalt	**6 690 000**	**100,00**

Figur FIN-2: Fördelning av lantbrukslägenheter på olika ägarkategorier enligt areal. [5]

Administrativt område eller myndighet	Antal	Obs.
Län	5	Därtill sköter landskapet Åland också många ärenden som på fastlandet hör till länsstyrelserna
Kommuner	431	Av vilka 85 (fr.o.m. 1.1.2006) för fastighetsregister
Landskap	13	Ej av direkt betydelse för fastighetssystemet
Lantmäteribyråer	13	Därtill finns det en filial på 22 orter
Tingsrätternas domkretsar	63	Tingsrätten är också inskrivningsmyndighet
Jorddomstolarnas domkretsar	8	Varje jorddomstol är del av någon tingsrätt
Magistrater	37	Lokala myndigheter med ansvar för bl.a. befolkningsregister

Figur FIN-3: Fakta om några regionala myndigheter.

[4] Statistisk årsbok i Finland 2003 tabell 4, Kommunernas arealstatistik 2005, Lantmäteriverkets kartmaterial.
[5] Statisk årsbok i Finland 2003, tabell 104.

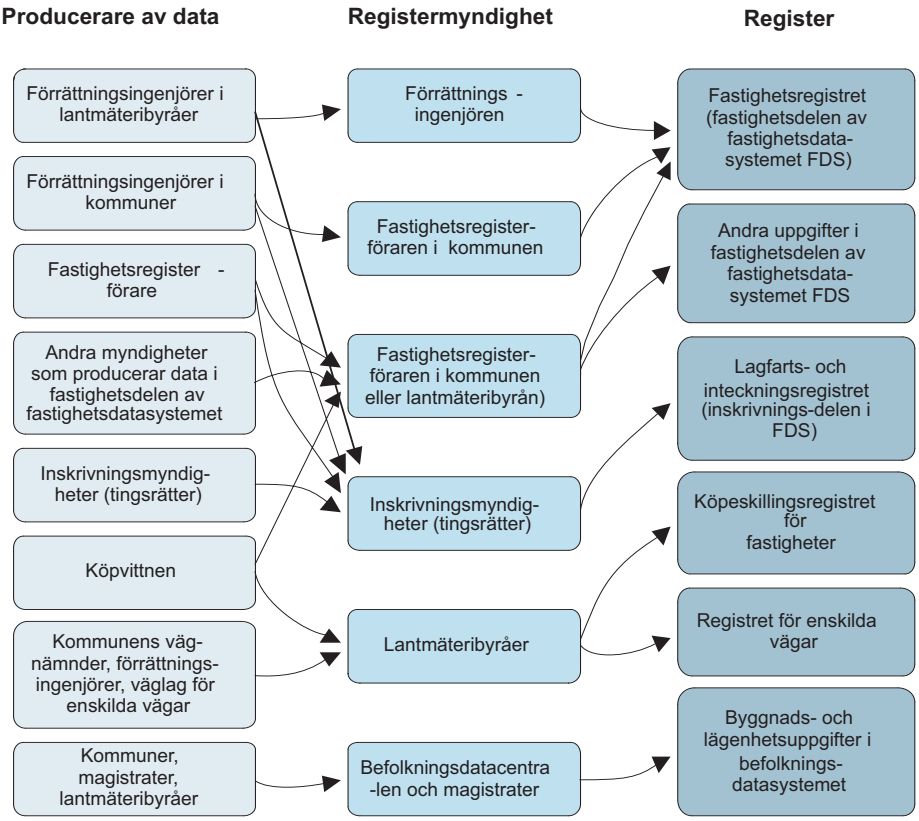
1.1 Huvudstruktur

I början av juni 2005 togs i bruk fastighetsdatasystemet (FDS) delvis förnyat i bruk. Fastighetsdatasystemet är uppdelat i en fastighetsdel och en inskrivningsdel. Det tidigare fastighetsdatasystemet togs kommunvis i bruk åren 1984 - 1998 och dess tekniska lösning var föråldrad. Förnyelsen av fastighetsdelen påbörjades år 2002 på grund av en lag[6] som trädde i kraft den 1 januari 2003. Utvecklandet av systemet omfattade inte inskrivningsdelen och följaktligen kan det gamla systemet inte tas ur bruk förrän om uppskattningsvis knappt tio år då man moderniserat inskrivningsdelen.

Fastighetsdatasystemets struktur är följande:

- Fastighetsdatasystemet
  - Fastighetsdelen
    - Fastighetsregistret (FR-kartan medräknad)
    - Andra uppgifter
  - Inskrivningsdelen
    - Lagfarts- och inteckningsregistret
    - Åtkomstuppgifter

[6] Lagen om ett fastighetsdatasystem och anslutande informationstjänster (31.5.2002/453).



Figur FIN-4: Offentliga register med anknytning till fastighetsuppgifter.

Fastighetsdelen i det gamla fastighetsdatasystemet har varit en kopia av fastighetsregistrets attribut- eller egenskapsuppgifter som lantmäteribyråerna och 85 kommuner för inom sina ansvarsområden. Det nya fastighetsdatasystemet upprätthålls tekniskt i Lantmäteriverkets JAKO-system. Förrättningarna och besluten anses ha blivit registrerade när de har antecknats i fastighetsdatasystemet. Fastighetsdatasystemet blev alltså det primära fastighetsregistret fr.o.m. den 1 juni 2005. Tidigare ansågs registreringen ha skett när lantmäteribyrån eller kommunen hade antecknat förrättningen eller beslutet i sitt eget fastighetsregister.

Enligt ovan nämnda lagen är innehållet i fastighetsregistret begränsat till egentliga fastighetsuppgifter, vilket innebär att de uppgifter (exklusive planeuppgifterna) som en annan myndighet producerar inte ännu finns i fastighetsregistret även om de omfattas av fastighetsdatasystemet. Därför ansågs fastighetsdelen i fastighetsdatasystemet bestå

av fastighetsregistret och av övriga uppgifter. Uppdelningen i dessa två uppgiftsgrupper har emellertid inte ännu realiserats i datasystemet utan alla uppgifter finns registrerade i systemet som om de skulle höra till fastighetsregistret.

Uppgifterna i fastighetsdatasystemet är i princip offentliga och tillgängliga för alla: var och en kan till exempel beställa utdrag ur fastighetsregistret samt ur lagfarts- och inteckningsregistret. I lagstiftningen[7] finns dock begränsningar om i vilken form och i hur stora mängder uppgifter kan överlåtas till en enskild kund samt hur personuppgifter skall behandlas.

Den gamla fastighetsdelen i fastighetsdatasystemet är ännu i bruk eftersom fastighetsuppgifter för inskrivningsdelen hämtas ur den och inte direkt ur den nya fastighetsdelen.

1.1.1 Ansvarsfördelning

Lantmäteriverket sörjer enligt nämnda lag för inrättandet, förvaltningen och upprätthållandet av fastighetsdatasystemet. Detta inbegriper också informationstjänsterna och utvecklingen av systemet. Eftersom det finns många organisationer som samarbetar gällande fastighetsdatasystemet har en delegation grundats för styrning av systemet. Representerade i delegationen är justitieministeriet, jord- och skogsbruksministeriet, Finlands Kommunförbund, kommuner, skattestyrelsen, Befolkningsregistercentralen och Lantmäteriverket.

Många organisationer inom den offentliga förvaltningen deltar på något sätt med i upprätthållandet eller är viktiga användare av fastighetsdatasystemet.

[7] Lagen om offentlighet i myndigheternas verksamhet (21.5.1999/621); personuppgiftslagen (22.4.1999/523).

Organisationerna och hierarkin	Rollen vid registerarbete
Statsrådet	
Jord- och skogsbruksministeriet	Förbereder lagstiftningen, tillsätter delegation För FDS, gör resultatavtal med LMV, fastställer avgifter
Lantmäteriverket	Sköter om FDS:s administration, utveckling m.m., centralförvaltningen meddelar föreskrifter och anvisningar om fastighetsregisterföring (gäller också kommunerna) gör resultatavtal med lantmäteribyråerna, styr verksamheten
Lantmäteribyråer (13 st.)	För fastighetsregister och sköter om fastighetsbildningen inom sina ansvarsområden
Skogscentraler (13 st.)	Producerar uppgifter för FDS
Justitieministeriet	Bär ansvaret över inskrivningsdelen i FDS
Tingsrätter (63 st.)	Behandlar lagfarts- och inteckningsansökningar och för inskrivningsregistret i FDS
Miljöministeriet	
Regionala miljöcentraler (13 st.)	Producerar uppgifter för FDS
Miljötillståndsverken (3 st.)	Producerar uppgifter för FDS
Inrikesministeriet	
Befolkningsdatacentralen (1 st.)	För befolkningsdatasystemet som också innehåller uppgifter om byggnader och bostäder
magistrater (37 st.)	Uppdaterar byggnads- och bostadsuppgifter i befolknings- datasystemet
Länsstyrelser (5 st.)	Producerar uppgifter för FDS
Handels- och industriministeriet	
Strålsäkerhetscentralen (1 st.)	Producerar uppgifter för FDS
Kommuner	
Alla kommuner (431 st. år 2006)	Producerar uppgifter för FDS
FR-kommuner (85 st.)	För fastighetsregister och sköter om fastighetsbildningen inom sina ansvarsområden
Kommunernas vägnämnder	Producerar uppgifter för registret över enskilda vägar
Köpvittnen (3 300 st.)	Producerar uppgifter för köpeskillingsregistret för fastigheter och för outbrutna områdenas del även för fastighetsregistret

Figur FIN-5: Olika myndigheter och deras uppgifter i fastighetsdatasystemet (FDS) samt vid andra registerarbeten.

1.1.2 Lagstiftning

I Finland finns cirka 25 lagar och ungefär lika många förordningar som innehåller bestämmelser om fastighetsregistret, lagfarts- och inteckningsregistret eller fastighetsdatasystemet.

De viktigaste författningarna är:

- Lagen om ett fastighetsdatasystem och anslutande informationstjänster (den s.k. FDS-lagen) (31.5.2002/453)
- Fastighetsregisterlagen (16.5.1985/392) och fastighetsregisterförordningen (5.12.1996/970)
- Lag om lagfarts- och inteckningsregister (27.3.1987/353) och förordningen (5.12.1996/960)
- Jordabalken (12.4.1995/540)
  - I avdelningen: fastighetsförvärv
  - II avdelningen: inskrivningsärenden och behandlingen av dem
  - III avdelningen: inskrivning av äganderätt och särskilda rättigheter
  - IV avdelningen: fastighetspanträtt

Därtill finns stadganden om registrering förrättningar och myndighetsbeslut i flera författningar, t.ex.:

- Fastighetsbildningslagen (12.4.1994/554) och -förordningen (20.12.1996/1189);
- Lagen om enskilda vägar (15.6.1962/358);
- Landvägslagen (23.6.2005/503);
- Lagen om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter (29.7.1977/603);
- Markanvändnings- och bygglagen (5.2.1999/132) och -förordningen (10.9.1999/895);
- Naturskyddslagen (20.12.1996/1096) och -förordningen (14.2.1997/160);
- Vattenlagen (19.5.1961/264).

De flesta bestämmelser som gäller registrering av myndighetsbeslut har dock inte ändrats så att de är enhetliga med FDS-lagen.

Därtill finns lagen om ett köpeskillingsregister över fastigheter (18.7.1980/552) och köpvittnesförordningen (5.12.1996/958). Lagen om enskilda vägar (15.6.1962/358) och statsrådets förordning om enskilda vägar (21.12.2000/1267) innehåller bestämmelser om registret för enskilda vägar. Befolkningsdatalagen (11.6.1993/507) och -förordningen (22.10.1993/886) innehåller bestämmelser om förfarandet vid registrering

av byggnadsuppgifter i befolkningsdatasystemet

Många av nämnda lagar och förordningar har ändrats. På webbadressen http://www.finlex.fi finns lagar och förordningar även på svenska och de viktigaste dessutom på engelska.

1.2 Registerstatistik

1.2.1 Statistik över verksamhet

I fastighetsregistret finns följande registerenheter. Endast levande enheter är med i siffrorna. Antalet skyddsområden och arealen av dem kommer att öka p.g.a. förverkligandet av Natura- och andra skyddsprogram.

Typ av registerenhet[8]	Antal	Areal, km2
Fastigheter		
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	
Områden som avskiljts för allmänna behov	317	
Fristående tillandningar	473	
Allmänna vattenområden av vilka på insjöar	98 26	35 000 1 080
Andra registerenheter		
Samfällda områden av vilka samfällda skogar	46 523 233	41 700 10 530
Allmänna vägar och deras biområden på Åland samt biområden till landsvägar på fastlandet	2 093	

[8] Se definitioner i bilagan 1 (punkt 1.1).

Typ av registerenhet[8]	Antal	Areal, km2
Sammanlagt fastigheter och andra registerenheter	**2 623 107**	
Outbrutna områden och andelar i samfällda som överlåtits skilt	57 905	

Figur FIN-6: Antalet levande registerenheter[9].

Nya fastigheter bildas vid lantmäteriförrättningar, främst vid styckningar och klyvningar. Vid sammanslagningar av fastigheter bildas också nya fastigheter men samtidigt minskar det totala antalet. De kommuner som för fastighetsregister bildade år 2005 några tusen nya tomter och allmänna områden inom sitt ansvarsområde. Antalet registrerade outbrutna områden var flera hundra.

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
Tvångsauktioner	216	0,2
Summa	**90 230**	**100,0**

Figur FIN-7: Antalet fastighetsöverlåtelser år 2005[10].

Förrättningsslag, beslut eller åtgärd	Antalet nya enheter
Styckning	25 000
Klyvning	660
Inlösningsförrättning	870
Sammanslagning	2 000
Registrering av outbrutna områden	31 900

Figur FIN-8: Antalet nya fastigheter och outbrutna områden inom Lantmäteriverkets ansvarsområde år 2005[11].

[9] Fastighetsdatasystemet den 16 februari 2006.
[10] Köpeskillingsstatistik över fastigheter 2005.
[11] Lantmäteriverkets datasystem.

Förrättningslag	stycken	%
Styckning	15 772	74,8
Klyvning	202	1,0
Allmän vägförrättning	426	2,0
Enskild vägförrättning	1 480	7,0
Regional vägförrättning	33	0,2
Ägoreglering	11	0,1
Ägobyte	235	1,1
Rågång	797	3,8
Inlösningsförrättning	152	0,7
Inlösning av tillandning eller samfällt område	645	3,1
Fastighetsbestämning för fastställande Av delägarförteckning	510	2,4
Övriga	824	3,9
Totalt	**21 087**	**100,0**

Figur FIN-9: Förrättningar som Lantmäteriverket registrerat år 2005[12].

Förrättningslag	Stycken
Styckning av tomt	2 500
Styckning av allmänt område	850
Servitutförrättning	200
Övriga förrättningar	110

Figur FIN-10: Förrättningar som de registerförande kommunerna verkställt år 2004[13].

[12] Lantmäteriverkets datasystem.
[13] Kommunförbundets statistik med kompletteringar.

Typ av ärende	Stycken
Beviljade lagfarter	114 813
Fastigheter eller kvotdelar av dem	88 521
Outbrutna områden eller andelar i samfällda	27 473
Fastställda nya inteckningar	159 625
Nya särskilda rättigheter	8 511
Överföring av befintliga legorätter	6 248
Meddelanden och andra ärenden	207 946

Figur FIN-11: Antalet inskrivningsärenden i tingsrätterna år 2005[14].

1.3 Fast egendom och dess registrering

1.3.1 Begreppet

Juridiska publikationer har i årtiondens lopp försökt definiera begreppet fast egendom på många olika sätt. En enkel och användbar definition av begreppet finns i inslösningslagen[15] : fast egendom är ”ägande- och därmed jämförbar rätt till fastighet eller annat jord- eller vattenområde samt till dem hörande byggnad eller konstruktion”.

Fast egendom omfattar ett avgränsat område i luften och på marken som man kan ändamålsenligt och enligt eventuella detaljplaner eller andra bestämmelser utnyttja.

Begreppet fastighet är mer begränsat än fast egendom. Fastighetsbildningslagen[16] konstaterar helt enkelt att man med fastighet avser en sådan självständig enhet för jordäganderätt som med stöd av fastighetsregisterlagen skall införas som fastighet i

fastighetsregistret. Därtill konstateras i samma punkt att ”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*)”.

Största delen av enheterna i fastighetsregistret är fastigheter såsom framgår av figur 3 ovan.

[14] Justitieministeriets statistik.
[15] 2 § 1 mom. lagen om inlösning av fast egendom och särskilda rättigheter (29.7.1977/603).
[16] 2 § 1 mom. 1 punkten fastighetsbildningslagen.

1.3.2 Registrering av fast egendom

Fastigheter och outbrutna områden registreras i fastighetsregistret och de kan också pantsättas.

Främst för befolkningsregistreringens behov registreras byggnaderna i befolkningsdatasystemet. Separata byggnader kan inte vara föremål för inteckning utan inteckningen fastställs för själva fastigheten eller en bestämd nyttjande- eller jordlegorätt som i sin tur kan också omfatta byggnader. Dessa rättigheter antecknas i lagfarts- och inteckningsregistret såsom förklaras senare.

1.4 Registrering av rättigheter

Rättigheter som hänför sig till fastigheter och fast egendom behandlas och registreras på många olika sätt. Rättigheter kan grundas genom ett avtal mellan privata personer och därefter fastställas genom ett myndighetsbeslut eller de kan grundas utan avtal. Rättigheter som berör fast egendom registreras antingen i fastighetsdelen eller i inskrivningsdelen i fastighetsdatasystemet.

Rättigheterna i fastighetsdelen är knutna till ett läge, dvs. de har antecknats på fastighetsregisterkartan som nyttjanderättsenheter. En del äldre rättigheter fattas dock tills vidare på registerkartan. Däremot har de rättigheter som antecknats i inskrivningsdelen inte något läge i fastighetsdatasystemet.

1.4.1 Rättigheterna i fastighetsdelen

Servitut enligt fastighetsbildningslagen eller tidigare lagar

Dessa har alltid stiftats vid en lantmäteriförrättning. Servitutet belastar en eller flera fastigheter eller andra registerenheter till förmån för en eller flera fastigheter eller även en kommun. Servitutet kan vara tidsbestämt.

Vägrätter enligt lagen om enskilda vägar

De berättigade är antingen nämnda fastigheter eller delägarna i ett väglag. Förutom en fastighet kan en vägdelägare vara ägare till exempel till en byggnad eller trafikidkare. För vägdelägarna kan vid vägförrättning grundas också t.ex. rätt att ta grus eller sand, rätt att lagra virke och rätt till bilplats.

Vägrätter enligt landvägslagen[17]

Den nya landsvägslagen trädde i kraft i början av år 2006. Landsvägar är nu fastigheter, närmare besämt inlösningsenheter. Beträffande t.ex. en tunnel, bro, eller fördämning har väghållaren endast vägrätt till vägområdet i fråga. Inom detaljplaneområden har väghållaren därtill vägrätt till de landsvägsområden som kommunen äger. För väghållaren kan också grundas servitut för utloppsdike. Väghållaren är i praktiken statens vägförvaltning.

Byggnadsservitut och andra i markanvändnings- och bygglagen avsedda servitut och rätter

Beslutet fattas av kommunens byggnadstillsynsmyndighet. El-, vatten- och motsvarande samhällstekniska ledningar placeras nästan alltid enligt avtal men om jordägaren är mot placeringen eller om man inte kommer överens om ersättningarna fattas beslutet av byggnadstillsynsmyndigheten. Det väsentliga är att rätten att hålla ledningen antecknas i fastighetsdatasystemet endast för den del beslutet avser.

Vid inlösningsförrättning grundade rättigheter

Genom inlösen enligt den s.k. inlösningslagen[18] kan ständig eller tidsbestämd särskild rättighet förvärvas eller rätten att nyttja eller råda över fast egendom begränsas. En särskild rättighet kan avse t.ex. en kraftöverföringslinje eller ett jordgasrör, en radarstation eller ett anflygningsområde vid flygplats.

Rättigheter enligt vattenlagen

Miljötillståndsverken (tidigare vattendomstolar) kan fatta beslut om rätt att anlägga en kanal eller uppföra en annan anläggning, sätta annans område varaktigt under vatten, o.s.v. Sistnämnda områden kan omfatta hundratals kvadratkilometer. Även skyddsområden för vattentag kan grundas. Servitutets eller rättighetens subjekt kan vara ett företag, en kommun, staten eller en annan organisation eller fastighet.

Särskilda förmåner

En särartad grupp av rättigheter i fastighetsregistret är särskilda förmåner, som kan belasta en fastighet eller ett samfällt område. Förmånen hör till en lägenhet eller gemensamt till flera och den kan avse t.ex. rätt till vattenkraft, fiske, stenbrott eller skogsavverkning. Särskilda förmåner är sällsynta och på nästan hundra års tid har

[18] Lag om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter.
[17] 112 § och 113 § landsvägslag.

sådana inte kunnat grundas. Alla förmåner har inte registrerats eftersom en del av dem är dolda: en sakägare kan t.ex. i samband med en lantmäteriförrättning visa upp en gammal handling om en särskild förmån.

Registrering i praktiken

I fastighetsregistret införda servitut och andra rättigheter antecknas som nyttjanderätts-enheter. Detta betyder att området i fråga avgränsas på fastighetsregisterkartan. I registrets egenskapsuppgifter syns de enligt deras läge i förhållande till fastighets-indelningen. Byggnadsservitut registreras dock utan läge. På Lantmäteriverket har registreringen av nyttjanderättsenheter varit regel från år 1998 då JAKO-datasystemet togs i bruk. Registerförande kommunerna har utnyttjat denna metod efter ibruktagning av det nya fastighetsdatasystemet år 2005. Alla äldre servitut och rättigheter har registrerats i form av anmärkningar i fastigheternas egenskapsuppgifter.

1.4.2 Rättigheterna i inskrivningsdelen

Inskrivningen av äganderätten sker genom att lagfart beviljas för förvärvet. Objektet kan vara en fastighet, en kvotdel av den, ett outbrutet område, en andel i ett samfällt område eller ett helt samfällt område som överlåtits.

Fastighetspanträtt kan upplåtas i en fastighet, en kvotdel av fastighet, ett outbrutet område, en jordlegorätt eller en annan nyttjanderätt som har inskrivits.

Särskilda rättigheter antecknas enligt sakägarens ansökan i inteckningsregistret (inskrivningsdelen i FDS) hos tingsrätten. Rättigheten kan vara legorätt, sytning, skogsavverkningsrätt eller lösgöringsrätt. Särskilda rättigheter har en så kallad anläggningsbeteckning i inskrivningsregistret.

En rättighet får inte inskrivas om den är bestående eller gäller till förmån för någon fastighet.

2 Grundläggande register

Fastighetsuppgifter i sin helhet lagras och uppdateras huvudsakligen i fastighetsdatasystemet. Det finns emellertid också några andra register med uppgifter om fast egendom. Dessa behandlas senare under punkt 3.2.2.

2.1.1 Fastighetsbeteckningssystemet

För alla de register som behandlas i denna artikel används samma system för identifiering av fastigheter och andra registerenheter.

Fastighetsbeteckning

I samband med att man började omvandla jordregistret och tomtboken i digital format (fastighetsregistret upprättades vid tillfället), skapades det nuvarande beteckningssystemet. Fastighetsbeteckningen består av fyra nummerserier samt vid databehandling även av en kontrollsiffra. Beteckningens uppbyggnad är följande:

247-406-3-45 (eller i sin fullständiga form 24740600030045)

Fastighetsbeteckningen förmedlar ganska mycket information trots att det strider mot de nuvarande principerna om beteckningens funktion.

Första numret (247 i exemplet ovan) anger kommunen. Om kommunnumret ändras på grund av sammanslagning av kommuner eller ändring av kommunindelningen, ändras också fastighetsbeteckningen.

Andra numret hänför sig till det s.k. lokaliseringsområdet. När det är fråga om tomter, anger numret kommundelen. För allmänna områdenas del är betydelsen följande:

800 - 809	gatuområde K
810 - 819	torg G
820 - 829	rekreationsområden (P, R och U)
830 - 839	trafikområde L
840 - 849	faroområde V
860 - 869	vattenområde W

Inom de områden som inte är tomter eller allmänna områden kan lokaliseringsområdesnummer ange registerenhetens art då enheten inte hör till någon registerby:

871 inlösningsenhet
872 fristående tillandning
876 samfällt vattenområde (som inte hör till viss registerby)
878 samfällt markområde (som inte hör till viss registerby)
881 ett område som avskilts för allmänna behov
891 skyddsområde på statens mark
893 statens skogsmark
894 allmänt vattenområde
895 landsväg (fr.o.m.1.1.2006); tidigare allmän väg
896 biområde till landsväg

Vid ikraftträdandet av landsvägslagen den 1 januari 2006 ändrades allmänna vägar till inlösningsenheter. Den nya lagen tillämpas inte i landskapet Åland, som ännu har allmänna vägar.

Tredje numret är ett gruppnummer och det anger hemmanets nummer på gamla jordregisterområden och för tomter kvarterets nummer enligt detaljplan och tomtindelning.

De allmänna områden som registrerats kommundelvis, har gruppnummer mellan 9901 - 9909. Gruppnumrets betydelse är följande:

9901 gatuområde K
9902 torg och öppna platser G
9903 park P
9904 idrottsområde U
9905 ströv- och semesterområde R
9906 trafikområde L
9907 faroområde V
9908 specialområde E
9909 vattenområde W

I stället för numret kan man använda endast bokstaven, men vid dataöverföringar skall numret alltid användas.

För landsvägarnas del (allmänna vägar ända till slutet av år 2005) kan gruppnumret ange vägens nummer vid registreringstidpunkten (vanligen på 1980- eller 1990-talet). Beteckningen har dock inte alltid ändrats om vägmyndigheten har ändrat vägnumret. Dessutom har en del av lantmäteribyråerna valt för allmänna vägar (landsvägar) ett alternativt beteckningssystem där antingen grupp- eller enhetsnumren inte innehåller någon information.

Fjärde numret kallas enhetsnummer. I de flesta fall innehåller enhetsnumret ingen information men för tomter är den samma som tomtens nummer enligt detaljplanen och tomtindelningen.

Begreppet registernummer användes tidigare och används fortfarande i någon mån för lägenheter. Registernumret (förkortat RNr, RN:o eller Rno) består av grupp- och enhetsnumret och det har vanligen i formen 3:45 (i äldre texter 345). På registerkartan syns oftast endast registernumret.

Information som fastighetsbeteckningen innehåller

Ovan beskrivs den information som olika delar av fastighetsbeteckningen kan innehålla. Man bör dock komma ihåg att all information inte är pålitlig. På basis av fastighetsbeteckningen kan man inte med full säkerhet dra den slutsatsen att en fastighet till sin art är till exempel en inlösningsenhet fastän fastighetens lokaliseringsområdesnummer eller gruppnummer i beteckningen är 871. För varje registerenhets del anges arten i fastighetsregistret och den motsvarar inte alltid det som fastighetsbeteckningen antyder på. Ett samfällt område är inte heller nödvändigtvis ett ”vattenområde” även om numret 876 i beteckningen anger detta. Så småningom kommer skillnaden mellan samfällda jord- och vattenområden att vara ännu oklarare vad fastighetsbeteckningarna avser.

I Finland anger fastighetsbeteckningen inte antalet skiften som registerenheten omfattar. Inte heller har enhetens skilda skiften numrerats.

Registerenhet och bruksenhet

Sambandet mellan registerenheter och ekonomiska enheter är mycket löst i Finland. Det är vanligt att en lantgård eller skogsbruksenhet består av flera fastigheter. Endast en tomt i fastighetsregistret måste motsvara den tomt som finns i den bindande tomtindelningen och i detaljplanen. I övriga fall beviljas inte byggnadstillstånd.

När fastighetsbeteckningen ändras

I allmänhet tilldelas en ny fastighet också en ny beteckning men reglerna är ganska komplicerade. Ända till slutet av april 2001 ändrades lägenhetens beteckning när ett outbrutet område styckades av den. Senare har stomlägenhetens beteckning lämnats oförändrad vid styckningar.

Till följd av vissa förrättningar (t. ex. inlösning av område, styckning av tomt, allmänt område, statens skogsmark eller samfällt område samt ägobyte) har den överlåtande registerenhetens beteckning aldrig ändrats.

Vid klyvning eller annat skifte får varje ny fastighet en ny beteckning.

Då registerenheten upphör förblir beteckningen och vissa uppgifter om enheten i fastighetsregistret. Äldre uppgifter i registerkartan har lagrats i datasystemen. På Lantmäteriverkets ansvarsområde kan registerkartans fastighetsindelning vid vilken tidpunkt som helst visas tack vare JAKO-systemet, som togs i bruk i mars 1998.

Beteckningen för outbrutna områden och andelar i samfällda

Beteckningen för ett outbrutet område består av registreringstidpunktens fastighetsbeteckning för den registerenhet varav området överlåtits kombinerad med bokstaven M och ett nummer (räknat vanligen från 501 eller 601). Om det överlåtna området ligger på flera registerenheter, får varje del en egen beteckning. Om fastighetsbeteckningen ändras, kvarstår beteckningen för det outbrutna området.

En andel i samfällda områden som överlåtits utan jord- eller vattenägor erhåller en beteckning utgående från den överlåtande fastighetens beteckning.

Exempel:

- ett outbrutet område (eller särskild andel i samfällda) som överlåtits från lägenhet 10:341:
  - 49-409-10-341-M602
- ett outbrutet område som överlåtits från tomt 2:
  - 49-25-1-2-M501
- ett outbrutet område som överlåtits från samfällt jordområde 878:1
  - 348-405-878-1-M604

Andra beteckningar

Nyttjanderättsenheter (se sista kapitlet i punkt 1.4.1) indentifieras med en beteckning som är uppbyggd på följande sätt:

I befolkningsdatasystemet har byggnaderna en beteckning som består av fastighetsbeteckningen för den fastighet eller registerenhet på vilken byggnaden är belägen och ett byggnadsnummer samt ett kontrollmärke, t.ex.:

427403000020017D002 (grundform)
427-403-2-17 D 002 (i utskrifter)

Om fastighetsbeteckningen ändras skall också byggnadsbeteckningen ändras.

Anläggningsbeteckningen för en särskild rättighet i inskrivningsdelen i FDS består av fastighetsbeteckningen samt typbokstaven L och ett löpande nummer. Beteckningen förblir oförändrad även om fastighetsbeteckningen ändras.

2.2 Fastighetsregistret

Fastighetsregistret är en del av fastighetsdatasystemet. Fastighetsregisterkartan är också en del av fastighetsregistret, men den behandlas i eget kapitel (2.4).

Hela jord- och vattenytan i Finland täcks av olika registerenheter. Det finns nio olika typer av fastigheter samt två typer av andra registerenheter. Registerenheterna kan inte överlappa varandra. I fastighetsregistret har därtill antecknats outbrutna områden och nyttjanderättsenheter som alltid hör till någon egentlig registerenhet. Nyttjanderättsenheter kan överlappa varandra.

2.2.1 Registerenheterna

Fastigheter

1. Lägenheter
   Överlägset den allmännaste fastighetstypen. Vid storskifte skiftades byns jord- och vattenområden mellan olika hemman och dessa har därefter indelats i lägenheter.
2. Tomter
   Om en detaljplan med bindande tomtindelning har godkänts, måste de i tomtindelningen avsedda planetomterna avstyckas och antecknas i fastighetsregistret som tomter. Om man köper en så kallad planetomt eller del därav, inleds styckningsprocessen på tjänstens vägnar efter att tingsrätten har beviljat förvärvaren lagfart. Om en tomt i tomtindelningen omfattar någon annan

fastighetstyp (vanligen lägenhet) i sin helhet, behöver man inte utföra en styckning utan fastighetsregisterföraren ändrar genom beslut lägenhetens art till tomt.

3. Allmänna områden
   Till exempel gatuområden och motsvarande inom detaljplaneområden med bindande tomtindelning. Också dessa fastigheter bildas vanligen genom styckning.
4. Statens skogsmarker
   De flesta har bildats för eller avskilts åt staten vid storskifte. Ursprungligen närmast ödemarker.
5. Skyddsområden som inrättas på områden som tillhör staten
   De skyddsområden, som staten äger, bildas till speciella fastigheter. Skyddsområden finns också på privatägd mark men de är nyttjandebegränsningar som belastar fastigheten.
6. Inlösningsenheter
   Största delen är landsvägsområden och järnvägsområden. Kraftöverföringslinjer, jordgasrör och motsvarande rättigheter utgör nyttjandebegränsningar på fastigheter.
7. Områden som avskiljts för allmänna behov
   Kyrko-områden, begravningsplatser, skoltomter osv. som avskiljts vid storskifte.
8. Fristående tillandningar
   Områden som uppstått när ett vattendrag sänkts med tillstånd före 13.11.1911. Den torrlagda marken (tillandning) kom i sänkningsföretagarnas privata ägo.
9. Allmänna vattenområden
   Vattenområdena i havet eller i större insjöar utanför byarnas vatten utgör allmänna vattenområden. Staten äger allmänna vattenområden enligt lagen. I landskapet Åland är områdena i landskapets ägo. Mindre holmar kan höra till allmänt vattenområde.

Andra registerenheter

10. Samfällda områden
    Hör till två eller flera (upp till 4 000) fastigheter gemensamt. Till samfällda områden medräknas också samfällda skogar. Före fastighetsbildningslagen som trädde i kraft i början av år 1997 kunde endast en lägenhet ha andel i samfällda.
11. Allmänna vägar och deras biområden
    Allmänna vägar och deras biområden finns ännu på Åland men i övriga delar av landet ändrades de allmänna vägarna till inlösningsenheter i början av år 2006. På fastlandet finns det dock kvar många hundra biområden till landsvägar. Dessa områden ligger i regel utanför det egentliga vägområdet.

2.2.2 Outbrutna områden som speciella enheter i fastighetsregistret

Med ett outbrutet område avses ett område med bestämda gränser inom en fastighet eller ett samfällt område. Outbrutna områden har i över 15 års tid antecknats i fastighetsregistret som speciella enheter. När en fastighet har bildats av ett outbrutet område, upphävs det outbrutna området i fastighetsregistret.

Området som ett outbrutet område omfattar hör alltid till någon fastighet eller annan registerenhet.

Till ett outbrutet område kan även höra andel i samfällda områden. Dessa utreds vid styckning eller annan förrättning. Om man endast överlåter endast en andel i samfällda, registreras en sådan andel med tillämpning av ungefär samma principer som vid ett outbrutet område.

Fastighetsregisterföraren registrerar outbrutna områden till följd av s.k. meddelanden om *fastighetsöverlåtelse* som köpvittnen måste sända till registerföraren, dvs. till lantmäteribyrån eller till kommunen om kommunen för fastighetsregister inom sina detaljplaneområden. Det finns planer på att ändra fördelningen av uppgifterna så att köpvittnena själva skall lagra uppgifter om överlåtelserna i en server varifrån de sedan förmedlas till åtminstone inskrivningsmyndigheten, lantmäteribyrån och kommunen.

2.2.3 Datainnehållet

Fastighetsregistrets och fastighetsdatasystemets huvudsakliga innehåll redogörs för nedan. Innehållet har mera detaljerat beskrivits i bilaga 1.

Datainnehållet för fastigheters och andra registerenheters del

1. Registerenhetens grunduppgifter:
   - 1.1 Registerenhetens art eller typ: kan vara t.ex. lägenhet, tomt, statens skogsmark eller samfällt område (se punkt 3.2.2.1)
   - 1.2 Identifiering: fastighetsbeteckning, kommun, by (eller annat lokaliseringsområdet), kvarter (för tomter) samt registerenhetens eventuella namn
   - 1.3 Registreringsdatum
   - 1.4 Registerenhetens existens (levande eller upphävd)
   - 1.5 Arealer (total areal och i många fall även jord- och vattenarealen separat)
   - 1.6 Arkivbeteckning
   - 1.7 och 1.8 Några speciella uppgifter (se bilaga 1)
2. Enhetens bildningsuppgifter

3. Outbrutna områden inom registerenheten samt de andelar i samfällda områden som överlåtits från fastigheten
4. Planläggningsuppgifter
5. Servitut, nyttjanderätter och -begränsningar
6. Andelar i samfällda områden och särskilda förmåner
7. Åtgärder
8. Andra uppgifter (anmärkningar)

Datainnehållet för samfällda områden

I punkterna 1 - 5 och 7 - 8 nämnda uppgifter gäller till tillämpliga delar också samfällda områden. Ett samfällt område kan dock inte ha rätt till ett servitut.
Till samfällda områdens uppgifter hör även delägarförteckningen över de fastigheter som har andel i samfälligheten. Förutom delägarefastigheternas beteckning framgår också andelarnas storlek av förteckningen.

Av landets 46 100 samfällda områden har nästan hälften en delägarförteckning som har antecknats i fastighetsregistret. Av en delägarförteckning framgår vilka fastigheter har andel i ett samfällt område och hur stor varje fastighets andel är.

Datainnehållet för outbrutna områden

Uppgifterna om outbrutna områden är temporära. I genomsnitt finns de i registret cirka ett år men i några brådskande fall endast några dagar.

I fastighetsregistret antecknas t.ex. följande uppgifter om outbrutna områden:

- beteckningen för den registerenhet inom vilken det outbrutna området ligger
- från vilken registerenhet eller vilket outbrutet område det outbrutna området har överlåtits
- överlåtaren och förvärvaren samt datumet för fånget
- beteckningarna för de registerenheter som bildats av det outbrutna området och för outbrutna områden som överlåtits senare.

Datainnehållet för upphävda registerenheter

Då det gäller upphävda registerenheter bevaras en ganska stor del av de uppgifter som gällde enheten vid den tidpunkt då den upphörde i fastighetsregistret, t.ex. arealen, servitut, nyttjanderätter och -begränsningar samt outbrutna områden inom enheten.

Uppgifter som inte antecknas i fastighetsregistret eller fastighetsdatasystemet

Enligt finsk lagstiftning införs till exempel följande uppgifter inte i fastighetsregistret eller i fastighetsdatasystemet:

- fastighetens adress
- taxerings- eller annat värde (i skattemyndigheternas system)
- byggnadsuppgifter (i befolkningsdatasystemet)
- privaträttsliga avtal om fastighetens användning (t.ex. telefon- och elledningar grundar sig nästan alltid på avtal mellan ledningens innehavare och jordägaren)
- landskapsplaner
- planebestämmelser för detalj- och generalplaner
- strandzon (ca 100 - 200 m brett område vid stränder)
- farleder samt säkerhetsanordningarna för sjöfarten
- gränszon (1 - 2 km brett område mot ryska gränsen)
- skyddsområden i havet med hänvisning till territorialövervakning

2.2.4 Fastighetsregistrets kvalitet

Uppgifternas tillförlitlighet och fullständighet varierar avsevärt av många orsaker. Sedan några år har Finlands hela jord- och vattenyta varit antecknat som registerenheter i fastighetsregistret. Det finns dock tusentals skiften vars fastighetstekniska karaktär är oklar.

De allvarligaste kvalitetsbristerna gäller servitut och vägrätter i största delen av Lantmäteriverkets ansvarsområde. Tidigare när fastighetsindelningen ändrades i samband med förrättningar, var det allmänt att man inte överförde stamfastighetens servitutsuppgifter till de nybildade fastigheterna. I jord- och senare i fastighetsregistret står till exempel endast ”gamla servitut berör denna lägenhet”, eller ”servitut, se protokollet”. Efter att JAKO-systemet togs i bruk år 1998, har lantmäteribyråerna registrerat alla nya rättigheter enligt sitt läge som nyttjanderättsenheter och man kan därför fastslå att de nya anteckningarna är pålitliga.
Enligt fastighetsbildningslagen bör förrättningsingenjören vid styckningar, skiften och andra förrättningar utreda alla gamla servitut som belastar och betjänar nya fastigheter. I praktiken följs detta stadgande inte till fullo. Kvaliteten kan ju också förbättras något på detta sätt.

Fastigheternas andelar i samfällda områden har varit ett annat kvalitetsproblem. Tack vare systematiskt arbete har delägarna och deras andelar till 45 % av alla samfällda

områden utretts och registrerats. Detta arbete fortsätter och målsättningen är att en delägarförteckning skall uppgöras för alla samfällda områden.

Arealuppgifterna för tomter och allmänna områden är exakta, men annars varierar arealernas tillförlitlighet mycket beroende på omständigheterna. För att upptäcka arealskillnader mellan registret och fastighetsregisterkartan har systematiska jämförelser utförts med datateknik i hela landet. På basis av resultaten har man undersökt och korrigerat de skillnader som överstigit en viss relativ tolerans - som i sin tur beror på fastighetens areal.

Fastighetsregistret innehåller en enorm mängd information som har uppkommit under årtiondens och till och med århundradens lopp. Stora förbättringar i kvaliteten kan därför inte ske snabbt, utan bättre kvalitet förutsätter ett långsiktigt och målmedvetet arbete. Det nya fastighetsdatasystemet medför nya utmaningar eftersom kommunerna och lantmäteribyråerna för ett gemensamt register i gemensam databas.

2.2.5 Ansvariga myndigheter

Fastighetsregistret förs av Lantmäteriverkets 13 lantmäteribyråer samt inom detaljplaneområden av en fastighetsingenjör i 85[19] kommuner (läget den 1 januari 2006). Kommunen kan själv besluta om den vill vara fastighetsregisterförare. Det är även möjligt att kommunen inte för fastighetsregister inom alla sina detaljplaneområden. Lantmäteribyrån har dock alltid ansvar över stranddetaljplaneområden.

En kommun som för fastighetsregister kan fatta beslut om att avstå från detta. Ansvaret för förandet av fastighetsregister övergår till lantmäteribyrån vid ingången av det femte kalenderåret efter det kalenderår under vilket kommunen har fattat beslutet, om inte kommunen avtalar om något annat med lantmäteribyrån. Ända till början av juni 2006 har endast tre mindre städer (Kaskö i Österbotten, Outokumpu i Norra Karelen och Kemijärvi i Lappland) avstått från fastighetsregistret.

Gränsen mellan kommunens och lantmäteribyråns ansvarsområde är inte entydig eftersom detaljplaneområdenas gränser inte alltid följer fastighetsgränserna. I förordningen[20] har stadgats att om en registerenhet är belägen såväl inom ett sådant

[19] Se 5 § fastighetsregisterlagen.
[20] 5a § fastighetsregisterförordningen.

detaljplaneområde där kommunen sköter förandet av fastighetsregistret som utanför området är lantmäteribyrån fastighetsregisterförare. Om endast en obetydlig del av registerenheten är belägen utanför detaljplaneområdet ifråga, kan kommunen och lantmäteribyrån komma överens om att fastighetsingenjören är fastighetsregisterförare för registerenheten. Ända till slutet av året 1999 var arbetsfördelningen tydlig: kommunen hade ansvar för tomter och allmänna områden och lantmäteribyrån skötte övriga registerenheter.

Enligt lagen[21] som trädde ikraft i början av år 2003 skall en myndighet som producerar uppgifter som hör till fastighetsdatasystemets innehåll se till att uppgiften registreras. Tidigare var dessa myndigheter förpliktade att sända dokument om sina beslut till fastighetsregisterföraren för registrering. Trots den nya lagen tillämpas den gamla arbetsfördelningen fortsättningsvis. Myndigheter som producerar uppgifter för astighetsdatasystemet är alla kommuner (sammanlagt 431 år 2006), länsstyrelserna (5), de regionala miljöcentralerna (13), skogscentralerna (14), miljötillståndsverken (3) samt Strålsäkerhetscentralen (1).

2.2.6 Datasystemet

I det nya fastighetsdatasystemet upprätthålls fastighetsregistret och fastighetsregisterkartan i Lantmäteriverkets JAKO-datasystem. Varje kommun som för fastighetsregister har sitt eget datasystem. För att kunna föra in sina uppgifter i fastighetsdatasystemet använder kommunen ett s.k. registreringsverktyg. Registreringen sker via Internet med hjälp av Citrix-teknologin.

2.2.7 Exempel på utdrag ur fastighetsregistret

Exempel på ett fastighetsregisterutdrag finns i **bilaga 2.**

2.2.8 Fastighetsregisterkarta

Lantmäteriverket och samtliga kommuner som för fastighetsregister upprätthöll ända fram till år 2005 en egen fastighetsregisterkarta över sina respektive ansvarsområden. En viktig och arbetskrävande del av utvecklandet av det nya fastighetsdatasystemet bestod i att förena de dåvarande digitala fastighetsregisterkartorna och lagra dem i en och samma databas. Som resultat finns idag en enhetlig rikstäckande fastighetsregisterkarta utan bladindelning.

[21] Lagen om ett fastighetsdatasystem och anslutande informationstjänster (31.5.2002/453).

2.2.9 Datainnehållet

Datainnehållet i fastighetsregisterkartan (fastighetsregistrets lägesuppgifter) kan indelas i fem grupper:

- Den egentliga fastighetsindelningen
- servitut och nyttjanderätter som grundats vid förrättning
- planuppgifter
- uppgifter som andra myndigheter har producerat samt
- tekniska uppgifter.

Fastighetsindelningen

- Fastighetsgränser
- Fastighetsbeteckning eller på utskrifter vanligen en del av den. För lägenheter ”registernummer”, t.ex. 4:24 (på äldre kartor 424) och för tomter vanligen endast tomtens nummer enligt detaljplan och tomtindelning.
- Råmärken: rösena och deras nummer samt ibland även s.k. råvisare (småskaliga registerkartor 1:10 000 innehåller oftast inte rösenas nummer)
- Kommungränser
- Byarnas eller andra lokaliseringsområdens gränser
- Outbrutna områden: gränser eller (inom Lantmäteriverkets ansvarsområde) endast ungefärlig mittpunkt samt kännetecknet för det outbrutna området.

Servitut och nyttjanderätter

De servitut, vägrätter, kraftöverföringslinjer, jordgasrör osv. som har grundats i samband med en lantmäteriförrättning antecknas i fastighetsregistret som egenskapsuppgifter och antecknas därtill på registerkartan. Hos Lantmäteriverket har nya rättigheter registrerats fr.o.m. år 1998 som nyttjanderättsenheter. Kommunerna har vid ibruktagning av det nya fastighetsdatasystemet börjat registrera servitut och nyttjanderätter som nyttjanderättsenheter.
Uppgifterna i denna grupp är inte alls heltäckande utan en stor del av de äldre uppgifterna fattas på registerkartan.

Planuppgifter

Generalplaner (med rättsverkningar), detaljplaner, beslut om byggnadsförbjud samt separata tomtindelningar för en tomt antecknas på fastighetsregisterkartan. Trots att uppgifterna produceras av andra myndigheter (kommuner), registreras de enligt 7 § fastighetsregisterförordningen i fastighetsregistret och på fastighetsregisterkartan.

Uppgifter som andra myndigheter har producerat
Naturskyddsområden och skyddsområden för grundvatten är exempel på sådana uppgifter som skall lagras i fastighetsdatasystemet (men inte enligt lagen[22] i fastighetsregistret) och som någon annan myndighet än den egentliga fastighetsbildningsmyndigheten producerar. Av praktiska skäl visas dessa uppgifter tills vidare som om de skulle höra till fastighetsregistrets innehåll.

Tekniska uppgifter
Inom tätbebyggelseområden har varje råmärke på registerkartan ett nummer som också finns graverat eller stansat i råmärket. För de flesta övriga råmärken finns det också ett nummer på kartan.

Råmärkena och råpunkterna har koordinater. En del av kommunerna har ett eget koordinatsystem men i det nya systemet använder man det riksomfattande grundkoordinatsystemet. Koordinaternas noggrannhet anges på Lantmäteriverkets ansvarsområde med ett så kallat RSK-tal, som anger koordinatvärdets punktmedelfel i meter. Om till exempel RSK-talet är 0,3, betyder detta att koordinaterna för råmärket är med minst 68 % sannolikhet 0,3 meter eller mindre från de exakta koordinaterna.

Råmärkets egenskaper kan också lagras: råmärket kan vara t.ex. ett rörröse, enstenigt, fyrkantigt, bult i berg eller i sten osv. Därtill kan det finnas uppgifter om huruvida röset finns eller inte samt dess relation till markytan.

Tilläggsuppgifter som inte tillhör registerkartan
Registerkartan visas oftast på bildskärmen eller skrivs ut så att fastighetsindelningen syns med terränginformationen i rasterformat som bakgrund. Baskartan kan vara t.ex. kommunens ämbetskarta eller Lantmäteriverkets terrängkarta när skalan är mindre. I det först nämnda fallet innehåller kartan ofta också gatornas och vägarnas namn osv.

2.2.10 Fastighetsregisterkartans form
Över Lantmäteriverkets hela ansvarsområde har registerkartan varit i digital form redan några år. Digitaliseringsarbetet påbörjades i början av 1980-talet. Alla fastighetsregisterkartor på kommunernas ansvarsområde har varit i digital form sedan år 2005.

[22] Lagen om ett fastighetsdatasystem och anslutande informationstjänster (31.5.2002/453).

2.2.11 Fastighetsregisterkartans skala

I den digitala världen har skalan inte samma betydelse som tidigare. Därför måste man tänka på den sk. referensskalan. På tätorter bygger registerkartorna på planeringens baskarta eller motsvarande karta i skalan 1:1 000 eller 1:2 000 men skalan kan även vara 1:500. Utanför planområdena är skalan i södra och mellersta Finland vanligen 1:5 000 och i Norra Finland 1:10 000.

2.2.12 Kvalitet

Lägesnoggrannhet

Det viktigaste med tanke på registerkartans kvalitet är råmärkenas och sålunda också gränsernas lägesnoggrannhet som varierar kraftigt.

I det finska systemet meddelas koordinaterna för tomternas råpunkter i tomtindelningshandlingar med millimeters eller centimeters noggrannhet. Råpunkterna vid gränser till allmänna områdena är ofta gemensamma med tomter. Endast i en del av råpunkterna byggs ett råmärke. På sådana detaljplaneområden där planen tidigare kallades byggnadsplan (t.ex. i kyrkbyar), är medelfelet i råmärkenas koordinater högst ca 0,1 meter.

Registerkartorna i södra och mellersta Finland utanför tätorter grundar sig vanligen på bottenkartan i skala 1:5 000. Råmärkena har på dessa områden främst märkts ut av jordägarna för flygfotografering. Ungefär hälften av råmärkena har då kunnat uppmätas med fotogrammetriska metoder. Koordinaterna för de övriga råmärken har bestämts till exempel med hjälp av gamla förrättningskartor och nyttjandegränser som syns på ortofoton. Råmärkenas medelfel är 0,3 meter ifall signalen har byggts exakt ovanpå märket. Om råmärket inte har märkts ut, är medelfelet normalt 4 meter.

På andra områden har den numeriska registerkartan digitaliserats enligt registerkartor i skala 1:10 000. Medelfelet är då cirka 10 meter, men också på dessa områden har ett fåtal rösen märkts ut eller deras läge har uppmätts med GPS.

Fastighetsgränser som följer (eller har ursprungligen följt) naturliga gränser är ofta svåra att lokalisera. Förhållandena är som svårast vid Bottniska vikens grunda stränder där landhöjdningen är ungefär 8 mm/år.

Vid uppgörandet av registerkartan har en viktig åtgärd varit utredningen av fastighetsindelningen. I samband därmed har otaliga oklarheter och motstridigheter främst mellan förrättningskartor upptäckts. Det finns ännu tusentals områden inom

Lantmäteriverkets ansvarsområde som inte har någon fastighetsbeteckning. Detta betyder att man inte kan säga vilken registerenhet sådana områden tillhör. Oftast är det oklart huruvida ett skifte hör till en fastighet eller till byns eller hemmanets samfällda område.

Digital registerkartinformation kan innehålla onödiga data som visserligen inte syns på en vanlig karta men som förhindrar behandlingen av uppgifterna med datorn. Det kan till exempel förekomma överflödiga gränser eller rösen som ligger ovanpå varandra eller mycket nära varandra. Därtill måste en gräns finnas omkring varje registerenhet eller dess skifte.

Förbättrandet av registerkartans kvalitet
Lägesnoggrannheten förbättras inom glesbebyggelseområden tack vare systematiska åtgärder som Lantmäteriverket tillämpar. Det har redan i många år funnits ett projekt i vilket registerkartornas gränser och terrängkartornas figurer slagits ihop vid behov. Tidigare har till exempel vägkanter och strandlinjer haft synligt olika sträckningar på registerkartor och terrängkartor.

GPS-tekniken har givit ännu bättre möjligheter att effektivt bestämma exakt läge för de rösen vars koordinater har varit inexakta eller som befinner sig på områden i vars fall man inte gjort en bottenkarta i skala 1:5 000.

Oklara skiften medför också kvalitetsbrister i fastighetsregistrets egenskapsuppgifter. Lantmäteribyråernas avsikt är att utreda dessa inom de närmaste åren.

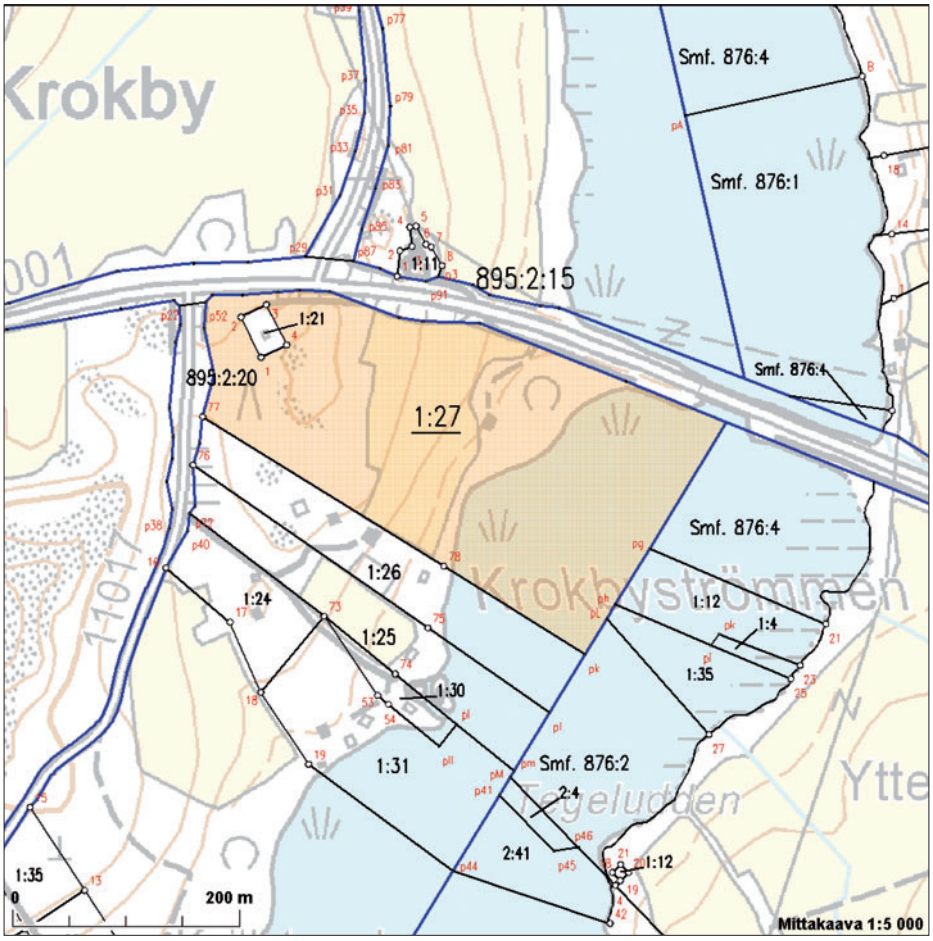
Överflödiga gränser och råmärken kan effektivt upptäckas och därefter gallras bort med regelbundna datoriserade kontroller.

Fastighetsindelningen är i ett tillfredsställande skick. Däremot är uppgifterna om servitut, vägrätter m.m. bristfälliga på registerkartan. En förbättring sker dock också härvidlag så småningom när gamla anteckningar i fastighetsregistret registreras som nyttjanderättsenheter.

2.2.13 Datasystem
Datasystemet är samma som fastighetsregistrets system.

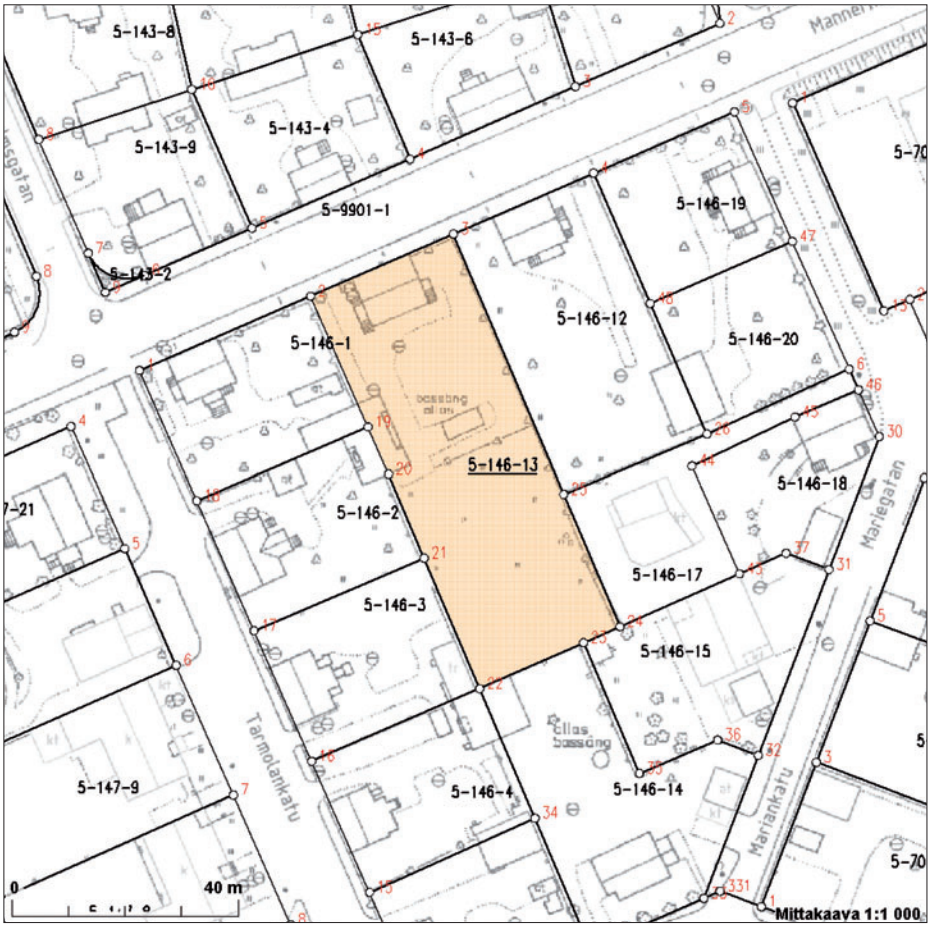
2.2.14 Exempel på registerkartor

Följande två exempel har matats ut ur det nya fastighetsdatasystemet. De bägge kartorna visar endast fastighetsindelningen jämte terränguppgifter, d.v.s. eventuella rättigheter är inte med. Användaren kan i praktiken välja mellan flera uppgiftsgrupper som kan visas på bildskärmen eller inkluderas i utskriften.



Copyright Lantmäteriverket 790/MYY/05

Figur FIN-12: En fastighetsregisterkarta på ett glesbebyggelseområde.



Copyright Borgå stad 2005

Figur FIN-13: En fastighetsregisterkarta på ett detaljplaneområde.

2.3 Lagfarts- och inteckningsregister

Tingsrätterna för lagfarts- och inteckningsregistret, som bildar inskrivningsdelen i fastighetsdatasystemet. Registret utnyttjar fastighetsregistret som bas för anteckningarna.

Personuppgifter meddelas med namn och person- eller företags- och organisationsnumret.

2.3.1 Lagfartsuppgifter

Föremål för lagfarten kan vara en fastighet, ett outbrutet område, en andel i samfällda områden eller ett helt samfällt område. Därtill kan lagfart beviljas för överlåtelse av en kvotdel av fastighet, outbrutet område eller andel i samfällda områden. Föremålet kan även vara ett outbrutet område av ett befintligt outbrutet område.

Lagfart skall sökas inom 6 månader från överlåtelsen. Tingsrätten beviljar lagfarten antingen genast eller senare efter eventuella kompletteringar eller efter att något (till exempel att köpeskillingen inte betalats) som utgör ett hinder för lagfarten undanröjts. Har fastighetsägaren inte sökt lagfart inom utsatt tid, kan inskrivningsmyndigheten vid vite förplikta honom att söka lagfart. Tingsrätterna använder denna möjlighet ytterst sällan.

Lagfartsuppgifterna innehåller:

- Fastighetsuppgifter (inhämtade från fastighetsregistret): beteckning, eventuella namn, av vilka registerenheter eller outbrutna områden enheten har bildats samt areal. För outbrutna områden och andelar i samfällda visas de uppgifter som har nämnts i punkt 3.2.1.4.
- Äganderättens andel (med bråktal)
- Ägare jämte personbeteckning eller företags- och organisationsnumret
- Överlåtare (fångesman) och personbeteckning eller företags- och organisationsnumret
- Fång enligt vilket äganderätten har överförts. Fånget kan vara överlåtelse (köp, gåva, byte eller skiftesavtal), exekution, testamente, arv eller avvittring.
- Köpesumman eller annat vederlag
- Datumet för överlåtelsen
- Anmärkningar

2.3.2 Inteckningsuppgifter

Fastighetspanträtt kan upplåtas i en fastighet, en kvotdel och ett outbrutet område av en fastighet samt i jordlegorätt och annan nyttjanderätt till någon annans mark. När en inteckning har fastställts, skall ett pantbrev ges som bevis på inteckningen till sökanden. Panträtt uppkommer genom att ett pantbrev överlämnas till borgenären som säkerhet för fordran.

I registret antecknas:

- Inteckningens belopp
- Objektet (fastighets- eller annan beteckning)
- Företräde
- Pantbrevsinnehavaren (också person- eller företags- och organisationsnumret)
- Datumuppgifter

Någon panträtt finns inte om ägaren eller innehavaren av den intecknade rättigheten har pantbrevet.

2.3.3 Särskilda rättigheter

Inskrivning får ske av följande särskilda rättigheter som grundar sig på avtal eller andra rättshandlingar och som gäller en fastighet i någon annans ägo:

- Rättighetens typ: jordlegorätt, sytning [23], skogsavverkningsrätt, rätt till marktäkt eller rätt att ta gruvmineraler och annan därmed jämförbar lösgörningsrätt
- Giltighetstid
- Företräde
- Ägare till kvotdel av en särskild rättighet
- Rättsinnehavare
- Arrendator
- Fång: datum, typ, köpesumma
- Överlåtare
- Objekt: fastighetsbeteckning eller beteckning för outbrutet område
- Legorättens beteckning (anläggningsbeteckning)

En särskild rättighet får inte inskrivas (registreras i inskrivningsdelen i fastighetsdatasystemet), om den är bestående eller gäller till förmån för någon fastighet eller något område eller om den har upplåtits vid en fastighetsförrättning eller annars genom någon myndighets beslut. En inskriven särskild rättighet kvarstår fastän ägaren till området förändras.

Inskrivning får också ske av ett mellan samägarna till en fastighet ingånget avtal om besittningen av fastigheten.

[23] Betyder vanligen att någon har vid fastighetsöverlåtelsen förbehållit rätt till pension eller till uppehälle.

2.3.4 Anmärkningar

I registret skall efter anmälan antecknas också följande uppgifter som hänför sig till fastigheten eller till dess ägare:

- Utmätning, säkringsåtgärd, konkurs och företagssanering
- Begränsad förfoganderätt
- Begagnande av förköpsrätt och inlösningstillstånd
- Lagstadgad panträtt
- Att ett ärende som avser korrigering eller ändringssökande är anhängigt
- Att ett tvistemål som gäller äganderätten till fastigheten eller inskrivningen av fastigheten är anhängigt samt avgörandet i målet och dess laga kraft
- Ägaren till en fastighet utanför lagfartssystemet och myndigheten som förvaltar fastigheten
- Andra uppgifter om vilka har stadgats att de skall införas i lagfarts- och inteckningsregistret

Lagstadgad panträtt (punkt 4) betyder att en fastighet, ett outbrutet område, en kvotdel, jordlegorätt eller annan nyttjanderätt som enligt lagen ansvarar för en offentligrättslig fordran utgör pant för betalningen av fordran.

2.3.5 Åtkomstuppgifter

Lagfarts- och inteckningsregistret innehåller även uppgifter om fastighetsöverlåtelser och andra förvärv. Med hjälp av dessa uppgifter kan tingsrätterna övervaka att lagfarterna ansökas. Lantmäteriverket sänder varje natt nya uppgifter från köpeskillingsregistret till justitieministeriet. Åtkomstuppgifterna har inte offentlig trovärdighet.

2.3.6 Ansvariga myndigheter

Lagfarts- och inteckningsärenden behandlas och registret förs av tingsrätterna (för nuvarande 63 till antalet).

2.3.7 Kvalitet

I lagfartsuppgifterna har allmänt förekommit bristfälligheter, eftersom gamla lagfarter inte alltid har överförts till de rätta fastigheterna efter styckningar eller andra lantmäteriförrättningar. I tingsrätterna påbörjades år 2002 ett förbättringsarbete, som är nästan färdigt för lagfarternas del. I samband med arbetet har man på tjänstens vägnar gjort 60 000 förtydligande lagfartsanteckningar. Därtill har ungefär lika många onödiga anmärkningar avlägsnats. Kvaliteten förbättras också därför att stomfastighetens beteckning numera inte ändras vid styckningar.

Det finns över 50 000 lägenheter och tomter utan lagfartsanteckning i registret. Sådana är till exempel fastigheter som har bildats innan lagfarts- och inteckningsregistret upprättades på 1930-talet och som ännu ägs av dåvarande ägare eller av den avlidnes oskiftade dödsbo. Det finns visserligen många andra orsaker också.

Förbättringen av inteckningsuppgifterna har inte ännu inletts men behovet finns eftersom registret innehåller tusentals föråldrade uppgifter.

2.3.8 Datasystemet

Inskrivningsdelen i fastighetsdatasystemet förs ännu många år i TietoEnator Abp:s datamaskiner. Detta arrangemang är nödvändigt eftersom datasystemet för inskrivningsdelens del skall förnyas först i början av 2010-talet.

2.3.9 Exempel på lagfartsbevis och gravationsbevis

Sivu 1/1

F A S T I G H E T S D A T A S Y S T E M E T

LAGFARTSBEVIS

30.8.2005

Fastighetsregistrets uppgifter enligt 29.8.2005.

FASTIGHET : 243-414-1-100

KOMMUN KIMITO / 243
BY ENGELSBY / 414
RNr 1:100
NAMN FRIDKULLA
REGISTRERAD 2.12.1993
JORDAREAL 0,3450 hektar
BILDAD AV 243-414-1-70

15.7.2003 / 757 LAGFART

1/1 *(Släktnamn, förnamn)*
(Personbeteckning eller företags- och organisationsnummer)

Köp 13.6.2003 *xxxx* EUR
Överlåtare: *(Släktnamn, förnamn)*

I intyget syns åtminstone alla de ansökningar, som ankommit till tingsrätten under ämbetsverkets öppethållningstid vardagen före datering på intyget.

GÄLLANDE PERSON- OCH ADRESSUPPGIFTER:

(Ägarens namn)
(Personbeteckning eller företags- och organisationsnummer)
25700 KIMITO Närmare adress

JSM:s förordning om avgifter som uppbärs för fastighetsdata-systemets prestationer och informationstjänster (14.4.2004) 6,53 EUR

Figur FIN-14: Lagfartsbevis.

Sivu 1/1

FASTIGHETSDATASYSTEMET

GRAVATIONSBEVIS

30.8.2005

Fastighetsregistrets uppgifter enligt 29.8.2005.

FASTIGHET : 243-414-*x-yy*

KOMMUN KIMITO / 243
BY ENGELSBY / 414
RNr *x:yy*
NAMN *(Namn)*
REGISTRERAD 23.8.2005
JORDAREAL 0,5420 hektar
BILDAD AV 243-414-*x-zz*
243-414-*x-www-M60x*
243-414-*x-yy* ÄR STOMFASTIGHET AV MODERFASTIGHETEN 243-414-*x-zz*

ENLIGT LAGFARTS- OCH INTECKNINGSREGISTRET BELASTAS FASTIGHETEN AV:

20.1.2004 / 116 INTECKNING
FASTIGHET 243-414-*x-zz (Namn)*
BELOPP 117.700 EUR
FÖRETRÄDE 24.1.1994/82
INNEHAVARE *(Innehavarens namn)*
(personbeteckning eller företags- och organisationsnumret)

20.1.2004 / 117 INTECKNING
FASTIGHET 243-414-*x-zz (Namn)*
BELOPP 117.700 EUR
FÖRETRÄDE 12.8.1994/906
INNEHAVARE *(Innehavarens namn)*
(personbeteckning eller företags- och organisationsnumret)

I intyget syns åtminstone alla de ansökningar, som ankommit till tingsrätten under ämbetsverkets öppethållningstid vardagen före datering på intyget.

JSM:s förordning om avgifter som uppbärs för fastighetsdata-systemets prestationer och informationstjänster (14.4.2004) 13,73 EUR

Figur FIN-15: Gravationsbevis.

2.4 Andra register

Register som behandlas nedan hör inte till fastighetsdatasystemet men de står alla i nära förbindelse med det.

2.4.1 Köpeskillingsregister för fastigheter

I jordabalken stadgas att en överlåtelse av fast egendom måste fastställas av ett köpvittne. Efter fastställandet sänder köpvittnet inom 7 dagar en blankett (meddelande om fastighetsöverlåtelse) och vid behov också en kopia av överlåtelsehandlingen till lantmäteribyrån och till kommunen. Meddelandet innehåller uppgifter om parterna, föremålet, arealen, köpeskillingen, plan- och byggnadsuppgifter m.m. Dessa införs i köpeskillingsregistret. Den som verkställer en tvångsauktion av en fastighet skall också fylla i och sända ett meddelande. Däremot finns familje- och testamentsrättsliga fång inte i registret. Samma gäller överlåtelser av aktiebolag trots att bolagets enda uppgift kan vara att äga en viss fastighet.

Registret upprättades i början av 1980-talet. Förrättningsingenjörer, banker, fastighetsförmedlare och vanliga kunder använder dess uppgifter för fastighetsvärdering. Skattemyndigheterna, befolkningsdatasystemet samt lagfarts- och inteckningsregistret erhåller uppgifter om köpeskillingsregistret i elektronisk form för sina ändamål.

Antalet registrerade överlåtelser har under de senaste åren varit 75 - 90 000.

För varje överlåtelse har t.ex. följande uppgifter registrerats:

- Överlåtelsebeteckning
- Köpvittne och hans/hennes kontaktuppgifter
- Typ av överlåtelse
- Överlåtare och förvärvare; personuppgifterna omfattar namn och person- eller företags- och organisationsnumret.
- Föremål: fastighetsbeteckning eller beteckning för outbrutet område, näradress och tyngdpunktens koordinater
- Areal och dess undertyper (mark-, byggnads-, vattenareal osv.)
- Köpeskilling eller annat vederlag och villkor för överlåtelsen
- Egenskaper för det överlåtna objektet: användningsändamål, plantyp, angränsning till strand och byggnadsuppgifter
- Övriga uppgifter vid behov

2.4.2 Register över enskilda vägar

En enskild väg kan ha ett väglag som sköter om vägens förvaltning. Väglaget kan grundas antingen vid den egentliga vägförrättningen enligt lagen om enskilda vägar eller enligt beslut av kommunens vägnämnd. Det finns cirka 45 000 väglag i Finland. Vägar som har väglag har antecknats i registret över enskilda vägar

Registret innehåller till exempel kontaktuppgifter och uppgifter om ändringar i vägens utsträckning. Uppgifterna är dock ofta föråldrade. Lantmäteribyråerna har skött om det manuella uppförandet av registret. Vägarna har också ritats ut på kartor, vanligen i skalan 1:20 000.

Lantmäteribyråerna skall inom de närmaste åren överföra vägarna till fastighetsregisterkartan och lagra väglagets kontaktuppgifter i JAKO-systemet. Registrets serviceförmåga förbättras då betydligt.

2.4.3 Befolkningsdatasystem

Förutom uppgifter om enskilda människor innehåller befolkningsdatasystemet också uppgifter om byggnader och bostadslägenheter. Byggnaderna identifieras med byggnadsbeteckningen som består av fastighetsbeteckningen och byggnadens nummer. Bostadslägenheterna har i sin tur en lägenhetsbeteckning som består av byggnadsbeteckningen samt lägenhetens identifieringsbeteckning.

Huvudansvaret för befolkningsdatasystemet bär Befolkningsdatacentralen. Magistraterna fungerar som lokala myndigheter. Uppgifterna om nya byggnader registreras av byggnadstillsynsmyndigheten i kommunen. När fastighetsindelningen eller -beteckningen ändras skall även byggnadsbeteckningen ändras. Lantmäteribyråerna och ca 100 kommuner sköter detta arbetsmoment.

Systemet får fastighetsbeteckningarna och lagfartsuppgifterna från fastighetsdatasystemet.

Fastighetsdatasystemet erhåller fastighetsägarnas adressuppgifter från befolkningsdatasystemet.

2.4.4 Skatteförvaltningens fastighetsregister

Fastighetsägarna betalar fastighetsskatt åt kommunen. Statens skatteförvaltning sköter om uppbärningen av skatter. Väsentligt är att fastighetsskatt inte betalas för jord- och skogsbruksegendom.

Skatteförvaltningen registrerar fastighetsuppgifterna i två olika register, dvs. lantbruksregistret och fastighetsdatabasen. Det förstnämnda innehåller lantbruksenheter, som kan bestå av flera fastigheter och/eller outbrutna områden. I fastighetsdatabasen finns endast de fastigheter som omfattar sådana markområden eller byggnader för vilka ägaren betalar fastighetsskatt. Fastighetsbeteckningarna är enhetliga med fastighetsdatasystemet.

Skatteförvaltningens fastighetsuppgifter är inte tillgängliga ens för myndigheter.

3 Registreringsprocesser

3.1 Generellt om registrering

3.1.1 Fastighetsregistret

Nya fastigheter och andra registerenheter bildas vid lantmäteriförrättningar eller till följd av sammanslagningar av fastigheter.

Registreringsprocesserna är inte likadana på kommunerna och lantmäteribyråerna. När kommunens förrättningsingenjör verkställer en förrättning, är registreringen och även uppdateringen av registerkartan särskilda moment i processen. På lantmäteribyråerna däremot hör registreringen (inklusive registerkartarbetena) till förrättningsprocessen och förrättningsingenjören sköter oftast själv om dessa åtgärder med hjälp av JAKO-arbetsverktyget.

Tidigare då fastighetsregistret inte omfattade jord- och vattenytan i sin helhet, registrerades nya enheter till följd av arkivundersökningar såsom grundförbättringsarbeten. Statens skogsmarker och samfällda områden hade bildats för till och med hundratals år sedan men i registret antecknades många av dem först på 1980-talet.

En registerenhetens uppgifter kan ändras av många olika orsaker. Förutom förrättningar och sammanslagningar kan fastighetsregisterföraren genom beslut korrigera fel eller ändra fastighetens art (till exempel från lägenhet till tomt) eller namn eller byns namn. Utan beslut eller förrättning kan registerföraren korrigera arealen förutsatt att ändringen inte är av väsentlig betydelse för ägaren. Därtill kan förrättningspersonalen precisera koordinaterna för ett röse, ändra sträckningen av en naturlig rå eller numret för ett röse.

En ändring i kommunindelningen medför vanligen också ändringar i fastighetsindelningen. När en del av en kommun överförs till grannkommunen, erhåller de överförda registerenheterna en ny fastighetsbeteckning. Åtminstone kommunnumret ändras men det är också möjligt att beteckningens alla fyra delar blir nya. En motsvarande händelse är sammanslagning av två eller flera kommuner. Om en del av en fastighet (t.ex. ett särskilt skifte) överförs, måste en kameral styckning verkställas. Det överförda området styckas och registreras som en fastighet i den mottagande kommunen.

En speciell process är registreringen av outbrutna områden. När ett köpvittne har fastställt överlåtelsen av fast egendom, skall han sända en blankett till lantmäteribyrån för upprätthållande av köpeskillingsregistret (se punkt 3.2.4.1). Meddelandet skall också skickas till kommunen. På så sätt kommer också överlåtelser av outbrutna områden och andelar i samfällda till fastighetsregisterförarens kännedom och lantmäteribyrån eller kommunen kan registrera outbrutna områden i fastighetsregistret. Efter att ett outbrutet område har vid styckning eller annan förrättning bildats till fastighet eller överförts till någon befintlig fastighet, upphävs det outbrutna området i fastighetsregistret. Lagfart och eventuella inskrivningar som berört det outbrutna området överförs till den nybildade fastigheten eller till den mottagande fastigheten.

Förutom fastighetsindelningen innehåller fastighetsregistret och -kartan även uppgifter om servitut, nyttjanderätter och nyttjandebegränsningar samt om planer.

Servitut och olika rättigheter som grundas vid lantmäteriförrättningen registreras i samband med samma process som den egentliga förrättningen. Uppgifter om de rättigheter som inte har läge i registret måste vid förrättningens registrering överföras till de rätta fastigheterna.

Uppgifter som någon annan myndighet producerar

Hittills har fastighetsmyndigheterna registrerat också de uppgifter som en annan myndighet har producerat. Fastän utomstående myndigheter (regionala miljöcentraler, skogscentraler m.m.) numera måste själva se till att de uppgifter som de producerat registreras i fastighetsdatasystemet (men inte numera i fastighetsregistret) sköter registerförarna tills vidare denna skyldighet. Småningom kommer myndigheterna möjligen själva att registrera sina uppgifter i fastighetsdatasystemet.

Kontrollfunktioner vid registrering

Ett datasystem erbjuder många möjligheter att göra olika kontroller som garanterar att uppgifterna är ostridiga. Vid registrering av nya fastigheter och andra uppgifter i fastighetsregistret utför datasystemet till exempel följande kontrollfunktioner:

- Fastighetsbeteckningarna skall vara gällande
- Om en registerenhet har areal, måste den finnas på registerkartan
- En registerenhet kan inte ha negativ areal
- En upphörd registerenhet eller ett upphört outbrutet område kan inte finnas på registerkartan i form av ett område
- Vid styckning måste stomfastigheten bestämmas

- Om en fastighet styckas eller skiftas i flera nya fastigheter, måste vissa uppgifter om stamfastigheten hänföra sig till minst en fastighet efter förrättningen

Därtill kan särskilda kontrolloperationer omfatta större datamängder och överflödiga eller motstridiga uppgifter på så sätt hittas.

Rättelse av fel

Om någon uppgift i fastighetsregistret avviker från förrättningshandlingen eller -kartan, skall fastighetsregisterföraren korrigera eller komplettera registret. Är korrigeringen betydande för ägaren, måste korrigeringen göras genom beslut i vilket kan sökas ändring hos jorddomstolen. Om felet är i förrättningshandlingarna, måste själva förrättningen korrigeras antingen med ett beslut eller genom en fastighetsbestämningsförrättning. I allvarliga fall avbryter högsta domstolen själva förrättningen på sakägarens ansökan eller enligt framställning av Lantmäteriverkets centralförvaltning.

Fastighetsregisterföraren bedömer om korrigeringen är av väsentlig betydelse för ägaren. Ändring av areal (speciellt om arealen ökar) på grundval av en pålitlig utredning eller en anteckning om en nyttjanderätt som saknas i registret men som ägaren med säkerhet är medveten om (t.ex. en kraftöverföringslinje) förutsätter vanligen inte att ägaren skall åhöras. Inom tätorterna är principerna dock strängare.

Korrigering av fastighetsregistrets lägesuppgifter (fastighetsregisterkarta) är i allmänhet friare än att ändra egenskapsuppgifter, dvs. det egentliga fastighetsregistret i dess traditionella betydelse. Felen i registerkartan är sällan sådana att ägaren måste informeras.

Avregistrering

Det finns många fall där en registerenhet eller ett outbrutet område upphör i fastighetsregistret. Till exempel en lägenhet som klyvs eller ett samfällt område som skiftas upphör när förrättningen registreras. De servitut, vägrätter och nyttjanderätter som belastat den skiftade lägenheten eller det samfällda området måste vid registrering hänföras till de rätta nya fastigheterna. Ända fram till april 2001 upphörde även lägenheter av vilka man styckat ett eller flera outbrutna områden. Vid en inlösningsförrättning eller styckning av tomt eller allmänt område kan en fastighet eller ett samfällt område upphöra, eftersom dess ägor överförs i sin helhet till den nya fastigheten. Även några andra fall förekommer.

När ett outbrutet område bildas vid styckning till en fastighet (vanligen en lägenhet, en tomt eller ett allmänt område), upphör det outbrutna området i fastighetsregistret ”automatiskt”. Datasystemet överför den lagfart som beviljats på det outbrutna området och eventuella inteckningar till en den nya fastigheten.

Ibland förekommer att en överlåtelse av ett outbrutet område som redan antecknats i fastighetsregistret upphävs. På basis av en styrkande handling upphäver fastighetsregisterföraren det outbrutna området i fastighetsregistret. Före upphävandet skall dock lagfarten och eventuella inteckningar också upphävas av tingsrätten.

3.1.2 Inskrivningsdelen

Inskrivning av äganderätt och särskild rättighet samt fastställelse, ändring och avförande av inteckning skall sökas skriftligen hos inskrivningsmyndigheten (tingsrätten). Ansökan behandlas vanligen av kanslipersonalen, men krävande fall avgörs av en lagfaren tjänsteman.

Inskrivningsansökan blir anhängig när ansökan har inlämnats till inskrivningsmyndigheten även i det fall att handlingarna inte är fullständiga eller överlåtelseskatten inte har betalats. En anteckning om ansökan görs utan dröjsmål i lagfarts- och inteckningsregistret på den aktuella fastigheten. En ansökan skall lämnas vilande då förutsättningar att bevilja lagfart inte ännu finns men om de kommer att förverkligas senare[24] . Om överlåtelsehandlingen är lagstridig och det inte finns förutsättningar att bevilja lagfarten, skall ansökan avslås. Rättsverkningarna av ansökan och beviljande av lagfart samt vilandeförklaring av ansökan har beskrivits i lagen[25].

Till lagfartsansökan skall fogas överlåtelsehandlingen i original eller kopia som bestyrkts av ett köpvittne eller inskrivningsmyndigheten. När lagfarten har beviljats, görs en anteckning i lagfarts- och inteckningsregistret på fastigheten, det outbrutna området eller den särskilt överlåtna andelen i ett samfällt område. Tingsrätterna kan koppla upp sig till TietoEnator Abp:s datamaskin, där lagfarts- och inteckningsregistret fysiskt förs. Överlåtelsehandlingen i original, lagfartsbeviset samt räkningen skickas till sökanden. Om det rör sig om ett outbrutet område eller en andel i samfällda områden, underrättar tingsrätten lantmäteribyrån eller kommunens fastighetsingenjör om lagfarten.

[24] 12 kap. 2 § jordabalken.
[25] 13 kap. jordabalken.

När styckning av ett outbrutet område eller bildande till lägenhet av en andel i samfällda områden har antecknats i fastighetsregistret, ändrar inskrivningsmyndighetens datasystem lagfarten så att den gäller den nya fastigheten. Lagfarts- och inteckningsuppgifter om kvotdelar av lägenheter ändras på tjänstens vägnar så att de gäller de lägenheter som bildats vid klyvningsförrättningen.

I de flesta fall är inskrivning av särskilda rättigheter frivillig, dvs. rättsinnehavaren eller fastighetsägaren kan ansöka därom. Rättsverkningarna börjar när ansökan har inlämnats till inskrivningsmyndigheten. Ansökan kan lämnas vilande. Om rättsverkningarna stadgas i lagen[26]. Inskrivningsmyndigheten ändrar inskrivningen så att den gäller de rätta fastigheterna när fastighetsindelningen har ändrats förutsatt att förrättningsingenjören eller fastighetsregisterföraren meddelat inskrivningsmyndigheten[27].

Pantsättningen beskrivs nedan i punkt 3.5.

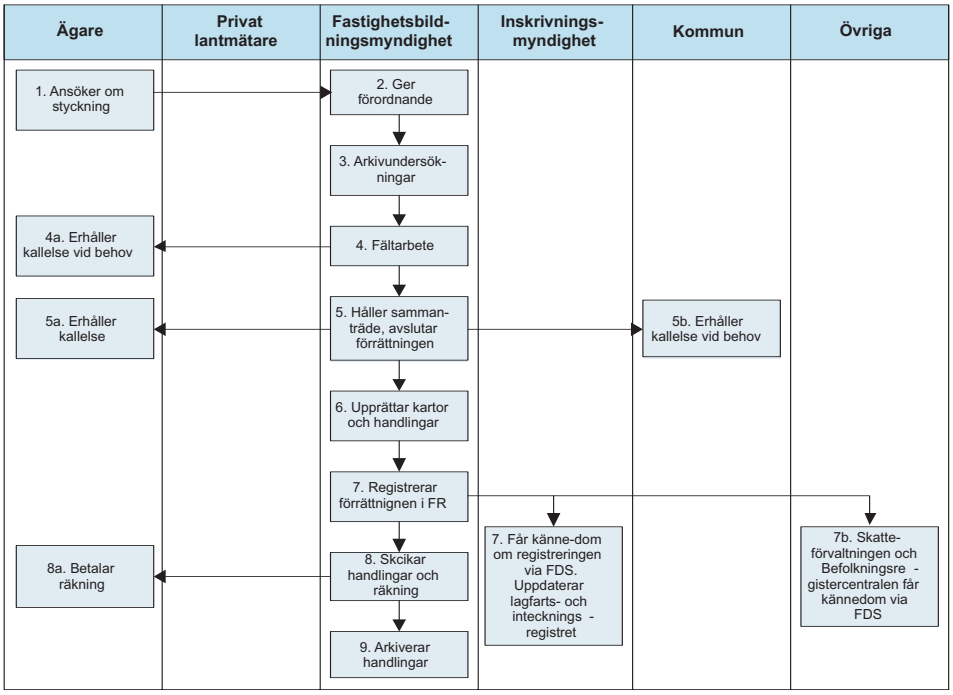
Rättelse av fel[28]

Inskrivningsmyndigheten skall rätta ett fel eller en brist i lagfarts- och inteckningsregistret. Innan felet rättas skall varje känd sakägare ges tillfälle att bli hörd. Om rättelseärendet inte avgörs genast, skall i lagfarts- och inteckningsregistret antecknas att det är anhängigt.

[26] 14 kap. 7 § jordabalken.
[27] 65 1§ 2 mom. Fastighetsbildningslagen, 103 § fastighetsbildningsfördordningen.
[28] 8 kap. jordabalken.

3.2 Styckning

3.2.1 Process



Figur FIN-16: Styckningsprocessen.

3.2.2 Beskrivning

I figur 6 beskrivs ett fall där styckning verkställs på ägarens ansökan och i ägarens namn. Vanligast är dock att ett outbrutet område avstyckas. Ingen ansökan behövs då, eftersom styckningen blir anhängig till följd av meddelande från inskrivnings-myndigheten (tingsrätten) om att lagfart beviljats på ett outbrutet område.

1. En fastighetsägare säljer en del av sin fastighet. Det sålda området kallas outbrutet område.

1a. Köpet fastställs av ett köpvittne, såsom beskrivits i figurerna 17 och 18.

1b. Köpvittnet skickar en blankett innehållande uppgifter om köpeobjektet och parterna till lantmäteribyrån och kommunen. År 2007 införs sannolikt ett system där köpvittnen skall själva lagra uppgifterna in en server som förmedlar uppgifterna till lantmäteribyrån, kommunen och inskrivningsmyndigheten.

1c. Lantmäteribyrån granskar, kompletterar och registrerar uppgifterna i köpeskillingsregistret för fastigheter. Fastighetsregisterföraren (d.v.s. lantmäteribyrån eller en registerförande kommun) registrerar det outbrutna området i fastighetsregistret och enheten får då en *beteckning för ett outbrutet område*.
På lantmäteribyrån införs uppgifterna samtidigt i båda registren i samma arbetsprocess.

2. Köparen skall inom sex månader ansöka om lagfart på överlåtelsen. Objektet identifieras med den beteckning som nämnts i punkt 1c.

3. Om förutsättningar finns, beviljar inskrivningsmyndigheten (tingsrätten) lagfart på köpet och antecknar den i lagfarts- och inteckningsregistret.

4. Inskrivningsmyndigheten skickar ett meddelande om en beviljad lagfart antingen till lantmäteribyrån eller, om det outbrutna området befinner sig inom kommunens ansvarsområde, till kommunen. Tills vidare skickas dessa meddelanden per post. Meddelandet innehåller också en kopia av köpebrevet.

5. Handlingarna från inskrivningsmyndigheten diarieförs och styckningen anhängiggörs direkt på basis av meddelandet.

6. Styckningen utförs av en förrättningsingenjör som är anställd hos lantmäteribyrån eller kommunen beroende på var det outbrutna området ligger.

6a, 6b. Säljaren och köparen samt eventuella andra sakägare erhåller en kallelse till förrättningssammanträdet. Om kommunen inte är en s.k. egentlig sakägare, kallas den till sammanträdet i det fall att styckningen skall verkställas på ett detalj- eller generalplaneområde eller t.ex. på ett område där byggnadsförbud råder.

7. Styckningen registreras i fastighetsregistret när den har vunnit laga kraft. Om samtliga sakägare har godkänt förrättningen, kan förrättningen registreras före utgången av besvärstiden. På lantmäteribyråerna registrerar förrättningsingenjören ofta själv förrättningen. Kommunerna registrerar förrättningarna först i sina egna datasystem och först därefter med ett s.k. registreringsverktyg i fastighetsregistret i fastighetsdatasystemet.

7a. Inskrivningsmyndigheten blir genom fastighetsdatasystemet medveten om att ett outbrutet område har bildats till en fastighet. Lagfarts- och eventuella inteckningsuppgifter överförs från det outbrutna området till den nya fastigheten. Det är också möjligt att den nya fastigheten bildas av flera outbrutna områden.

7b. Befolkningsdatacentralen och skatteväsendet får uppgifter om den ändrade fastighetsindelningen ur fastighetsdatasystemet och kan därigenom uppdatera sina register.

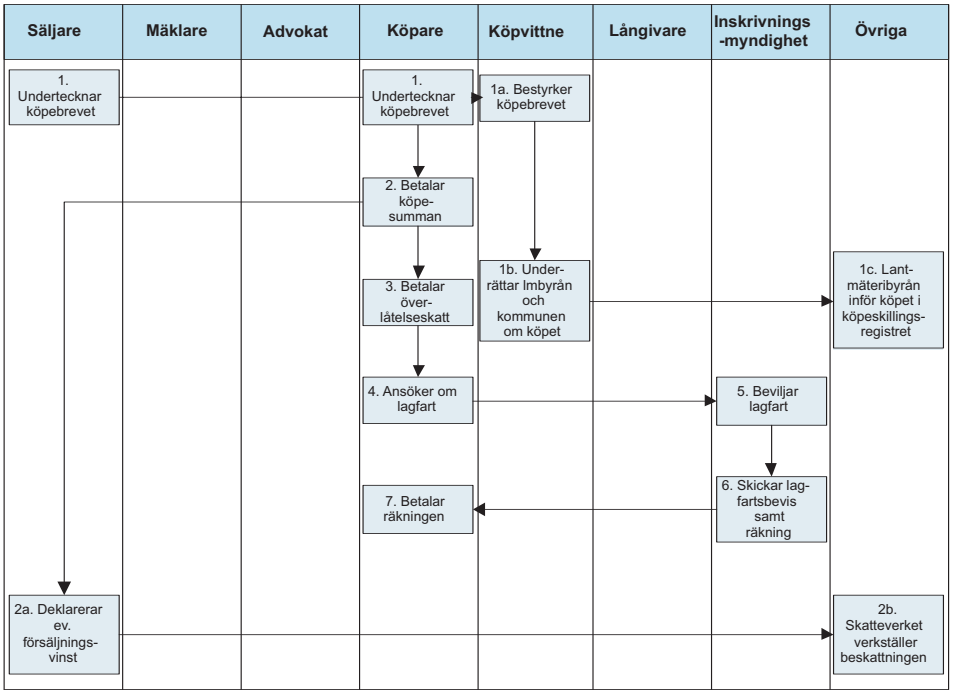
8. Säljaren och köparen erhåller bestämda handlingar om styckningen. Köparen mottar också en räkning.

9. Den betalningsskyldige skall inom en månad betala räkningen förutsatt att avgiften inte överstiger 1 000 euro.
10. Lantmäteriverket och kommunerna arkiverar sina förrättningar i pappersform; Lantmäteriverket därtill i digital form (fr.o.m. år 2005).

3.3 Köp av en fastighet - enkelt fall

3.3.1 Process

Fastighetsköp kan ske på många olika sätt. En del moment i processen är obligatoriska. Som exempel nämns två olika fall, ett enkelt och under punkt 3.4 ett mera komplicerat fall.



Figur FIN-17: Köp av en hel fastighet, enkelt fall.

3.3.2 Beskrivning

1, 1a. Båda parterna skall vara närvarande när köpvittnet granskar och bestyrker köpebrevet. Vanligtvis undertecknas köpebrevet samtidigt av alla parter, men detta är inte nödvändigt. Däremot måste alla undertecknare vara samtidigt närvarande då köpvittnet bestyrker köpebrevet. I de fall där säljaren och köparen har undertecknat köpebrevet på förhand ber köpvittnet dem att bekräfta att de undertecknat det personligen.

1b. För varje överlåtelse som köpvittnet bestyrkt skall han fylla i en blankett (meddelande om fastighetsöverlåtelse) och sända den till lantmäteribyrån och till kommunen (som beslutar om de skall utnyttja sin förköpsrätt). Enligt planer skall köpvittnen fr.o.m. år 2007 sända informationen i elektronisk form.

1c. Efter att har mottagit blanketten från köpvittnet och efter att har granskat och kompletterat den lagrar lantmäteribyrån uppgifterna om köpet i köpeskillingsregistret för fastigheter.

2a. Säljaren är skyldig att deklarera försäljningen. Om säljaren gjort vinst på försäljningen efter tillåtna avdrag beskattas denna vinst med 28 %. Om emellertid säljaren gjort förlust, får förlusten dras av i säljarens övriga inkomstbeskattning. I praktiken sker denna deklaration i samband med säljarens årliga skattedeklaration.

2b. Skattemyndigheten räknar ut den eventuella försäljningsvinsten och den skatt som skall betalas.

3. Köparen betalar överlåtelseskatt på 4 % på köpesumman eller på annat vederlag. (För aktiers och vanliga bostadslägenheters del är skatten 1,6 %). Skatten skall betalas på eget initiativ utan särskild faktura från skatteverket. Lagfart kan beviljas först när skatten betalats.

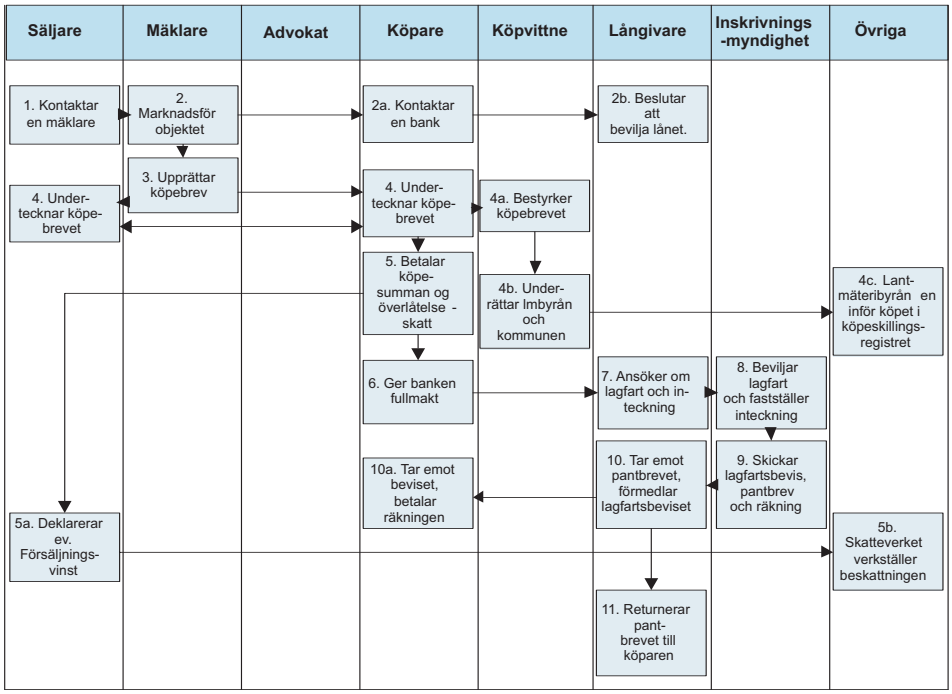
4. Köparen skall inom 6 månader ansöka om lagfart på köpet hos inskrivningsmyndigheten (tingsrätten). I praktiken ansöker de flesta lagfart inom en eller två veckor efter köpet. Till ansökan skall bifogas köpebrevet i original samt en kopia av det och dessutom intyg över betald överlåtelseskatt. Om köpebrevet innehåller som normalt ett villkor om att äganderätten till fastigheten övergår när köpesumman är betald i din helhet, skall också kvitton eller annan specificering inkluderas.

5. Lagfartsärendet blir anhängigt när ansökan har gjorts eller tillställts inskrivningsmyndigheten oberoende av om handlingarna är fullständiga eller äganderätten har slutgiltigt övergått eller inte. En anteckning om ansökan görs i lagfarts- och inteckningsregistret. Lagfarten beviljas när förutsättningar finns och i registret görs en anteckning om detta.

6. Inskrivningsmyndigheten skickar ett lagfartsbevis och köpebrevet i original till köparen samt en räkning på avgiften för beslutet.
7. Köparen erhåller lagfartsbeviset och betalar avgiften.

3.4 Köp av en fastighet - komplicerat fall

3.4.1 Process



Figur FIN-18: Köp av en hel fastighet, genom mäklare och belåning.

3.4.2 Beskrivning

1. Säljaren anlitar en mäklare (i Finland används termen fastighetsförmedlare). De upprättar ett uppdragsavtal innehållande diverse villkor, såsom t.ex. minimipris.
2. Mäklaren marknadsför objektet. Internet är idag en viktig marknadsföringskanal. Säljaren meddelar mäklaren om han eller hon godkänner ett anbud eller inte.

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 om att bevilja lånet och godkänna fastigheten som säkerhet.

3.1 mäklarens uppdrag ingår i allmänhet att upprätta ett köpebrev, som undertecknas av parterna.

4, 4a - c. Se förklaringarna 1, 1a - c invid figuren 17.

5, 5a - b. Se förklaringarna 2a - b och 3 invid figuren 17.

6. Köparen ger banken fullmakt att för köparens räkning 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. Såsom lagfartsansökan blir också inteckningsansökan anhängig när ansökan har gjorts eller tillställts inskrivningsmyndigheten oberoende om handlingarna är fullständiga. Rättsverkningarna av en fastställd inteckning börjar när ansökan har anhängiggjorts. En anteckning om ansökan görs i lagfarts- och inteckningsregistret. Lagfarten beviljas och inteckningen fastställs när förutsättningarna finns. I registret görs en anteckning om detta.
9. Inskrivningsmyndigheten skickar lagfartsbevis, pantbrev samt räkning på avgifterna för beslutet till banken.
10. Banken tar emot handlingarna och betalar avgifterna till tingsrätten. Banken behåller pantbrevet men vidarebefordrar lagfartsbeviset till köparen. Banken fakturerar köparen för de förskotterade avgifterna och avgifterna för sina egna tjänster.

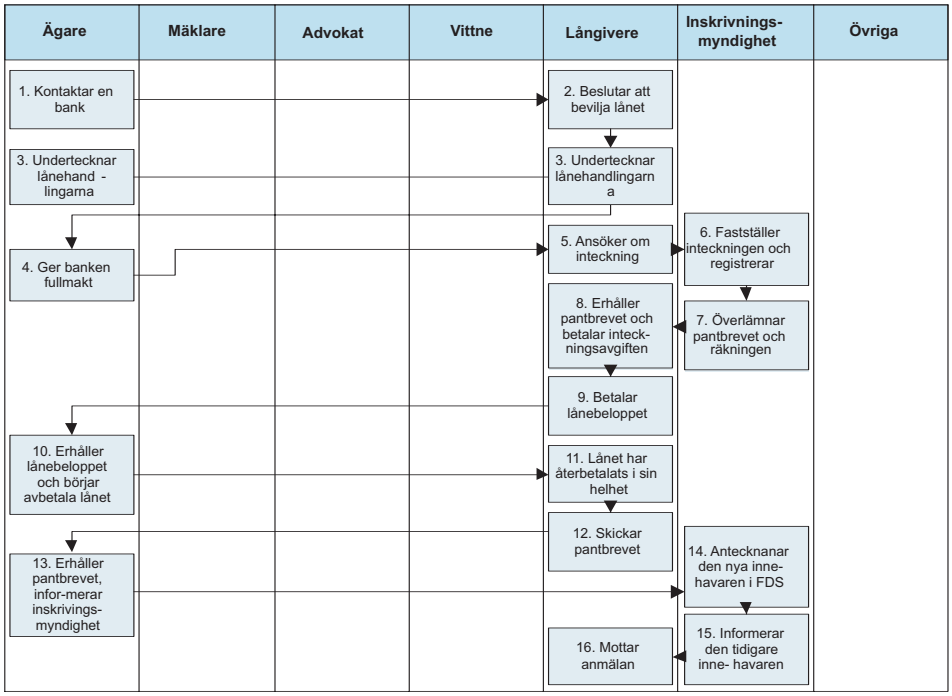
10a. Köparen erhåller lagfartsbeviset och betalar avgifterna.

11. Då köparen i sinom tid återbetalat hela lånet, återlämnar banken pantbrevet till köparen. Inteckningen kvarstår och köparen kan använda pantbrevet som säkerhet för nya lån. Om köparen så önskar, kan han också lämna pantbrevet till tingsrätten och ansöka om att inteckningen skall dödas. En anteckning om pantbrevsinnehavaren görs i lagfarts- och inteckningsregistret förutsatt att myndigheten underrättas.

3.5 Pant

3.5.1 Process

I följande processbeskrivelse redogörs för pantsättningen i fall där fastighetsägaren önskar ta lån och han har en fastighet som kan användas som säkerhet för lånet.



Figur FIN-19: Pantsättningsprocessen.

3.5.2 Beskrivning

1. Fastighetsägaren behöver ett lån och väljer att använda sin fastighet som säkerhet. Ägaren förhandlar därför med långivaren, som i praktiken oftast är en bank.
2. Långivaren gör en kreditanalys av köparen samt värderar objektet och fattar beslut om belåning.
3. Ägaren och långivaren undertecknar lånehandlingarna.
4. Köparen befullmäktigar banken (långivaren) att ansöka om inteckning och behålla pantbrevet som säkerhet för lånet.
5. Banken ansöker med fullmakt av ägaren om fastställandet av inteckning.
6. Inteckningsansökan blir anhängig när ansökan har gjorts eller tillställts inskrivningsmyndigheten oberoende av om handlingarna är fullständiga. En anteckning om ansökan görs i lagfarts- och inteckningsregistret. Inteckningen fastställs när förutsättningar finns och i registret görs en anteckning om detta.
7. När en inteckning har fastställts ges pantbrevet till sökanden (långivaren).
8. Långivaren behåller pantbrevet, som bevisar att ägarens fastighet utgör säkerhet för lånet.

9. Långivaren betalar in lånebeloppet på ägarens konto.
10. Ägaren erhåller lånebeloppet och börjar avbetala lånet.
11, 12. När ägaren har betalat lånet i sin helhet, återlämnar långivaren pantbrevet till ägaren om inte annat överenskommits.
13, 14. Om pantbrevsinnehavaren görs en anteckning i lagfarts- och inteckningsregistret förutsatt att myndigheten informerats.
15, 16. Inskrivningsmyndigheten skall underrätta den tidigare innehavaren om att ny pantbrevsinnehavare kommer att antecknas.

3.5.3 Generella uppgifter

Fastighetspanträtt upplåts genom att inteckning fastställs i en fastighet, kvotdel av den eller i ett outbrutet område som inte tillhör fastighetsägaren och till borgenären överlämnas som säkerhet för dennes fordran det pantbrev som erhållits som bevis på inteckningen[29]. Inteckningens rättsverkningar börjar när inteckningsansökan har anhängiggjorts[30]. Också inteckningsansökan kan lämnas vilande. En inteckning kan sökas av den ägare som senast ansökt om lagfart.

Efter att det outbrutna området har styckats till en fastighet eller överförts till en annan fastighet, ändrar inskrivningsmyndighetens datasystem de inteckningar som fastställts i det outbrutna området så att de gäller den nya fastigheten eller den mottagande fastigheten.

3.5.4 Ändring av en pant

Inteckningens företrädesordning kan under vissa förutsättningar ändras. En inteckning kan utvidgas till att också gälla en annan fastighet som tillhör fastighetsägaren. Inteckningar kan även sammanslås, delas och dödas och en gemensam inteckning kan upplösas. Inskrivningsmyndigheten avgör ändringarna och gör nödvändiga anteckningar i lagfarts- och inteckningsregistret.

Inteckning kan också fastställas i jordlegorätt eller en annan tidsbestämt nyttjanderätt under vissa förutsättningar[31].

[29] 15 kap. 2 § 1 mom. jordabalken.
[30] 16 kap. 8 § 1 mom. jordabalken.
[31] 19 kap. jordabalken.

4 Användning av registerinformation

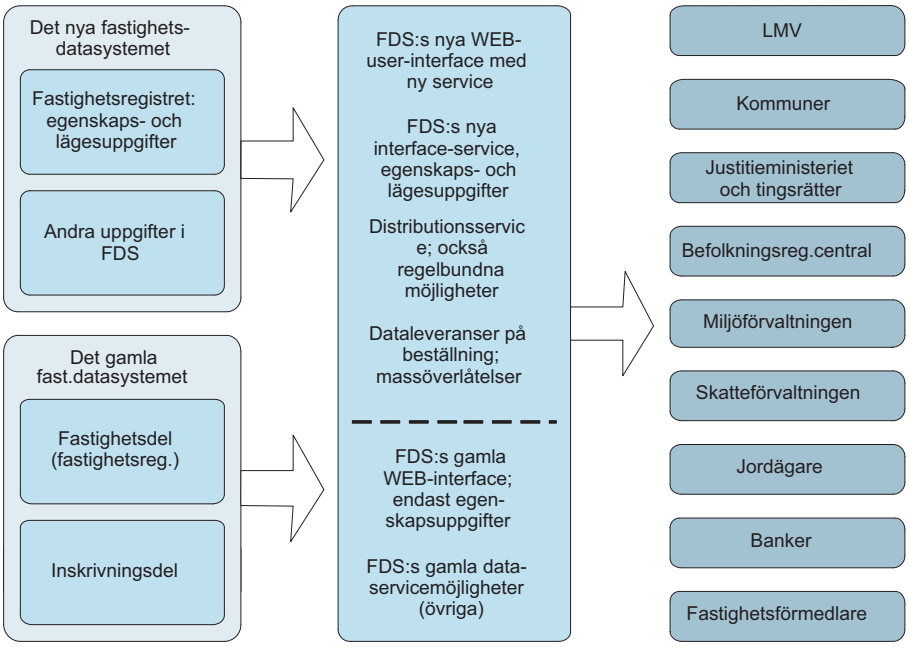
Förutom fastighetsmyndigheternas tjänstebruk är de viktigaste användarna för fastighetsdatasystemet följande:

- Inskrivningsmyndigheter
- Skattemyndigheter
- Befolkningsdatacentralen och magistrater
- Banker
- Försäkringsbolagen
- Fastighetsförmedlare
- Fastighetsinvesterare
- Skogsbruksindustrin
- Ett flertal olika statliga organisationer
- Kommuner
- Samhällsplanerare
- Kartläggningskonsulter

Statistik som skulle pålitligt visa i vilken omfattning systemet används finns inte att tillgå.

4.1 Förmedlingsstruktur

Vid utvecklandet av det delvis förnyade fastighetsdatasystemet har ett viktigt mål varit att skapa mångsidiga förutsättningar för utnyttjande av fastighetsinformation.



Figur FIN-20: Informationstjänsterna i fastighetsdatasystemet samt de viktigaste kunderna.

4.2 Sökmöjligheter

Fastighetsbeteckningen är normalt nyckeln till den registerenhet vars uppgifter man önskar undersöka i fastighetsregistret eller i lagfarts- och inteckningsregistret. Det är vanligt att en kund inte kommer ihåg den rätta beteckningen. Då kan man försöka hitta den rätta fastigheten med hjälp av fastighetens namn i någon kommun, eller t.o.m. enligt ägarens namn eller personbeteckning. Ägarnas adresser finns i JAKO-datasystemet. Om ägaren bor på sin fastighet, kan adressen användas för att hitta den rätta fastigheten.

En mycket användbar metod när man önskar uppgifter om vissa fastigheter är att välja fastigheterna enligt sitt läge på fastighetsregisterkartan. Området kan avgränsas med en linje, en cirkel eller ett bråkstreck.

De som har ingått ett avtal som möjliggör användning av fastighetsdelen i fastighetsdatasystemet via nätet kan inte söka fastighetsuppgifter på basis av ägarens namn.

De enda personuppgifter som fastighetsregistret innehåller hänför sig till outbrutna områden, se punkt 2.1. Personbeteckningen finns dock inte i de utdrag som kunderna kan beställa. Datasystemet JAKO innehåller också ägarnas adressuppgifter, vilka är avsedda för tjänstebruk. Uppgifterna hämtas från befolkningsdatasystemet. Fastigheternas adresser har inte registrerats.

Lagfarts- och inteckningsregistret innehåller personuppgifter, eftersom registret måste ange ägaren. Personbeteckningen finns också inkluderad i lagfartsbevis.

4.3 Offentlighet

Uppgifterna i fastighetsdatasystemets bägge delar (fastighetsdelen och inskrivningsdelen) är offentliga. Enligt lagen[32] skall Lantmäteriverket bereda möjlighet för var och att på lantmäteribyrån avgiftsfritt få läsa de uppgifter som finns i fastighetsdatasystemet och att göra anteckningar om dem. I 6 § 5 mom. I nämnda lag har särskilt bestämts att en personbeteckning får utlämnas om den som begär beteckningen har eller kan ha den i sin besittning med stöd av personuppgiftslagen[33] eller någon annan lag.

Köpeskillingsregistret för fastigheter innehåller stora mängder uppgifter, såsom parternas namn, adresser och personbeteckning. Personbeteckningen kan endast överlåtas till en myndighet eller med Lantmäteriverkets tillstånd för vetenskapliga undersökningar. Lantmäteriverket kan överlåta registrets namn- och adressuppgifter för direktmarknadsföring förutsatt personen har givit sitt tillstånd.

4.4 Statistik

Antalet utdrag i pappersform har fortsättningsvis ökat, men i ännu högre grad har datauttagen över datanätet ökat. Riksomfattande statistik över användningen finns inte tillgänglig eftersom kunderna fick då det gamla fastighetsdatasystemet användes utdrag och andra uppgifter förutom ur FDS också direkt från Lantmäteriverket och från de kommuner som för fastighetsregister.

[32] Lagen om ett fastighetsdatasystem och anslutande informationstjänster (31.5.2002/453) 6 § 1 mom.
[33] Personuppgiftslagen 22.4.1999/523.

5 Kostnader och finansiering

I samband med förnyelsen av fastighetsdatasystemets fastighetsdel ändrades också principerna för fördelningen av de avgifter som tas ut till staten och kommunen för systemets prestationer och informationstjänster. Den nya avgiftsfördelningen togs i bruk år 2005. I en särskild förordning[34] bestäms närmare de andelar av intäkterna från fastighetsdatasystemet som Lantmäteriverket, justitieministeriet samt de registerförande kommunerna ska tilldelas.

På basis av erfarenheterna från en period på sju månader år 2005 har man uppskattat att intäkterna av försäljning av fastighetsdatasystemets uppgifter skulle vara 12,5 milj. € år 2006. Detta belopp skall täcka de kostnader som uppstår i olika organisationer för administrationen, utvecklingen och underhållet av hela fastighetsdatasystemet.

5.1 Kostnader

5.1.1 Fastighetsregistret

Staten och de kommuner som för fastighetsregistret ansvarar nästan helt för fastighetsdatasystemets upprätthållningskostnader. En allt större del täcks dock av intäkterna från användarna och kunderna. Enligt lagen[35] om det nya fastighetsdatasystemet skall Lantmäteriverket och de kommuner som för fastighetsregistret få åtminstone en del av kostnaderna täckta genom kunder. I kostnaderna medräknas också utvecklingskostnaderna.

På Lantmäteriverket kunde man före JAKO-datasystemet skilja registreringens andel ganska exakt från förrättningskostnaderna. Numera är emellertid registreringen en del av förrättningsprocessen och det är omöjligt att beräkna registreringens andel av de totala kostnaderna. Om man antar att registreringens andel är 10 % av förrättningskostnaderna, kostade införandet av förrättningarna i fastighetsregistret och fastighetsregisterkartan år 2005 ungefär 4,3 miljoner €. Kostnaderna för registreringen av förrättningarna ingår i förrättningsavgiften som betalas av sakägarna.

Andra fastighetsregisteruppgifter hänför sig till registrets grundförbättring och korrigering, registreringen av outbrutna områden och vissa lantmäteribyråers och andra myndigheters beslut. Kostnaderna för Lantmäteriverket var nämnda år

[34] Jord- och skogsbruksministeriets förordning om fördelning av inkomster av fastighetsdatasystemet (4.5.2005/279).
[35] Lagen om ett fastighetsdatasystem och anslutande informationstjänster (31.5.2002/453).

10 miljoner €. Grundförbättringsarbetets andel av dessa var nästan 80 %. Detta betyder att det "normala" arbetet kostade 2 miljoner €. I det sistnämnda beloppet ingår en kostnad på 0,35 miljoner €, som uppkom till följd av registrering av uppgifter som andra myndigheter producerat. Denna kostnad borde i princip ha betalats av myndigheterna ifråga. Tills vidare är registreringen dock avgiftsfri för utomstående myndigheter.

På Lantmäteriverket pågår ett grundförbättringsprojekt vars syfte är att förbättra fastighetsregisterkartans lägesuppgifter. Kostnaderna för året 2005 var 3,0 miljoner €. I de förrättningar som kommunens tjänstemän verkställer, har registreringskostnaderna medräknats redan för en längre tid. I kommunerna kan man också lättare beräkna registreringens andel av kostnaderna. Utgående från förhållandena i Helsingfors stad kan man uppskatta att de totala kostnaderna för fastighetsregistreringen i kommunerna uppgick till 1,8 miljoner € år 2005.

5.1.2 Lagfarts- och inteckningsregistret

De totala kostnaderna vid tingsrätterna var ca 18 miljoner € år 2004 och på justitieministeriet ca 150 000 €. Upprätthållandet av datasystemet kostade 620 000 €. Därtill kommer kostnaderna för registrets grundförbättring som var 1 miljon €. En stor investering måste inom några år göras för modernisering av datasystemet.

5.1.3 Köpeskillingsregistret för fastigheter

För Lantmäteriverket kostade uppförandet av registret år 2005 drygt 1,3 miljoner €. De kostnader som förorsakas av köpvittnenas extra arbete när de fyller i en blankett för lantmäteribyrån över varje överlåtelse skall dessutom medräknas. Slutligen betalas dessa kostnader av de olika parterna, eftersom köpvittnen uppbär en avgift för bevittnandet av överlåtelsen. För närvarande är avgiften 77 € för en överlåtelse och avgiftens storlek grundar sig på de genomsnittliga totala kostnaderna (självkostnadsvärde). Man kan uppskatta att 10 - 20 % av köpvittnets kostnader förorsakas av upprätthållandet av köpeskillingsregistret när man beaktar den tid som köpvittnet använder för ifyllning av nämnda blankett.

5.1.4 Registret över enskilda vägar

De totala kostnaderna för Lantmäteriverket uppgick år 2005 till approximativt 75 000 €.

5.1.5 Byggnadsuppgifterna i befolkningsdatasystemet

Lantmäteriverkets kostnader för det arbete som det utför i samband med uppdatering

av byggnadsbeteckningar var 212 000 € år 2005. Kostnaderna för kommunernas byggnadsinspektion och Befolkningsdatacentralen har säkert varit mångfaldigt större.

5.1.6 Avgifter

Lantmäteriverket uppbär inte särskilda registreringsavgifter, eftersom registrering av en förrättning, ett utslag eller någon annan åtgärd ingår i den egentliga avgiften. Däremot har de flesta kommunerna som utför förrättningar, skilda avgifter för förrättningen och för registreringen.

I avgiften för beviljande av lagfart eller fastställelse av en inteckning innehåller också registreringen.

I Finland indelas de prestationer som produceras av en myndighet i två grupper. Efterfrågan på *offentligrättsliga prestationer* baserar sig på lagstiftningen och de skall prissättas enligt självkostnadsvärdet. Fastighetsregisterutdrag, lagfartsbevis och gravationsbevis är offentligrättsliga. Andra prestationer prissätts på företagsekonomiska grunder. Om priserna för fastighetsdatasystemets prestationer och informationstjänster stadgas i jord- och skogsbruksministeriets förordning.

Avgifterna för de allmännaste prestationerna:

Fastighetsregisterutdrag för en fastighet		**10,00 €**
Utdrag ur FR-karta i LMV	**A4**	**9,00 €**
	A3	**13,50 €**
	A2	**21,80 €**
	A1	**33,00 €**
	A0	**42,30 €**
Lagfartsbevis för en fastighet		**15,00 €**
Gravationsbevis för en fastighet		**20,00 €**

Det finns numera tre olika sätt att enligt avtal skaffa registerinformation över Internet. Lantmäteriverket erbjuder en service som givits namnet Kartplatsen och med hjälp av den kan man hämta data ur fastighetsregistret, registerkartan och köpeskillingsregistret. Avgifterna för några tjänster:

Registrering (användarbeteckning)	**60,00** €
Månadsavgift	**8,00** €
Uppgifter ur fastighetsregistret för en registerenhet	**4,50** €
Uppgifter ur köpeskillingsregistret för en överlåtelse	**1,10** €
Registerkartans uppgifter av en registerenhet	**0,90** €

En annan möjlighet är att ingå ett avtal med Lantmäteriverket för användning av fastighetsdatasystemet på webbadressen http://www.ktj.fi/. För denna service betalar man inte någon månads- eller registreringsavgift. Uppgifterna är däremot något dyrare än på Kartplatsen och information som anknyter till registerkartan eller köpeskilling kan man inte få.

Till Lantmäteriverket, justitieministeriet, alla kommuner och till andra myndigheter som har till uppgift att upprätthålla fastighetsdatasystemet lämnas uppgifter ur fastighetsdatasystemet med hjälp av teknisk anslutning avgiftsfritt för myndighetsverksamheten.

6 Rättsverkningar och konsekvenser

6.1 Fastighetsregistret

En ny fastighet eller andra registerenheter uppkommer när en förrättning (eller ett beslut om sammanslagning) har antecknats i fastighetsregistret. Samma gäller de rättigheter som har stiftats eller annars behandlats vid förrättningen. Fastighetsregisterförarens beslut om registerenhetens namn, rättelse av fel m.m. träder i kraft genom registrering.

En grundläggande princip är att uppgifterna i fastighetsregistret måste motsvara respektive förrättning eller myndighetsbeslut. Om innehållet i registret avviker från förrättningen, skall registerföraren rätta felet i registret. Beroende på felets art korrigerar fastighetsregisterföraren felet med beslut eller i tekniska fall utan beslut. Om förrättningen är felaktig, kan felet korrigeras antingen med fastighetsregisterförarens beslut, genom en fastighetsbestämningsförrättning eller till och med genom att förrättningen avbryts i högsta domstolen.

Hittills har registreringen ansetts ha skett när antingen lantmäteribyrån eller kommunen har antecknat sin förrättning eller sitt beslut i fastighetsregistret. Det har ofta hänt att det har dröjt innan ändringar i fastighetsregistret i en mindre kommun kunnat registreras i fastighetsdatasystemet. Enligt den nya lagen[36] som trädde i kraft i början av juni 2005 anses en uppgift som skall antecknas i fastighetsregistret ha antecknats i fastighetsregistret när uppgiften har registrerats i fastighetsdatasystemet. Kommunernas egna register har därefter ingen rättslig betydelse.

Vissa uppgifter i fastighetsregistret har offentlig trovärdighet. Enligt 11 § fastighetsregisterlagen är staten eller kommunen skyldig att ersätta en skada som orsakats av en oriktig uppgift som hänför sig t. ex. till arealen av en nybildad fastighet (som framkommit då området har mätts på nytt), vid förrättning stiftade servitut eller fastighetens andel i samfällt område när frågan har avgjorts vid förrättning. En förutsättning för ersättning av skada är dock att förrättningen i fråga har avslutats efter 1.7.1985.

Även fastighetsregisterkartan har från början av år 2003 haft begränsad offentlig trovärdighet när det är fråga om registerenheters inbördes läge[37], till den del läget har

[36] Lagen om ett fastighetsdatasystem och anslutande informationstjänster (31.5.2002/453).
[37] 11 § 2 mom. 4 punkt fastighetsregisterlagen (19.5.2000/448).

bestämts vid en förrättning. Detta betyder att fastighetsregisterföraren åtar ansvaret för att registerenheterna och deras alla skiften ligger på rätt plats topologiskt sett. Ansvaret omfattar sålunda inte skiftenas form.

Uppgifter som någon annan myndighet än en egentlig fastighetsmyndighet producerar, har i fastighetsdatasystemet endast ett informativt värde. Registreringen av ett beslut har sålunda ingen betydelse om man till exempel utreder när beslutet trätt i kraft.

6.2 Lagfarts- och inteckningsregistret

Lagfarts- och inteckningsregistret är en viktig kanal genom vilken man får offentlighet för vissa rättsliga åtgärder. Anteckningarna i lagfarts- och inteckningsregistret anses ha kommit till allmän kännedom den första vardagen efter inskrivningen och godtrosskydd kan inte längre förvärvas därefter.

Lagfarts- och inteckningsregistret har stark offentlig trovärdighet. I 4 § 7 kapitlet jordabalken sägs följande: ”Den som åsamkats skada genom ett uppenbart skriv- eller räknefel i lagfarts- och inteckningsregistrets anteckningar eller i en expedition eller ett intyg som givits med stöd därav, genom ett tekniskt betingat fel eller andra jämförbara fel och brister har rätt till ersättning av statens medel.”

6.3 Köpeskillingsregistret för fastigheter

Köpeskillingsregistret har upprättats för att ge information för fastighetsvärdering och enligt lagen är detta dess enda syfte. Konsekvenserna av registret är indirekta: uppgifterna har dock stor betydelse vid bestämning av gängse pris t.ex. i samband med inlösnings- och landsvägsförrättningar. Också domstolarna använder registret för detta ändamål. Med tanke på fastighetsombyte kan de offentliga köpeskillingsuppgifterna anses ha betydelse för utjämning av priserna. Med hjälp av uppgifterna om fastighetsöverlåtelser bevakar skattemyndigheterna att överföringsskatterna betalas inom stadgad tid. Den skatteskyldige skall betala överföringsskatten på sitt eget initiativ.

7 Utvecklingsarbeten

När fastighetsdatasystemet upprättades på 1980-talet var det meningen att systemet också skulle innehålla olika typer av planer och beslut som gällde markanvändning. Överläggningar pågår mellan jord- och skogsbruksministeriet och miljöministeriet om utvidgning av det nuvarande fastighetsdatasystemet. Förutom vissa uppgifter som redan nu finns i fastighetsdatasystemet skulle t.ex. innehållet i general- och detaljplanerna samt Natura 2000 -områden införas i systemet. Enligt de preliminära planerna skulle utvecklingsarbetet utföras av Lantmäteriverket.

Ett annat viktigt arbete är moderniseringen av inskrivningsdelen i fastighetsdatasystemet. Själva genomföringen blir troligen aktuell först i början av 2010-talet. På grund av gammal teknologi måste man ha två olika fastighetsdelar i fastighetsdatasystemet: det nya systemet med fastighetsregistret och fastighetsregisterkartan samt för inskrivningsdelens behov även det gamla registret utan fastighetsregisterkarta.

Lagfarts- och inteckningsarbetena handhas av tingsrätterna. Målsättningen är dock att dessa uppgifter skall överföras från domstolsväsendet till någon annan myndighet. Alternativa mottagande myndigheterna är främst lantmäteribyråerna eller magistraterna. Det är också möjligt att en eller flera tingsrätter börjar sörja för inskrivningsärendena. Om denna förnyelsen förverkligas, kommer den att äga rum i början av 2010-talet.

Man har gjort planer på att öka användningen av modern teknologi för överföring av fastighetsöverlåtelsernas uppgifter samt för registrering av dem i köpeskillingsregistret. Såsom tidigare nämnts i punkt 2.4.1 fyller ett köpvittne i en blankett för varje överlåtelse och blanketten sänds sedan till lantmäteribyrån för granskning och registrering samt till kommunen. En kommission tillsatt av justitieministeriet har föreslagit att köpvittnena skulle själva föra in vissa grunduppgifter om överlåtelser i en server som skulle förmedla de lagrade uppgifterna till inskrivningsmyndigheten och lantmäteribyrån och dessutom till kommunen, skatteförvaltningen och eventuella andra myndigheter. I praktiken kan denna förnyelse införas tidigast år 2007. Kompletteringen av uppgifter sköts också i framtiden av lantmäteribyråerna.

Samma kommission planerar också ett helt elektriskt ombyte av fastigheter.

Om kommuner sammanslås i större utsträckning i framtiden, blir det möjligen aktuellt att förnya fastighetsbeteckningssystemet så att beteckningen inte innehåller någon information. Endast preliminära planer har emellertid hittills gjorts.

På Lantmäteriverket håller man på att starta ett projekt i syfte att utreda om det finns möjligheter till en genomgripande förnyelse av förrättningsförfarandet. Tack vare den moderna teknologi som står till buds samt fastighetsregisterkartans allt bättre lägesnoggrannhet och det digitala arkivet vore det möjligt att bilda fastigheter och göra andra ändringar i fastighetsindelningen utan särskilt sammanträde och t.o.m. utan att besök i terrängen krävs.

Litteratur

Hyvönen, Veikko O. 1998. *Kiinteistönmuodostamisoikeus I, Yleiset opit.* Espoo: Ky Veikko O. Hyvönen & Co.

Bilagor

Bilag 1. Uppgifterna i fastighetsdelen i det finska fastighetsdatasystemet

UPPGIFTSGRUPP	Reg. kartans innehåll	Förklaringar
1. REGISTERENHETENS GRUNDUPPGIFTER		
1.1 Registerenhetens art		
Fastigheter	X	
• Lägenheter		Överlägsent den allmännaste fastighetstypen
• Tomter		Bildas enligt detaljplan med bindande tomtindelning
• Allmänna områden		Bildas enligt detaljplan för allmänt behov (t.ex. gatuområden)
• Statens skogsmarker		
• Skyddsområden som inrättats områden som tillhör staten		Nationalparker, naturreservat (vetenskapligt intresse) och övriga skyddsområden
• Inlösningsenheter		Järnvägsområden, försvarsmaktens områden, landsvägar o.s.v.
• Områden som avskiljts för allmänna behov		Avskilts vid storskifte, t.ex. skoltomter, begravningsplatser, kyrkornas områden
• Fristående tillandningar		En tillandning som uppstått när ett vat tendrag sänkts med tillstånd före 13.11.1911. Sänkningsföretagarna erhöll tillandningen i sitt ägo.
• Allmänna vattenområden		Vattenområdena i havet och i större insjöar utanför byarnas vatten. Ägs av staten (eller av landskapet på Åland)
Andra registerenheter	X	
• Samfällda områden		Hör till flera fastigheter gemen samt.
• Allmänna vägar och deras biområden		Endast på Åland
• Biområden till landsvägar		Inte på Åland (där den gamla lagen om allmänna vägar tillämpas ännu)

UPPGIFTSGRUPP	Reg. kartans innehåll	Förklaringar
1.2 Registerenhetens indentifiering		
• Fastighetsbeteckning	X	Varje fastighet och annan registerenhet har en beteckning, som består av ett kommunnummer, ett lokalise ringsområdesnummer (t.ex. byns eller stadsdelens nr), ett gruppnummer (t.ex. hemmanets eller kvarterets nr) och ett enhetsnummer (t.ex. tomtens nr)
• Namn och nummer av kommun samt registerby, kommundel eller annat lokaliseringsområde		Samma nummer som i fastighetsbeteckning
• Registerenhetens namn		En registerenhet kan ha ett namn. I praktiken har alla lägenheter namn men tomterna endast undantagsvis
1.3 Datumet för registrering av enheten eller andra uppgifter		
1.4 Registerenhetens existens		Meddelar huruvida registerenheten är levande eller om den har upphört (i sistnämnda fall även datumet)
1.5 Areal		
• Totalareal		Finns nästan alltid. Därtill utvisas också arealen enligt registerkartan (dvs. enligt koordinater).
• Jord- och vattenareal skilt		Saknas ofta
1.6 Arkivbeteckning		
1.7 Lägenhetens natur om lägenheten var av krononatur den 31.12.1996		Uppgiften överförs inte till nya fastigheter. Lägenheterna av krononatur har ursprungligen hört till konungen i Sverige-Finland. Senare kunde endast staten, församligen eller kommunen äga sådana enda till slutet av år 1996.
1.8 Andelstal och mantal av de lägenheter som var i kraft den 1.1.1997 och som lever ännu		Uppgiften överförs inte till nya fastigheter. Mantalet meddelade ända till 1926 lägenhetens förmåga att betala skatter. Senare har det samt andelsta let haft betydelse närmast vid räkning av andelarnas i samfällda områden storlek

UPPGIFTSGRUPP	Reg. kartans innehåll	Förklaringar
2. ENHETENS BILDNINGSUPPGIFTER (URSPRUNG)		
2.1 Registerenheter eller outbrutna områden av vilka den nya enheten har bildats samt hur stor areal enheten har fått av olika registerenheter och outbrutna områden		En andel i samfällda som har överlåtits skilt har här samma betydelse som ett outbrutet område
2.2 Åtgärdstyp		Meddelar det förrättnings- eller beslutsslag enligt vilket en registeren het har bildats (styckning, klyvning, sammanslagning osv.)
2.3 Användningsändamål enligt detaljplan		
• enligt gällande detaljplan		För tomter och allmänna områden
• enligt den detaljplan som var gällande när fastigheten bildades		För andra fastigheter
2.4 Information om stomfastighet		Vid styckning måste stomfastighet alltid fastställas och uppgiften måste antecknas i fastighetsregistret
2.5 Fastighetens användningsmöjlighet som byggnadsplats har inte utretts		Antecknas vid stycknigar och klyvningar inom vissa planeområden och i områdena med byggnadsförbud om nya fastigheten inte är avsett för en byggnadsplats
3. OUTBRUTNA OMRÅDEN INOM REGISTERENHETEN SAMT DE ANDELAR I SAMFÄLLDA OMRÅDEN SOM ÖVERLÅTITS FRÅN FASTIGHETEN		
	X	Andelar antecknas inte på registerkartan
		Upphäver i FR när fastigheten har bildats och registrerats; om endast en del har bildats, meddelas även denna uppgift
4. PLANLÄGGNINGSUPPGIFTER		Lantmäteriverkets lantmäteribyråer registrerar planerna och byggnadsför buden enligt deras på samma sätt som nyttjanderättsenheter, se punkt 5.1 nedan. Varje registerenhet som hör till plane-området har sålunda uppgift om planebeslutet. Äldre planer kan endast finnas på registerenhetens egenskaps-uppgifter. Kommunerna antecknar på registerkartan endast yttre gränsen av varje planeområde.

UPPGIFTSGRUPP	Reg. kartans innehåll	Förklaringar
4.1 Generalplan med rättsverkningar	X	Kommunen godkänner en generalplan, som antingen har eller inte har rätts verkningar; endast de antecknas ifastighetsregistret som har rättsverkningar
4.2 Detaljplan	X	
4.3 Byggnadsförbud	X	
4.4 Separat tomtindelning		En tomtindelning är ett slags plan av fastighetsindelning inom ett kvarter på detaljplaneområde. Om tomtindelningen är bindande, sköter kommunens fastighetsingenjör i regel om fastighetsbildning och -registrering
5. SERVITUT, NYTTJANDERÄTTER OCH BEGRÄNSNINGAR AV NYTTJANDERÄTTEN		
5.1 Som nyttjanderättsenheter registrerade	X	Fr.o.m. 1998 har Lantmäteriverket registrerat dessa uppgifter som nyttjande rättsenheter. Området be-gränsas först på digitala register-kartan varvid en nyttjande-rättsenhet bildas och förses med beteckning. I fastighetsregistrets egenskapsuppgifter syns rättigheten på rätta registerenheter enligt dess läge.
• Beteckningen	X	Fastighetsdatasystemet anger beteckningen, som består av organisationsnummer + året + typbokstaven K + löpande nr, t.ex. 0492006K000004. De första siffrorna är 000 om den registrerande organisationen är en lantmäteribyrå eller någon annan organisation än kommunen. När kommunen har registretat nyttjanderättsenheten, motsvarar numret kommunens nummer. Ända till våren 2005 hade lantmäteribyråerna följande beteckningen: Y + året + löpande nr, t.ex. Y200112345
• Typ av servitutet, nyttjanderätten osv.		Vid fastighetsförrättningar kan endast sådana servitut stiftas varom stadgas i fastighets-bildningslagen. Vägrätter grundas som nyttjanderättsenheter. Enligt inlösningslagen kan grundas särskilda rättigheter, t.ex. kraftöverföringslinjer och jordgasrör.

UPPGIFTSGRUPP	Reg. kartans innehåll	Förklaringar
• Servitut- eller nyttjanderättens inne-havare		Kan lagras den betjänade fastigheten eller dylik, väglagets namn om sådant grundats o.s.v.
• Vissa uppgifter om nyttjanderättsenheten		
◦ förrättning eller beslut som grundat rätten		
◦ giltighetstid om temporär		
◦ övriga uppgifter (t.ex. vägens bredd)		
5.2 Utan läge registrerade		Före 1998 grundade servitut och rättigheter har inom Lantmäteri-verkets ansvarsområde antecknats utan läge. Kommunerna registrerade servitut utan läga ända till våren 2005.
• Typ av servitutet, nyttjanderätten osv.		
• Vissa uppgifter om nyttjanderättsenheten:		
◦ förrättning eller beslut om grundande av rättigheten		
◦ giltighetstid om servitutet är temporärt		
◦ övriga uppgifter (t.ex. vägens bredd)		
5.3 Företeckning över servitut och nyttjanderätter och -begränsningar		
Enligt FBL och tidigare lagar stiftade servitut		Detaljerad lista över de som baserar sig på gällande lagstiftningen, se § 154 FBL De flesta har registrerats som nyttjanderättsenheter och de har också läge på reg.kartan
• vattentag och -ledning, avloppsledning	X	
• telefon-, el-, gas-, värme- eller dylik ledning	X	
• bilplats, båtplats, badplats, lastplats, brygga, lagring av trävirke	X	
• markområde för fiske	X	
• sten-, grus-, sand-, ler-, torvtag eller dyl.	X	
• konstruktion för befolkningskydd	X	
• värmecentral och avfallsamling	X	
• vägrätt inom detaljplaneområde	X	

UPPGIFTSGRUPP	Reg. kartans innehåll	Förklaringar
• enligt äldre lagstiftningen stiftade servitut	(X)	saknas vanligen på registerkartan
Värgrätter och med dem jämförbara rättigheter		
• rätt till väg enligt lagen om enskilda vägar		
◦ plats för parkering, lagring av virke, sandtag eller båtplats enligt LEV	X	En stor del saknas på registerkartan
• friluftsled	X	Grundas vid friluftsledsförrättning enligt lagen om friluftsliv
• snöskoterled	X	Grundas vid ledförrättning enligt terrängtrafiklag
Vägrätter enligt landsvägslagen	X	Lagen trädde i kraft den 1.1.2006
• väghållarens rätt till landsväg i tunnel, på bron eller motsvarande ställe och på områden som kommunen äger inom detalj planeområden	X	Registreras som nyttjande-rättsenheter
• skyddsområde till landsväg	X	Registreras som nyttjanderättsenheter
• frisiktsområde i korsningar	X	Registreras som nyttjanderättsenheter
Enligt markanvändnings- och bygglagen och tidigare byggnadslagen grundade		
• rätt att placera samhälls-tekniska anordningar	X	T.ex. en ledning som betjänar kommunen. Obs. myndigheten fattar beslutet endast, när fastighetsägaren motsätter sig placering av anordningen; bara obetydlig bråkdel av t.ex. vatten- och elledningar är registrerade i fastighetsdata-systemet.
Enligt fiskelagen grundade		
• områden där gäller begränsningar för fiske och som grundats i förrättning enligt lagen om fiske	X	
• gränsen mot yttre skärgård om saken har utretts vid förrättning	X	
Enligt gruvlagen grundade		
• utmål och dess biområde	X	Bestäms i gruvlagen avsedd utmålsförrättning. Inom utmål har gruvrättens innehavare rätt att gräva bergmineraler

UPPGIFTSGRUPP	Reg. kartans innehåll	Förklaringar
Särskilda rättigheter som inlösts för kommunen, staten, företag mm.		
• kraftöverföringslinje, jordgasrör, radar-station, anflygningsområde vid flygplats osv.		Grundas vid inlösningsförrättning
Slutförvaringsplats för kärnavfall	X	Strålsäkerhetscentralen fattar beslutet
Avtal om naturvärdeshandel	X	
Nyttjanderätter och -begränsningar som från och med den 1 januari 2003 har hört till fastighetsdelen i fastighetsdatasystemet men inte ännu till datainnehållet av fastighetsregistret		
		(X) meddelar att det inte numera finns stadganden om att uppgiftens läge skall registreras. Av praktiska och tekniska skäl syns dessa uppgifter på register kartor som registerkartans uppgifter
Vattenrättsliga rättigheter	(X)	Miljötillståndsverket fattar beslutet
• skyddsområden för grundvatten		
• konstgjord sjö för lagring av vatten		
• brygga eller annan konstruktion		Mindre rättigheter registreras inte
Enligt markanvändnings- och bygglagen grundade	(X)	Kommunens byggnad-tillsynsmyndighet fattar beslutet
• byggnadsservitut		Utrymmen för skyddsrum, bilparkering och avfallshantering i byggnader
• samreglering av fastigheter		För genomförandet av detaljplan kan ett kvartersområde eller del av det användas gemensamt av flera fastigheter
Skyddsområden	(X)	Regionala miljöcentralen fattar beslutet på ansökan
• naturskyddsområde på privat mark		
• tidsbegränsad fridlysning		Enligt miljöcaentralens och jordägarens avtal; högst 20 år
• skyddad naturtyp		Regionala miljöcentralen fattar beslutet
• förekomstplats för en art som kräver särskilt skydd		Regionala miljöcentralen fattar beslutet
• naturminnesmärke (t.ex. ett stort träd)		Endast före 1.1.1996 grundade antecknades
Fasta fornlämningar	(X)	

UPPGIFTSGRUPP	Reg. kartans innehåll	Förklaringar
• fornlämning jämte skyddsområde		Om konstaterats vid en lantmäteriförrättning
Enskild grav		Länstyrelsen fattar beslutet. Antecknas i fastighets-datasystemet som anmärkning utan läge.
Avtal om miljöstöd	(X)	Skogscentralen (statens myndighet) och jordägaren kan göra avtal om begränsningar om behandling av skogsmarken. Gäller högst 20 år.
6 ANDELAR I SAMFÄLLDA OMRÅDEN OCH SÄRSKILDA FÖRMÅN		
6.1 Delägarfastighetens uppgifter		
• De samfällda områden i vilka fastigheten har andel		Fastighetsbeteckning och namn till samfälligheten
• Andelens storlek		Med bråktal, t.ex. 0,00026 / 1,00000
• Delägarförteckningens typ: temporär eller fastställd		Fastställelsen utförs vanligen vid förrättning, men en färdig delägarförteckning kan tills vidare hålls tidenligt i regisgistret som temporär.
• Andra uppgifter		En stor del av samfällda områden saknas delägarförteckning och därtill är det ofta oklar i vilka samfälligheter en fastighet har andel. I dessa fall använder man generaliserade anteckningar i fastighetsregistret, som kan också vara negativa (t.ex. ej andel i samfällda)
6.2 Samfällda områdets uppgifter		
• Förutom allmänna uppgifter utvisas som samfällda områdets uppgifter hela delägarförteckningen om sådan har fastställts eller registrerats som temporär		
6.3 Uppgifter om särskilda förmån		En särskild förmån kan vara t.ex. rätt till forskraft, till fiske eller till stenbrot. Den kan vara gemensam för flera lägenheter eller den kan höra till en lägenhet enskild. De är gamla och tämligen sälsynta.
• General identifiering		

UPPGIFTSGRUPP	Reg. kartans innehåll	Förklaringar
• Identifiering med ortnamn osv.		
• Förmånens storlek		Andelar behandlas på samma sätt som samfällda områden
• Åtgärder som berör förmånen		
7 ÅTGÄRDER		
• Åtgärdens typ		En åtgärd betyder förrättning eller beslut som på något sätt har ändrat eller fastställt registerenhetens uppgifter i registret eller i terrängen.
• Åtgärdens andra uppgifter		T.ex. storleken av arealändring, andra registerenheter som förrättningen berört
8 ANDRA UPPGIFTER (ANMÄRKNINGAR)		Främst tiden före JAKO innehåller anmärkningsuppgifter på klar text. Numera används sällan inom Lantmäteriverkets ansvarsområde.
9 UPPGIFTER OM OUTBRUTNA OMRÅDEN OCH ANDELAR I SAMFÄLLDA OMRÅDEN		
9.1 Outbrutna områden	X	
• Beteckning	X	Fastighetsbeteckning + bokstaven M och nummer (t.ex. 243-459-1-22-M601)
• Läge (mittpunkt)	X	Inom Lantmäteriverkets ansvarsområde
• Läge (gränser)	X	Inom kommunernas ansvarsområde
• Ägaren till den registerenhet från vilken det outbrutna området har överlåtits		
• Den första ägaren till outbr. området		
• Tidpunkten för överlåtelsen		
• Tidpunkten för upphävande och dess grund		
• De fastigheter som bildats av det outbrutna området samt eventuella nya outbrutna områden som överlåtits från det outbrutna området		
• Beteckningen för den registerenhet på vilken det outbrutna området befinner sig		

UPPGIFTSGRUPP	Reg. kartans innehåll	Förklaringar
9.2 Andelar i samfällda områden som överlåtits		
• Beteckning		Den överlåtande enhetens fastighets-beteckning + bokstaven M och nummer
• Ägaren till den registerenhet från vilken andelen överlåtits		
• Den första ägaren till andelen		
• Tidpunkten för överlåtelsen		
• Tidpunkten för upphävande och dess grund		
• De fastigheter som bildats av andelen eller de fastigheter till vilka andelen har överförts samt de andelar som möjligen överlåtits från andelen		
• Beteckening av den fastighet till vilken andelen tillhörde innan den bildades till lägenhet		
10 UPPGIFTER ENDAST PÅ FASTIGHETSREGISTERKARTAN		
• Registerenheternas råer	X	
• Rösen jämte dess nummer	X	Inte på alla områden
• Rösets eller råpunktens koordinater	(X)	Syns inte på kartan men har lagrats som rösets egenskapsuppgifter. Koordinaterna meddelas i officiellt koordinatsystem, men om det fråga om kommunens detaljplaneområde och om kommunen har ett fristående koordinatsystem kan även kommunens egna koordinater finnas
• Koordinaternas lägesnoggrannhet	(X)	Syns inte på kartan men har lagrats som rösets egenskapsuppgifter inom Lantmäteriverkets ansvarsområde
• Rösets material osv.	(X)	Syns inte på kartan men har lagrats som rösets egenskapsuppgifter
• Namnuppgifter	X	Kommunens, byns eller kommundelens namn
• Förklaringar	X	Några texter kan förekomma på kartan, t.ex. "Yht." eller "Smf." betyder att enheten är samfälld.

Bilag 2. Exempel på ett fastighetsregisterutdrag

FASTIGHETSDATASYSTEMET **UPPGIFTER I FASTIGHETSREGISTRET 12.05.2005** Sida 1 (2)
78-401-4-1 TVÄRMINNE ZOOLOGISKA STATION

Lägenhet **Registrerad 28.09.1906**

Fastighetsbeteckning:	78-401-4-1	Totalareal (ha):	101,6
Kommun:	Hangö (78)	Jordareal (ha):	52,49
By:	TVÄRMINNE (401)	Vattenareal (ha):	49,10
Namn:	TVÄRMINNE ZOOLOGISKA STATION	Arkivhänvisning:	26:4-

Uppgifter om bildandet

Fastighetsförrättning eller beslut av myndighet:
Styckning Registrerad: 28.09.1906

Registerenheter och outbrutna områden som denna registerenhet bildats av:

Från registerenheten:	Jordareal (ha)
78-401-4-0 NORRGÅRD	52,4900
Sammanlagd areal vid tidpunkten för bildandet (ha):	52,4900

Outbrutna områden och särskilt överlåtna andelar i samfällt område

Planer och byggnadsförbud

1) Generalplan Planens arkivhänvisning: 078Y913
Godkänd/Fastställd: 14.10.1988

Servitut, nyttjanderätter och nyttjandebegränsningar

1) Naturvårdsområde Registrerad: 10.04.1957
DENNA FASTIGHETS ÄGOR HAR MED UNDANTAG AV GRÄSGRUNDET FRIDLYSTS SOM NATURSKYDDSOMRÅDE (Uudenmaan lääninhallituksen päätöksen n:ot 4284,05.04.1957 ja 7109, 22.10.1981)
Belastad: 78-401-4-1 TVÄRMINNE ZOOLOGISKA STATION

Andelar i samfällda områden och särskilda förmåner

Fastigheten har andelar i:

1) Samfällt vattenområde 78-401-876-5 VATTENOMRÅDE
Registrerat: 06.02.1990
Delägarförteckningen inte fastställd

2) Samfällt vattenområde 78-401-876-13 Sandöträsket
Registrerat: 17.08.1999
Delägarförteckningen inte fastställd

3) Samfällt jordområde 78-401-878-5 BÅTHAMN
Registrerat: 05.02.1990
Delägarförteckningen inte fastställd

4) Samfällt jordområde 78-401-878-6 LERTÄGT
Registrerat: 05.02.1990
Delägarförteckningen inte fastställd

5) Samfällt jordområde 78-401-878-7 BÅTPLATS
Registrerat: 05.02.1990
Delägarförteckningen inte fastställd

Fastighetsförrättningar och beslut av myndighet

1) Skifte av vattenområde Registrerad: 29.05.1940
Ändring i vattenareal (ha): +49,1000

FDS-stöd, tel: 0205415297, epost: ktj-tietopalvelu@maanmittauslaitos.fi, internet: www.ktj.fi

FASTIGHETSDATASYSTEMET **UPPGIFTER I FASTIGHETSREGISTRET 12.05.2005** Sida 2 (2)
78-401-4-1 TVÄRMINNE ZOOLOGISKA STATION

2)	Rågång	Registrerad: 13.05.1970
3)	Skifteskomplettering	Registrerad: 05.10.1979

Övriga uppgifter

FDS-stöd, tel: 0205415297, epost: ktj-tietopalvelu@maanmittauslaitos.fi, internet: www.ktj.fi

Finland

Island

Margrét Hauksdóttir, Vicedirektør, Fasteignamat ríkisins

1 Almen oversigt

Offentlig interesse for registrering af faste ejendomme og deres ejere kan i de fleste lande henføres til beskatning af disse ejendomme. I gennem tiderne har de været et yndet skatteobjekt fordi de som regel er beliggende på det samme sted og er meget synlige.

Der findes ingen jordebøger bevaret fra middelalderen selv om de sikkert har været til stede. Tiende blev indført i året 1097, som i sin natur var på fast ejendom hvilende på periodisk ydelse til kirken eller dennes institutioner samt til fattige. Biskopperne og klostrene har helt sikkert ført registre af en eller anden art over disse skatteindtægter og ejendomme.

Efter reformationen overførtes en stor del af landbrugsejendommene fra biskopperne og klostrene til kongen. Hans embedsmænd her i landet begyndte at oprette registre over disse landbrugsejendomme og indtægterne som de gav. En af de første sager som behandledes af Altinget efter at det blev genoprettet i 1845, var udarbejdelse af en ny ejendomsskyld. Herefter blev ansættelse af landbrugsejendomme godkendt i året 1861 og denne ansættelse blev udgivet i en ny jordebog for Island.

De privatretslige interesser for registrering af fast ejendom er opstået ved, at besiddelsen af ejendommen ikke altid tilkendegiver hvem er ejendommens faktiske ejer. Faste ejendomme har lang levetid og det er almindeligt at der stiftes forskellige slags rettigheder over dem. Behovet for offentlig registrering heraf må derfor anses for at være stort. I de fleste lande har det offentlige påtaget sig at føre registre, d.v.s. tingbøger med angivelse af hvem ejer dem, overdragelse af dem og hvem de forskellige slags rettigheder over fast ejendom tilhører. Hovedformålet med tinglysningslovgivningen er at fastankre i videst muligt omfang sikkerheden ved overdragelse af forskellige værdiers rettigheder og da navnlig af fast ejendom.

Landeoplysninger	
Navn	Island
Størrelse	103.090 km²
Befolkning	0.294 mio. (2004)

Landeoplysninger	
Areal	
-Land med plantevækst	23.805 km²
-Indsøer	2.757 km²
-Gletsjer	11.922 km²
-Ubeboet område	64.538 km²

Figur IS-1: Generelle landeoplysninger (Islands Statistik Kontor).

Administrativ struktur	01.03.2006
Kommuner	98
Sysselmandskontorer	26
Styrelsen for registrering og vurdering af faste ejendomme	5

Figur IS-2: Administrativ struktur.

1.1 Hovedstruktur

Indtil året 1976 tog lovgivningen i Island først og fremmest sigte på at ansætte ejendomsværdien af fast ejendom, men tog ikke i samme grad hensyn til central registrering af faste ejendomme. Hver syssel og hver købstad skulle sørge for at vurdere de faste ejendomme i deres respektive områder til en ejendomsværdi, og ifølge sagens natur måtte de faste ejendomme registreres i så henseende. Det var først med en lov fra 1963 at det blev dekreteret at ved genvurdering af ejendomsværdien skulle der iværksættes arbejde med at opføre en nøjagtig registrering af alle faste ejendomme i landet („matrikel").

Styrelsen for registrering og vurdering af faste ejendomme blev oprettet ved lov i 1976. Hovedopgaven hos denne styrelse var at opføre et ejendomsregister og ansætte ejendomsværdien af faste ejendomme i hele landet. I begyndelsen indførtes oplysninger om faste ejendomme fra kommunerne, idet disse havde haft ansvaret for den sidste genvurdering som fandt sted. I en provisorisk bestemmelse i loven blev det antaget at tinglysning af alle faste ejendomme skulle overføres til dette hovedregister når det fandtes hensigtsmæssigt og tiden var moden dertil. Denne bestemmelse blev realiseret 25 år senere da lovbestemmelserne som dannede grundlaget for etableringen af Det Centrale Ejendomsregister blev vedtaget den 1. januar 2001. (Guðmundur J. Guðmundsson, 2000, 28-29). Det Centrale Ejendomsregister er et centralt data- og informationssystem hvor der er indsamlet omfattende oplysninger om landarealer og grunde samt de bygninger og anlæg som står på dem.

Registermyndighederne er tre forskellige myndigheder som er underlagt tre forskellige ministerier. Først nævnes kommunerne, der er underlagt Socialministeriet og det er kommunernes bygningsinspektør som er registerfører. Så er det Styrelsen for registrering og vurdering af faste ejendomme, der er underlagt Finansministeriet og til sidst nævnes sysselkontorerne, som er statens lokale myndigheder, der er underlagt Justitsministeriet.

Ifølge loven om ejendomsregistrering og vurdering skal være en udvalg etableret af finansministeren, som har det opgave at bidrage til harmonisation ved ejendomsregistrering og være rådgivende for videre udvikling af Det Centrale Ejendomsregister. Medlemmer i udvalget skal være følgende, en udpeget af finansministeren, og han skal være formand, en udpeget fra justitsministeren, en fra miljøministeren, en fra kommunenes forbund og en fra Personregisteret.

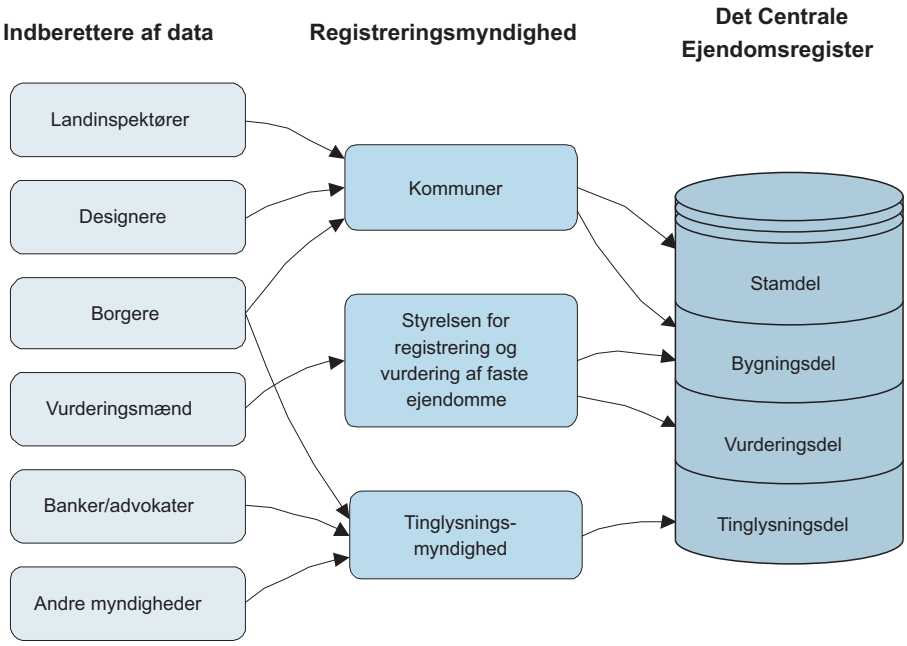
Det Centrale Ejendomsregister består af fire forskellige bestanddele som hver har sin betegnelse og indeholder forskellige slags oplysninger.

Stamdelen er en fælles del som indeholder basisoplysninger om hver enkelt fast ejendom, som f. eks. betegnelse og identifikation og afgrænsning. Disse oplysninger kan ikke ændres med mindre alle registreringsmyndighederne er enige herom.

I bygningsdelen er registreret oplysninger om bygningsmæssige forhold, f. eks. om opdeling efter størrelse, byggemateriale, byggeår, anvendelsen m.v. Disse oplysninger er indsamlet hos kommunerne og de foretager preliminær registrering i Det Centrale Ejendomsregister.

I vurderingsdelen findes beskrivelse af bygninger, d.v.s. gulvmateriale, indretning og den slags oplysninger samt beskrivelse af deres forfatning og kvalitet. Det er ansatte hos Styrelsen for registrering og vurdering af faste ejendomme som indfører disse oplysninger i registret med henblik på at beregne ejendomsværdien og ansætte brandforsikringsværdien for hver eneste ejendom.

Tinglysningsdelen indeholder oplysninger om adkomst, d.v.s. hvem har skøde til den faste ejendom, om pantehæftelser og om servitutforhold. Det er sysselkontorerne som indfører disse oplysninger.



Figur IS-3: De registrerende parter i Det Centrale Ejendomsregister og registrets opbygning.

Der findes ikke nogen særskilt uddannelse for landinspektører i Island, men de som har dette arbejde kan f.eks være ingeniører.

1.1.1 Ansvarsfordeling

Med de anførte lovændringer blev der struktureret en koordineret proces angående ejendomsregistreringen. Registreringen foretages hos tre myndigheder, kommunerne, Styrelsen for registrering og vurdering af faste ejendomme og sysselkontorerne. Antallet af kommuner er for tiden 98 (marts 2006), men deres antal er gået stærkt ned i løbet af de sidste år. Styrelsen har fem regionale kontorer i Island. Der findes ialt 26 sysselmandsembeder i landet. Ledetråden hos Det Centrale Ejendomsregister har været: Et register – mange myndigheder, idet hensigten er at udvikle registret på en sådan måde at det kan tilpasses flere myndigheders behov.

Organisationer	Opgaver
Finansministeriet	Ansvar for lovgivningen og økonomiske rammer for Styrelsen for ejendomsregistrering – og vurdering.
Styrelsen for registrering og vurdering af faste ejendomme	Ansvar som centralforvaltningen for registreringen i Det Centrale Ejendomsregistreret.
	Ansvar for at meddele forskrifter og anvisninger om ejendoms registerføring for alle registermyndighederne og styrer registersamarbejdet.
	Ansvar for at forestå udvikling og drift af registreringssystemet, herunder at data er tilgængelige over internettet.
Justitsministeriet	Ansvar for lovgivning om tinglysning og økonomiske rammer for sysselmandsembeder.
Sysselmandsembeder	Ansvar for prøvelse og tinglysning af dokumenter.
Socialministeriet	Ansvar for lovgivning og økonomiske ramme for kommuner og lov om ejerlejlighedsboliger.
Kommuner Ejendomsregister.	Ansvar for preregistrering af nye faste ejendomme og ændrede faste ejendomme, nye og ændrede bygninger i Det Centrale
Andre offentlige myndigheder	Ansvar for indberetning af de rådighedskrænkninger, herunder ændringer, der ifølge lovgivningen skal indføres i Det Centrale Ejendomsregister.
Advokater, ejendomsmæglere, kreditinstitutioner, banker, m.fl.	Ansvar for udfærdigelse af dokumenter, der ønskes tinglyst.

Figur IS-4: Fordeling af opgaver, vedrørende ejendomsregistreringen.

1.1.2 Lovgivningen

Lov om registrering og vurdering af faste ejendomme

Hoveddelen af loven om registrering og vurdering af faste ejendomme nr. 6/2001 stammer fra året 1976, men den første lov herom var nr. 94/1976, men siden blev den revideret og en ny lov blev vedtaget i året 2001 med en række ændringer. De vigtigste ændringer var at der blev indført et nyt kapitel om Det Centrale Ejendomsregister, med bestemmelser om registreringsprocessen af ejendomme og udstedelse af stamdokumenter.

I lov om registrering af faste ejendommme er det fremhævet at Det Centrale Ejendomsregister skal registrere alle faste ejendomme i landet, og at det danner

grundlag for registrering af faste ejendomme, ejendomsregistrets tingbog, vurdering af faste ejendomme og folkeregistret, foruden at det benyttes som et hjælpemiddel ved landinformationssystemerne.[1]

Registrering af fast ejendom skal indeholde de nyeste oplysninger som er tilgængelige på enhver tid om den faste ejendom, foruden det nødvendige matrikel eller identifikationsnummer. Der skal foretages ændring i registreringen af oplysningerne om hver en fast ejendom når størrelsen af landarealer ændres, dersom brug af landet ændres, om ændringer under byggetiden, af et anlæg, når et anlæg tages i brug og også når et anlæg ændres eller nedrives.

Der gøres nærmere rede for de forhold som skal registreres for hver eneste fast ejendom i bekendtgørelsen om registrering og vurdering af faste ejendomme nr. 406/1978.

Afgørelser som Styrelsen for registrering og vurdering af faste ejendomme træffer om registrering kan påklages til finansministeriet. Styrelsens afgørelse som angår vurdering og ejendomsværdi og ansættelse af brandforsikringsværdi kan påklages til en højere administrativ myndighed, et ankeudvalg, og dets afgørelser er uigenkaldelige.

Tinglysningsloven

Tinglysningsloven nr. 39/1978 gælder for tinglysning samt bekendtgørelse nr. 284/1996. Der findes ikke nogen definition af begrebet „tinglysning", men det kan udledes af bestemmelsen at tinglysning er en offentlig registrering af dokumenter, som angår rettigheder over nærmere afgrænsede ejendomme, og hvor der er knyttet bestemte retsvirkninger til den offentlige registrering. (?orgeir Örlygsson 1993, 17) Tingbøgerne er derfor først og fremmest registre over rettigheder hvor tinglysning foretages i det øjemed at sikre den, som dokumenterne omfatter, beskyttelse mod tredjemand.

Det står til de enkelte at bestemme hvorvidt de lader deres dokumenter tinglyse, dog gælder den undtagelse at der hviler tinglysningspligt på bestemte typer af dokumenter i henhold til særlige love. I et retsforhold er det uden betydning hvorvidt parterne lader det dokument tinglyses, som indeholder aftalen imellem dem eller ej.

[1] Lov og registrering og vurdering af faste ejendomme nr. 6/2001, § 1.

Der findes ingen begrænsninger for hvad der kan tinglyses for så vidt ejeren har underskrevet dokumentet og det opfylder formelle krav. Ifølge ægteskabsloven kræves begge ægtefælles underskrift på bestemte dokumenter. I realiteten bliver de fleste dokumenter som knytter sig til køb og salg af faste ejendomme udfærdiget af statsautoriserede ejendomsmæglere eller advokater og pantebreve udfærdiges af pengeinstitutioner. Et skøde eller pantebrev, som ikke udstedes af myndighederne eller andre offentlige organisationer, kan ikke tinglyses med mindre underskriften bekræftes af notario publico, en herredsrets- eller højesteretsadvokat eller dennes fuldmægtig, en statsautoriseret ejendomsmægler eller to vitterlighedsvidner. Faktisk sker det sjældent at nogen opsøger notarii publici for at få sådan en bekræftelse.

Kopi af alle tinglyste dokumenter bevares hos vedkommende sysslemandsembede. Adkomstdokumenter er også blivet scannet.

Lov om ejerlejlighedsboliger

Loven om ejerlejlighedsboliger nr. 26/1994 handler blandt andet om opdeling af huse i ejendomsdele og om ejernes rettigheder og pligter. Det fremhæves at ejendele som ejes separat, anses for at være fast ejendom som sammenstår af særeje og fælleseje og efter omstændighederne fælleseje med kun en del af de andre ejere. Begrebene særeje, fælleseje og delvis fælleseje er defineret på følgende måde i loven:

Særeje er en afgrænset del af et hus eller grund som ejes separat, sådan som det er beskrevet i den tinglyste ejendomsskiftedeklaration og/eller andre tinglyste adkomster angående huset, samt det som følger særskilt med dette særeje.

Fælleseje er de dele af et hus, såvel indendørs som udendørs, samt grund, som klart ikke ejes særskilt, samt fællesindretninger, anlæg og andre systemer som hovedsagelig skal tjene helheden eller en del af helheden på en rimelig og naturlig måde, eller hvor en bestemt del – efter omstændighederne – bærer udgifterne og risikoen for dem.

Delvis fælleseje hos ejerne foreligger når:

- Det fremgår af eller kan udledes af tinglyste dokumenter at det er tilfældet.
- Fællesejets beliggenhed eller anvendelse eller mulighederne herfor er af en sådan beskaffenhed at det er rimeligt og naturligt at det kun tilhører den del af dem som har adgang til det og mulighed for at benytte det.

Til hver separat ejendom tilhører en del i det fælleseje og det delvise fælleseje efter beregnet fordelingstal, som er beregnet ud fra areal og rumfang af dette rum. Fordelingstallet spiller rolle i forskellig sammenhæng. Det hovedprincip gælder at udgifterne bliver fordelt i henhold til dette fordelingstal. Indtægter af fælleseje bliver også fordelt i henhold til dette fordelingstal. Ved afstemning på møder i ejerforeningen og ved fælles beslutninger, har stemmerne vægt i forhold til fordelingstal, enten udelukkende eller i tillæg.

Loven indeholder desuden udførlige bestemmelser om ejendomsskiftedeklarationer, rettigheder og pligter hos ejerne i ejerlejlighedsboliger, om obligatorisk medlemsskab i ejerlejlighedens ejerforeninger, beslutningsprocessen i ejerforeninger og pligten til at betale fælles udgifter. Til sidst bør det nævnes at såfremt der opstår tvist mellem ejerne i et ejerlejlighedsbolig, om deres rettigheder eller pligter i henhold til loven, så kan de – én eller flere – indbringe klagemålet for ankeudvalget for ejerlejlighedsboligsager og begære et responsum. Udvalgets afgørelse er uigenkaldelig.

1.2 Registerstatistik

Det Centrale Ejendomsregister	Art	Antal 31.12.2005
Stamdel	Antal samlede faste ejendomme	166.651
	Antal nye ejendomme	5.860
Tinglysningsdel	Antal dokumenter til tinglysning i alt	156.347
	Antal tinglyste skøder, andre adkomstdokumenter og ejendomsoverdragelser	43.164
	Antal tinglyste pantebreve	67.271
	Gennemsnitlig ekspeditionstid	2 dage

Figur IS-5: Oversigt over registerindhold.

1.3 Ejendomsbegreber og -registrering

1.3.1 Ejendomsbegreber

Den saglige definition af begrebet fast ejendom er i ejendomslæren følgende, og den kommer også til udtryk i loven om registrering og vurdering af fast ejendom:[2] „En fast

[2] Lov om registrering og vurdering af fast ejendom nr. 6/2001, § 3.

ejendom er et afgrænset stykke landareal med dets organiske eller uorganiske dele, de rettigheder som følger med og de bygninger og anlæg som er varigt fastgjort til landarealet."

I loven om omsætning af fast ejendom er begrebet defineret:[3] „Som fast ejendom anses i denne lov et afgrænset stykke landareal med dets naturlige dele, såvel organiske som uorganiske, samt bygninger og anlæg som er varigt fastgjort til landarealet. Med fast ejendom forstås også en ejendel i et hus eller anden bygning eller anlæg, som opdeles i flere end én sådanne dele."

I tæt bebyggelse i Island er det mest almindeligt at grundene (parcellerne) ejes af kommunen og udlejes for en længere periode, f.eks. 50-75 år. Grundhaveren har de samme dispositionsbeføjelser som om der var tale om hans egen grund. Han kan opføre et hus, pantsætte og sælge denne faste ejendom. Det er også ret almindeligt at sommerhusgrunde ejes af landarealejeren, at der udstykkes nye ejendomme som udlejes til dem som vil opføre sommerhuse. Lejeperioden for sommerhusgrunde er oftest kortere end for parceller i tæt bebyggelse, men lejekontrakter på 25 optil 50 år er typiske. Sommerhusejeren har den samme ret til at disponere over lejegrunden som om der var tale om hans egen grund.

I løbet af de sidste år har man forsøgt at foretage en afgræsning mellem jordejendomme og ødemarken i det menneskетomme højland, idet der har hersket stor usikkerhed om ejendomsretten til ødemarken. Der blev ved lov oprettet et nævn, indlandsnævnet, som skal drage ejendomslinjen mellem land som ejes af private og det nationale indland som tilhører staten. Dette sker efter at finansministeren på statens vegne og jordejerne har fremsat deres krav. Nævnets afgørelser kan indbringes for domstolene. Det nationale indland er defineret „landområder uden for jorder i privat eje, hvor privatpersoner eller juridiske personer dog kan have begrænsede rettigheder.[4] Det forudsættes at det nationale indland bliver registreret i Det Centrale Ejendomsregister.

Der findes ikke i loven nogen definition af hvor langt ned i jorden eller opad ejendomsretten rækker, men det antages at den rækker så langt som den kan udnyttes, såfremt der ikke findes særlige begrænsninger i loven.

[3] Lov om omsætning af fast ejendom nr. 40/2002, § 2.
[4] Lov om det nationale indland og afgrænsning mellem privatejede jordejendomme, det nationale indland og græsgange nr. 58/1998.

1.3.2 Ejendomregistrering

I loven om registrering og vurdering af fast ejendom siges endvidere: [5]

„Faste ejendomme, dele af dem og enkelte bygninger eller anlæg skal indregistreres som særlige enheder i Det Centrale Ejendomsregister på følgende måde:

a) land, d.v.s. ethvert stykke land som på grund af dets separate ejendoms- eller anvendelsesret, udnyttelsesret, kendetegn eller grænser kan stå som en selvstændig enhed,
b) en bygning som er blevet opført på et stykke land eller fastgjort til dette,
c) en særlig ejendel i en bolig med flere ejerlejligheder,
d) en del af en bygning hvis der tale om særlig anvendelse af den,
e) dyrkning,
f) goder,
g) andre rettigheder som er knyttet til fast ejendom.

Ministeren kan i bekendtgørelse fastsætte nærmere regler for registrering ifølge det foran anført og at der bør registreres flere enheder end dem som er anført i stk. 2. ”

Ideologien bag Det Centrale Ejendomsregister er at der bliver total harmoni i alle dele af registeret om hvad der anses for at være en selvstændig fast ejendom som også er et panteobjekt.

Det Centrale Ejendomsregister	Ejendomsbegreb/ registreringsenhed	Kan bestå af:
Stamdel	Fast ejendom	Et matrikelnummer
Tinglysningsdel	Fast ejendom	Mennesketomt landareal som er ejet grund eller lejet grund
		Ejet grund eller lejet grund samt bygning/er
		Rettigheder i en grund samt ejerlejlighed
Vurderingsdel	Vurderingsenhed	En del af fast ejendom, f.x. hus, garage, lejlighed, grund
Bygningsdel	Plads	Plads er den mindste registreringsenhed og er specielt registreret på grund af ejerforhold, anvendelse eller sortering.

Figur IS-6: Registreringsenhed i de forskellige dele of Det Centrale Ejendomsregister.

[5] Lov om registrering og vurdering af faste ejendomme nr. 6/2001, § 3.

1.4 Registrering af rettigheder

Det er kun i tinglysningsdelen af Det Centrale Ejendomsregister som rettigheder er registreret. I de andre dele af registeret findes derimod oplysninger som er registreret med henblik på at varetage offentlige interesser.

Tinglysningsdelen indeholder oplysninger om tinglyste ejere og deres ejendele samt oplysninger om adkomst, pantehæftelser, servitutforhold og andet som tingbøgerne må indeholde.

Ved tinglysning bliver der registreret såvel direkte som indirekte ejendomsadkomster til fast ejendom. Med direkte adkomst forstås f. eks. skøder og dokumenter om den direkte ejendomsret. Med indirekte ejendomshjemmel forstås f. eks. pantebreve som er blevet tinglyst på ejendommen samt servitutforhold. Rettighederne som der findes, indebærer oftest nogen slags pligter for ejeren af den faste ejendom, og tilsvarende rettigheder for dem som er kompetente til at råde over disse rettigheder. Begrænsede ejendomsrettigheder til fast ejendom som er registreret i tinglysningsdelen er følgende:

- Privat servitutter
- Lejerettigheder
- Andre brugsrettigheder
- Panterettigheder
- Retentionsret
- Forkøbsret
- Købsret
- Ret ifølge arrest

Det hører til undtagelser hvis offentlige servitutter bliver tinglyst, og det er mere almindeligt at disse fremgår af lokalplaner. Lokalplaner registreres ikke i Det Centrale Ejendomsregister men bevares hos en statslig central organisation samt vedkommende kommune.

I lejekontrakter for parceller i tæt bebyggelse er der som regel taget forbehold med hensyn til at grundejeren, som oftest er kommunen, kan lægge vandledninger, telefonkabler, el-ledninger og kloakrør. Lejekontrakter for parceller i tæt bebyggelse er næsten altid tinglyst.

I enkelte love findes bestemmelser som forpligter grundejeren til at tåle færdsel fra andre over sit land og endda at tåle arbejde 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,[6] lov om telekommunikation[7] og lov om offentlige veje.[8]

Det skal registreres både i stamdelen og tinglysningsdelen af Det Centrale Ejendomsregister om en fast ejendom er en arbejderbolig på en landbrugsejendom.

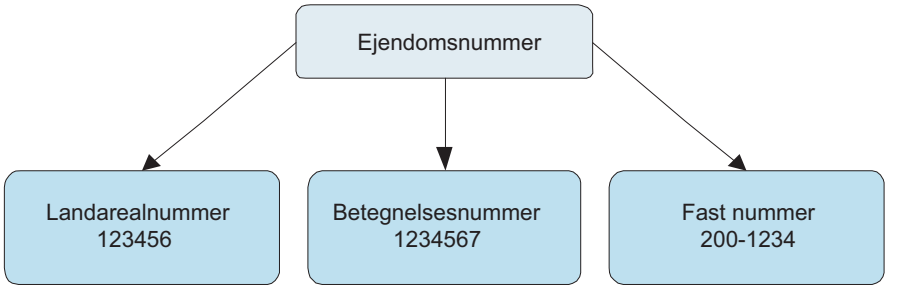
[6] Elforsyningsloven nr. 65/2003, navnlig kap. 6.
[7] Lov om telekommunikation nr. 81/2003, navnlig kap. 14.
[8] Lov om offentlige veje nr. 45/1994, navnlig kap. 9.

2 Grundlæggende register

Sådan som det tidligere er blevet forklaret føres et register, Det Centrale Ejendomstregister, over faste ejendomme. Der forenes de grundlæggende registre vedrørende faste ejendomme, matriklen, tingbogen og det kommunale ejendomsregister.

2.1 Betegnelse

Det nuværende identifikations- og betegnelsessystem af faste ejendomme blev taget i brug hos Styrelsen for registrering og vurdering af faste ejendomme i året 1994.
I Det Centrale Ejendomsregister har hver ejendom sit ejendomsnummer. Ejendomsnummeret er en fælles betegnelse som kan bestå af tre forskellige numre, d.v.s. et landarealnummer, et betegnelsesnummer eller et fast nummer. Det kommer an på hvilken slags ejendom der er tale om i hvert tilfælde, hvilket af disse numre den får.



Figur IS-7: Ejendomsbetegnelse.

Alt separat og afgrænset landareal får et landarealnummer (grundnummer) som er identifikation af landet/grunden i Det Centrale Ejendomsregister. Landarealnummeret er et 6-cifret tal og er det ejendomsnummer for ubebygget land. Nummeret er et løbenummer som ikke indeholder andre oplysninger. Eftersom ingen andre oplysninger er hængt på landarealnummeret vil dette nummer ikke ændres, selv om flere kommuner slutter sig sammen til én kommune. Ved udstykning af land får det nye areal et nyt landarealnummer medens det gamle areal beholder det gamle landarealnummer.

Alle betegnelser af grunde, landejendomme og bygninger registreres. Når en betegnelse registreres bliver den knyttet til grunden den tilhører. Betegnelsen er enten et gadenavn og et husnummer eller et stednavn. Betegnelsen er knyttet til en bestemt grund og den kan ikke anvendes for bygninger på en anden grund.
Identifikationsnummer af navne er 7 cifrer fra 1000000-1999999.

Betegnelsesnummeret bliver sjældent brugt som et ejendomsnummer, derimod anvendes landarealnummeret eller det faste nummer. Selve nummeret ikke noget til kende, hverken den alfabetiske orden eller lignende.

Bygninger har et fast nummer, f.eks. en villa på en grund, og er den mindste enhed som kan stå selvstændigt som et panteobjekt. Det faste nummer består af 7 cifrer fra 2000000-9999999 og det er det primære identifikationsnummer for hver ejendom som en bygning er fastgjort til. Nummeret er et løbenummer som ikke indeholder andre oplysninger.

Af forskellige grunde kan det være nødvendigt og hensigtsmæssigt at registrere og vurdere en separat del af en ejendom og da vil den blive registreret som en vurderingsenhed med et bestemt vurderingsnummer. En frit stående bygning registreres som en vurderingsenhed, f. eks. en garage som ikke er bygget til beboelseshuset. Det kan siges at de vurderingsenheder som står sammen som en fast ejendom, tilhører en familie som en fast ejendom. Hovedidentifikationen af vurderingsenheden bliver et løbenummer, et såkaldt vurderingsnummer. Ejendommens faste nummer (her beboelseshus, garage og grundstykke) bliver vurderingsnummeret for hovedvurderingsenheden i familien, d.v.s. i dette eksempel - beboelseshuset.

Det faste nummer og vurderingsnummeret knyttes altid til et bestemt landarealnummer.

Kommunenummeret er registreret i en speciel tabel hos Det Centrale Ejendomsregister og også bygdens nummer indenfor kommunen.

2.2 Det Centrale Ejendomsregister

Formålet med registret er at samle sammen og forene de registre over faste ejendomme som føres af de forskellige offentlige myndigheder for derved at sikre at der føres harmoniske oplysninger over disse faste ejendomme med det overordnede mål at føre et fælles register for alle de forskellige myndigheder. Registreringen i Det Centrale Ejendomsregister foretages af kommunernes bygningsinspektører, men antallet af kommuner i Island er (mars 2006) 98, af Styrelsen for registrering og vurdering af faste ejendomme, som har fem kontorer og af sysselmandskontorerne, som er 26 ialt.

I Det Centrale Ejendomsregister registreres faste ejendomme som ejes af enkeltpersoner eller juridiske personer. De fleste offentlige faste ejendomme registreres men der er dog undtagelser herfra. For eksempel bliver offentlige veje, gader og pladser ikke registreret og heller ikke nationale parker. Nu er der gang i registrering af det nationale indland, herved forstås det område midt i landet som ligger uden for jordejendomme selv om enkeltpersoner eller juridiske personer kan have begrænsede ejendomsrettigheder der. Det nationale indland er den mennesketomme ødemark inde i landet, som har sine begyndende grænser der hvor jordejendommenes grænser slutter.

Det Centrale Ejendomsregister indeholder ikke nogen landkort. I Island findes ingen offentlige registre som viser landarealers grænselinier på kort med henvisning til tinglyste adkomstkilder. Offentlig registrering af grænselinierne (skel) inden for spredt bebyggelse bygger blandt andet på grænseliniebeskrivelser i grænseliniebøger fra den sidste del af det 18. århundrede, hvor disse grænser er beskrevet med ord i en skrevet tekst. Kommunerne fører i voksende grad et grundoplysningssystem over tætte bebyggelser i deres områder, hvor oplysningerne bygger på en vedtaget lokalplan. De fleste grundoplysningssystemer i tætte bebyggelser bruger målestokken 1:5000.

Oplysninger om planer og planlægning findes ikke i Det Centrale Ejendomsregister. Den slags oplysninger ligger hos kommunerne og der findes også en central statslig myndighed som indsamler dem. Opmålingskort med lokalplaner findes hovedsagelig på papir.

Det Centrale Ejendomsregister er sammensat af følgende fire dele, som hver for sig bærer en særskilt betegnelse og indeholder forskellige oplysninger.

2.2.1 Stamdelen

Denne del indeholder basisoplysninger om faste ejendomme, d.v.s. om betegnelse, gadenavn og nummer eller gårdnavn og afgrænsing. Oplysningerne i stamdelen kan ikke ændres undtagen at alle tre registreringsparterne medvirker hertil, med henblik på at ejendommenes identifikation er fuldkommen harmonisk.

2.2.2 Bygningsdelen

Denne del indeholder oplysninger om bygningsmæssige forhold i bygninger, som f. eks. byggematerialer, byggeår, husets størrelse i kvadratmeter og rumfang, antal etager og værelser. Disse oplysninger er preliminært registreret af kommunernes bygningsinspektører.

2.2.3 Vurderingsdelen

I denne del beskrives forfatningen og kvaliteten af ejendomme som bygger på besigtigelse fra en af Styrelsens vurderingsmænd og indeholder oplysninger om ejendomsværdien og ansættelsen af brandforsikringsværdien. Ejendomsværdien skal genspejle markedsværdien og danner grundlag for den kommunale ejendomsskat og ejendomsskatten til staten. Brandforsikringsværdien er brandforsikringssummen for husejendomme, men denne forsikring er obligatorisk i Island. I ansættelsen af brandforsikringsværdien skal medtages husets substantielle værdi hvis det går til grunde eller ødelægges ved brand, og denne værdi udgør summen af de faktiske byggeomkostninger ved at genopføre huset, men der kommer fradrag på grund af alder, slitage, vedligeholdelse og husets forfatning iøvrigt.

Styrelsen udgiver Ejendomsregistret pr. 31. december hvert år og offentliggør heri ajourført ejendomsværdi som er blevet reguleret i forhold til vurderingen fra det sidste register. Ejendomsværdien den 31. december danner grundlag for den kommunale ejendomsskat i det kommende år.

2.2.4 Tinglysningsdelen

Der findes oplysninger angående adkomst, d.v.s. hvem har skøde til faste ejendomme, om pantehæftelser og om servitutforhold. Det er sysselmandsembederne som indfører disse oplysninger. Ved etableringen af Det Centrale Ejendomsregister året 2001 blev det pålagt alle sysselmandsembederne at overføre tinglysningsoplysningerne fra papirbøgerne over til tinglysningsdelen i Det Centrale Ejendomsregisters datasystem. I tre embeder af 26 var man allerede begyndt at foretage tinglysning elektronisk. Det var planlagt at overførslen af oplysningerne ville tage fire år, d.v.s. fra 2001-2004. I løbet af året 2004 var omtrent 84% af tinglysningsoplysningerne blevet overført og det vurderedes som et godt resultat. Det har vist sig at der er større disharmoni end man regnede med i det som er blevet registreret om de samme faste ejendomme i stamdelen af Det Centrale Ejendomsregister på den ene side og i tingbøgerne på den anden side. Der pågår arbejde ved at finde frem til løsninger af dette.

2.2.5 Dataindholdet

De vigtigste informationsklasser i registeret er følgende:

- Matrikel og identifikation
- Adresser
- Landarealer og grunde
- Bygninger og anlæg

- Oplysninger om vurderingen
- Ejere og ydere
- Tinglysning

Informationsklasse og hvor den er registreret i Det Centrale Ejendomsregister	Informationens kilde	Forhold det drejer sig om
Matrikel Stamdelen	Kommunerne Styrelsen	Landarealnummer Styrelsen fast nummer vurderingsnummer betegnelsenummer ejendomsretsnummer kommunenummer bygdenummer
Adresse Stamdelen	Kommunerne	Gadenavn husnummer postnummer kommune
Arealer og grunde Stamdelen	Kommunerne	Matrikel navn størrelse
Bygninger og anlæg Stamdelen	Kommunerne Designere/arkitekt Styrelsen for registrering og vurdering af faste ejendomme	Matrikel navn størrelse type beliggenhed beskrivelse byggetrin byggemateriale byggeår antal etager antal rum skatteklasse procentdel i grunden forsikringsselskab besigtigelsesdato fotografier
Vurderingsoplysninger Vurderingsdelen	Styrelsen for registrering og vurdering af faste ejendomme	Rekonstruktionsværdi afskrevet rekonstruktionsværdi bygningens ejendomsvurdering grundens ejendomsvurdering total ejendomsvurdering brandforsikringsværdi

Informationsklasse og hvor den er registreret i Det Centrale Ejendomsregister	Informationens kilde	Forhold det drejer sig om
Ejerne Tinglysningsdelen	Sysselmanden	Ejeren ejendelen cpr-nummer adresse adkomstdokumentets dato
Tinglyste dokumenter Tinglysningsdelen	Sysselmanden Ejendomsmægler/ ejeren Banker/advokater Kommunen Landbrugsministeriet	ejendommens adkomstdokumenter pantebreve gældsbreve erklæringer byplantegninger gårdbruger disponent

Figur IS-8: Indholdet i Det Centrale Ejendomsregister.

2.2.6 Kvalitet

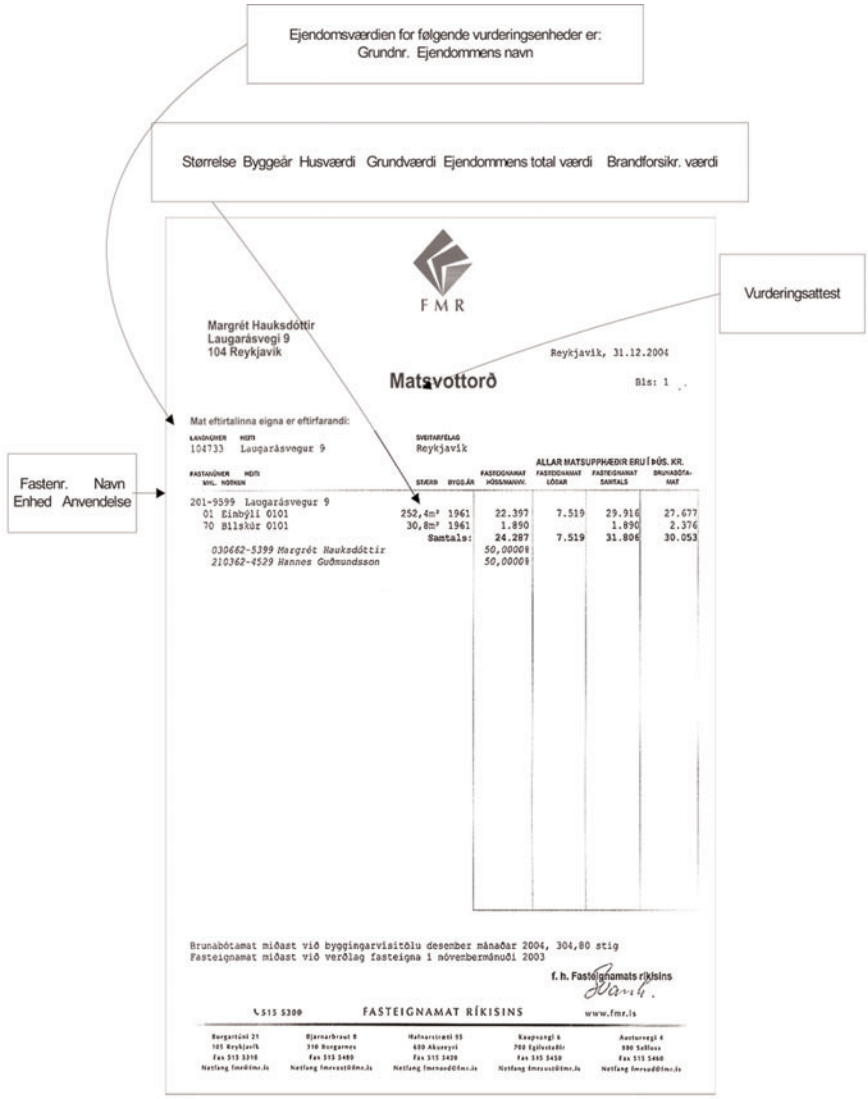
Jo bedre tilgængelige oplysningerne fra Det Centrale Ejendomsregister er desto bedre kan brugerne kontrollere korrektheden af oplysningerne i registret. Alle ejere af fast ejendom får tilsendt en meddelelse om ejendomsvurderingen og brandforsikringsværdien i begyndelsen af hvert år, hvor alle relevante basisoplysninger fremkommer. Endvidere er ejere af fast ejendom vejledt om at gennemgå de registrerede oplysninger og at de bør henvende sig til den respektive kommune hvis de viser sig at være ukorrekte.

Harmonisering af oplysninger om faste ejendomme må anses for at være en styrke for Det Centrale Ejendomsregister, men for tiden føres oplysninger fra tingbøgerne hos sysselkontorerne over til Det Centrale Ejendomsregister, men tingbøger er et af de sidste men samtidig et af de mest voluminøse registre hos staten som overføres til edb. Ejendommes faste numre er ved at blive indarbejdet som deres hovedidentifikation og der er fri adgang til disse oplysninger på Styrelsen for registrering og vurdering af faste ejendommes hjemmeside, hvilket bidrager i høj grad til dennes udbredte anvendelse. Det faste nummer fremgår af alle købekontrakter og skøder og benyttes i voksende grad på pantebreve og andre dokumenter som indleveres til tinglysning.

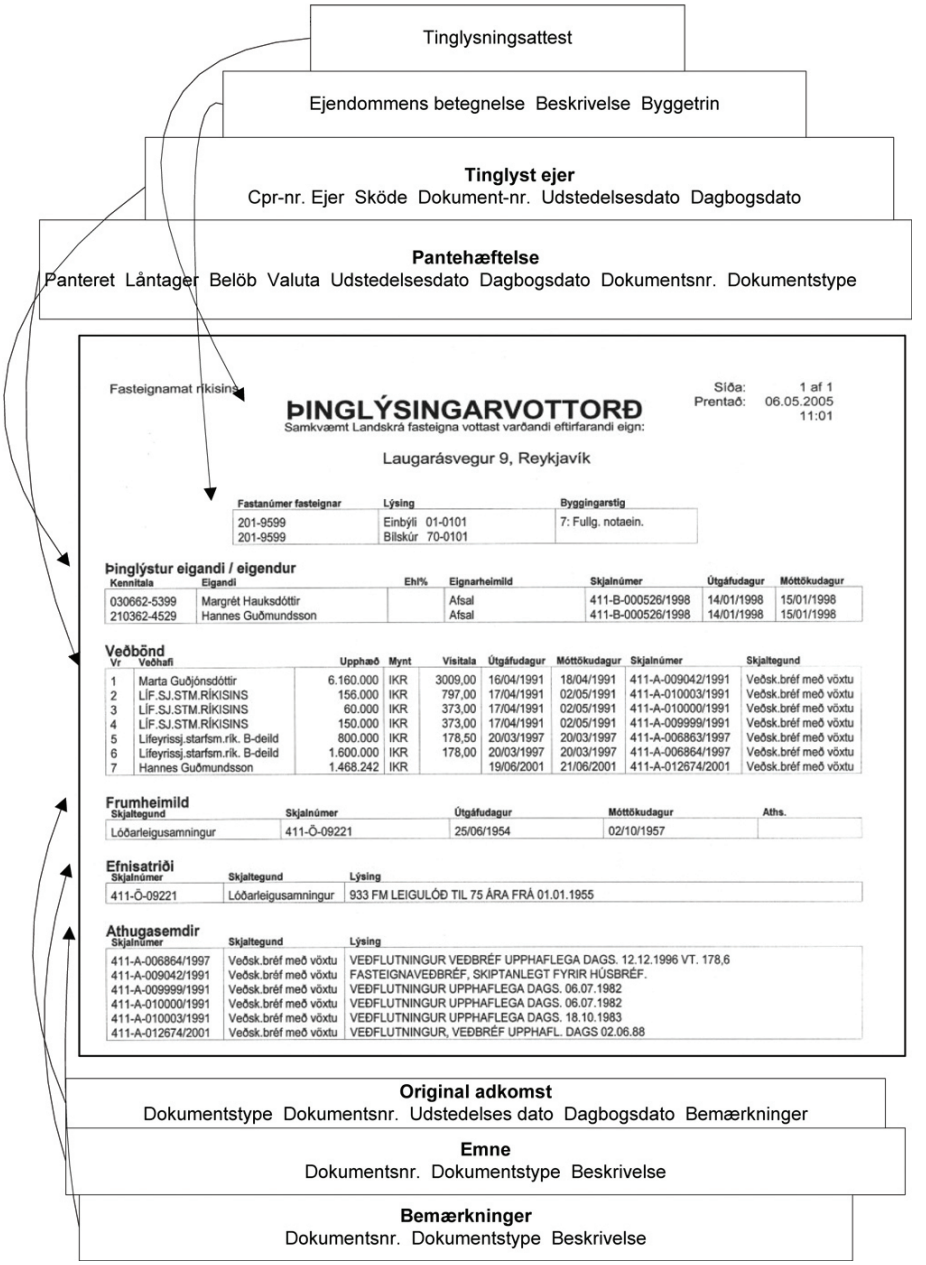
Ved indførslen af oplysninger fra tingbøgerne til Det Centrale Ejendomsregister har der vist sig nogen disharmoni mellem disse oplysninger og oplysningerne hos Styrelsen for registrering og vurdering af faste ejendomme. Dersom sådan en disharmoni opdages hos en fast ejendom vil den ikke blive registreret i Det Centrale Ejendomsregister før end dette er blevet udbedret og det kræver i mange tilfælde indgreb og samarbejde mellem kommunernes bygningsinspektører, Styrelsen og tinglysningsjuristerne. Det vil derfor åbenbart tage nogen tid inden disse disharmonisager bliver afviklet. Disharmonien kan f.eks. bestå i at en ejendom i Det Centrale Ejendomsregister ikke findes i tingbogen, at antallet af ejendele er forskelligt, at ejendommen betegnes forskelligt eller at navnet på ejendommens ejer er forskelligt.

Der findes ikke nogen kort-base hos Det Centrale Ejendomsregister, hvilket må anses for at være en begrænsning af registret. Et lovforslag har været udarbejdet om etablering af et landsdækkende register på grundlag af oplysninger om landarealer. Dette lovforslag er til overvejelse hos justitsministeriet. Oplysninger om grænser og skel findes derfor ikke i Det Centrale Ejendomsregister, og de findes kun i papirform hos sysselkontorerne og Styrelsen for registering og vurdering af faste ejendomme.

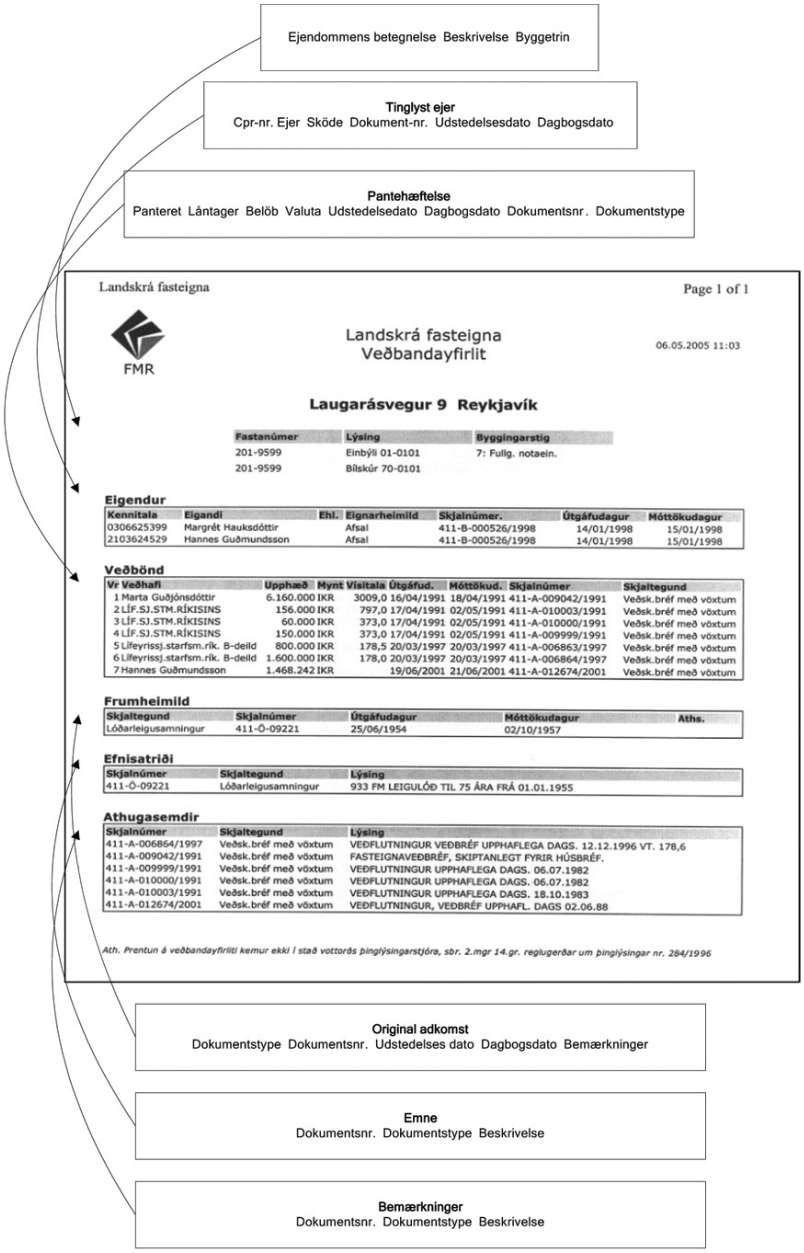
2.2.7 Exempel på attester



Figur IS-9: Vurderingsattest udstedt af Styrelsen for registrering og vurdering af faste ejendomme.



Figur IS-10: Tinglysningsattest, udstedt af sysselmanden.



Figur IS-11: Pantehæftelsesoversigt som er ført elektronisk.

2.3 Andre registre

2.3.1 Køberegistret

Styrelsen for registrering og vurdering af faste ejendomme modtager fra sysselkontorerne alle tinglyste købekontrakter. I køberegistret er registreret oplysninger om købekontraktens dato, om ejendommens købspris og betalingsordning. Der foretages beregning af ejendommens kontantpris som ejendomsvurderingen bør genspejle. Styrelsen offentliggør udførlige oplysninger om sine forskningsresultater i en årsrapport. Desuden publicerer Styrelsen i aviserne ugentlig antallet og omsætningen af købekontrakter i de største tæt bebyggelser i Island.

2.3.2 Det Centrale Personregister

Det Centrale Personregister som føres af Islands Statistik er koblet til Det Centrale Ejendomsregister igennem individernes cpr-numre. Herfra hentes oplysninger om individernes adresser samt postnumre. Det Centrale Personregister modtager blandt andet oplysninger om dødsfald og der fremkommer en særlig markering i Det Centrale Ejendsomsregister hvis en registreret ejer til en fast ejendom er afgået ved døden. Ændringerne fra Det Centrale Personregister bliver sammenkørt med Det Centrale Ejendomsregister hver nat.

2.3.3 Registret over virksomheder

Virksomhedsregistret der bliver ført af rigsskattedirektøren er koblet til Det Centrale Ejendomsregister igennem virksomhedernes centrale id-numre. Herfra hentes oplysninger om virksomhedernes hjemsted samt postnummer. Ændringerne fra Det Centrale Virksomhedsregister bliver sammenkørt med Det Centrale Ejendomsregister hver nat.

3 Registreringsprocesserne

3.1 Generelt om registrering

3.1.1 Matrikulering

Det Centrale Ejendomsregister er et centralt data- og informationssystem hvori kommunerne, Styrelsen for registrering og vurdering af faste ejendomme og sysselmænd indfører oplysninger om faste ejendomme. Styrelsen har ansvaret for udviklingen af systemet, udarbejdelse af funktions- og arbejdsprocesser og vejledning til dem som indfører oplysninger i systemet, står for deres oplæring og yder dem service. Styrelsen er yderligere ansvarlig for tekniske løsninger af systemet og dets sikkerhed og er certificeret af BSI „British Standard Institution" Systemet bygger på den internationalt anerkendte britiske standard BS 7799-2:2002 „Information security management."

De respektive kommuner er ansvarlige for at indsende oplysninger til Styrelsen oplysninger om landarealer og grundstykker og ændringer af disse, samt oplysninger angående alle bygninger, som opføres i kommunen, samt oplysninger om ændring af og nedrivning af bygningerne. Det er bygningsinspektørerne i de pågældende kommuner som har det hverv at indberette om disse forhold. Styrelsen fastsætter formen, indholdet og tidsfristerne af disse indberetninger. De fleste bygningsinspektører har on-line adgang til Det Centrale Ejendomsregister og indsender de førnævnte oplysninger med en preliminær registrering. De bygningsinspektører bliver stadig færre som indsender oplysningerne i papirform, men i de tilfælde foretager Styrelsen registreringen. Det er Styrelsen som er ansvarlig for registrering af oplysningerne, men har betroet bygningsinspektørerne at indgive oplysningerne i den form, at de registreres preliminært direkte ind i systemet.

Styrelsen er ansvarlig for at alle nye ejendomme eller ændrede ejendomme som oplysninger modtages om, bliver vurderet til en ejendomsværdi inden for to måneder efter at meddelelsen indløber til Styrelsen. Styrelsens afgørelse er en forvaltningsafgørelse som kan påklages til højere myndighed.

Styrelsen udgiver Ejendomsregistret pr. 31. december hvert år og offentliggør heri ajourført ejendomsværdi som er blevet reguleret i forhold til vurderingen fra det sidste register. Ejendomsværdien den 31. december danner grundlag for den kommunale ejendomsskat i det kommende år.

Styrelsen er ansvarlig for ansættelse af ejendommes brandforsikringsværdi når de er blevet fuldt opført eller er taget i brug. Ifølge islandsk lov skal alle bygninger brandforsikres. Brandforsikringsværdien udgør forsikringssummen. Ansættelsen af brandforsikringsværdien er en forvaltningsafgørelse der kan påklages til højere administrativ myndighed.

Styrelsen modtager fra sysselkontorerne alle tinglyste købekontrakter. I køberegistret som indgår som en del af Det Centrale Ejendomsregister findes oplysninger om en ejendoms købspris og betalingsordning. Der foretages beregning af ejendommens kontantpris som ejendomsvurderingen bør genspejle. Styrelsen offentliggør udførlige oplysninger om sine forskningsresultater i en årsrapport. Desuden publicerer den i aviserne ugentlig antallet og omsætningen af købekontrakter i de største tæt bebyggelser i Island.

3.1.2 Tinglysning

Frem til året 1992 var tinglysning en retshandel, og tinglysning blev foretaget af sysselmænd, som også var samtidigt herredsretsdommere. Fra og med året 1992 blev tinglysning ændret til en forvaltningsakt, men den kan ikke påklages til højere administrativ myndighed. Afgørelse om tinglysning kan indbringes for domstolene.

Til tinglysningsdelen hører en dagbog, der er en slags journal over dokumenter, der indkommer til tinglysning. Et dokument har prioritetsret fra den dag som det føres i dagbogen. Tinglysning tager normalt en eller to dage, men et dokument som er modtaget til tinglysning udleveres aldrig før end næste dag. Det er anbefalet i loven at en beslutning skal fremkomme inden 14 dage om et dokument opfylder betingelser for tinglysning eller ikke.

Ved tinglysning bliver registreret hvilke slags dokumentet er, parternes navne og cpr-numre registreres, dokumentets udstedelsesdato, hvornår det blev tinglyst, panteret og prioritet, størrelsen af pantebrevet, dets betalingsmiddel, hvorvidt det er indeksreguleret, om det bærer sædvanlig rente, m.v. Tinglyste dokumenter kan indeholde forskellige servitutter og deklarationer og dette vil blive beskrevet nærmere i hovedtræk. Der kan være tale om færdselsret, forskellige slags servitutter m.v. Det hører til undtagelser hvis offentlige servitutter bliver tinglyst, og det er mere almindeligt at disse fremgår af lokalplaner. I lejekontrakter for parceller i tæt bebyggelse er der som regel taget forbehold med hensyn til at grundejeren, som oftest er kommunen, kan lægge vandledninger, telefonkabler, el-ledninger og kloakrør.

3.2 Udstykning

For det første kan en ny fast ejendom dannes ved udstykning og da kræves det at der udfærdiges et stamdokument. For det andet kan en ny ejendom dannes med sammenlægning og da udfærdiges der et sammenlægningsdokument og for det tredje når en ejerlejlighedsbolig opdeles i flere ejendele og i de tilfælde kræves der udfærdiget en ejendomsskiftedeklaration.

Processen for et sammenlægningsdokument er helt den samme som for et stamdokument ved ustykning og nøjagtig de samme oplysninger må fremgå heraf som i et stamdokument. Processen ved udstykning beskrives i nedenstående afsnit.

Hvis en ejerlejlighedsbolig opdeles i flere selvstændige lejligheder (ejendele) må der udfærdiges en ejendomsskiftedeklaration. Det fremgår af lov[9] at hver enkelt ejendel bør anses for at være en særskilt fast ejendom, sammen med dennes tilbehør og anpart i de fælles bestanddele. Loven foreskriver hvordan ejendomsskiftedeklarationer skal affattes. Kun de som har opnået godkendelse fra socialministeriet har ret til at udfærdige ejendomsskiftedeklarationen. Ejendomsskiftedeklarationer skal indeholde oplysninger om følgende forhold:

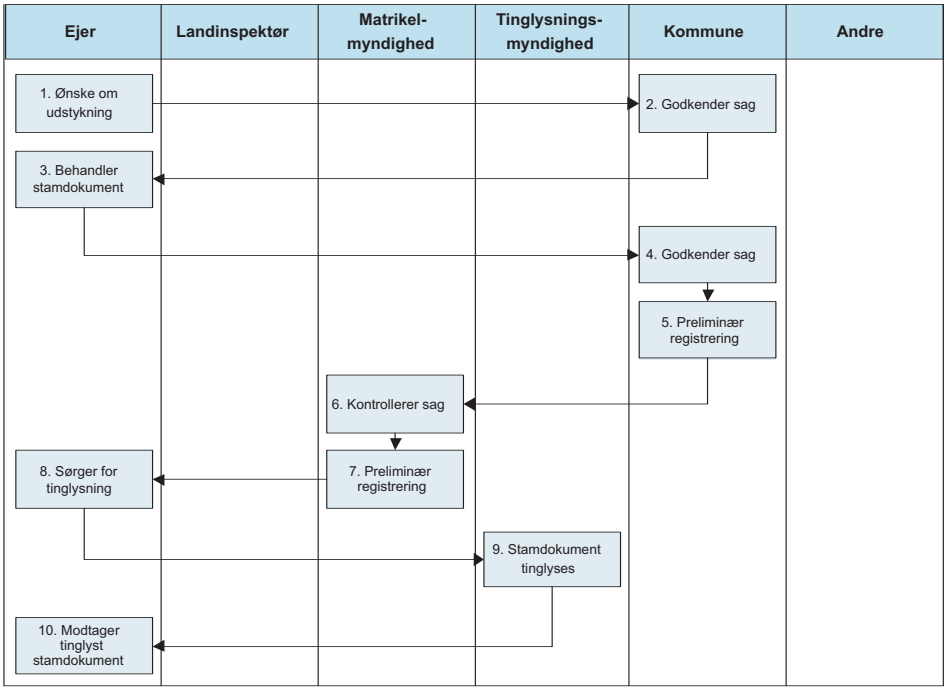
- hvilken ejerlejlighedsbolig det drejer sig om
- en generel beskrivelse af huset, dets størrelse og konstruktion
- beskrivelse af hver enkelt ejendel, placeringen, både på hvilken etage samt hvor i etagen, størrelsen i kvadratmeter og antal rum, m.v.
- fordelingstal for hver ejendel
- hvorvidt der til ejendelen hører garageret, samt om der til ejendommen hører ret til en bestemt parkeringsplads
- hvorvidt der til ejendelen hører ret til at bygge oven på den eller bygge til den eller bygge på dens grund
- en udførlig beskrivelse af hele ejendommens fælleseje samt fællesindretninger
- en udførlig beskrivelse af ejendelens værelser samt indretninger som ejes af nogle men ikke alle.

Med ejendomsskiftedeklarationer skal følge et rids af boligen samt opmålingskort af grunden som viser i videst muligt omfang de ovenfor anførte forhold. Det kræves at kommunen godkender ejendomsskiftedeklarationer. Kommunen registrerer preliminært i Det Centrale Ejendomsregister oplysninger fra ejendomsskifte-deklarationer om de nye faste ejendomme og Styrelsen for registrering og vurdering af faste ejendomme

[9] Lov om ejerlejlighedsboliger nr. 26/1994.

gennemgår, afkontrollerer denne registrering og bestemmer vurderingsbeløb, hvorefter den sendes til tinglysningsjuristens mellemregister. Tinglysningsjuristen henter oplysninger fra mellemregistret, afstemmer dem med ejendomsskiftedeklarationen og foretager derefter, såfremt alle lovens betingelser er opfyldt, tinglysning.

3.2.1 Proces



Figur IS-12: Processen når en ny fast ejendom dannes.

3.2.2 Beskrivelse

1. Når en ny fast ejendom dannes ved udstykning må ejeren af arealet begynde med at ansøge om udstykningen hos kommunen.
2. Kommunen vurderer om tilladelse skal gives i forhold til plan- og byggeloven m.v. [10]
3. Hvis dette godkendes bliver det næste skridt for ejeren eller nogen sagkyndige på hans vegne at udfærdige et stamdokument, som kan faktisk kaldes fødselsattest for den nye ejendom. I stamdokumentet må der være anført:
   - ejendommens navn
   - landarealnummer

[10] Plan- og byggeloven nr. 73/1997, § 30.

- nummeret på det landareal det blev udstykket fra
- afgrænsning af landet på et opmålingskort
- ejerens navn og cpr-nummer

Ejeren har ansvar for at søge om godkendelse hos kommunen af stamdokumentet.

4. Kommunen vurderer om tilladelse skal gives.
5. Kommunen registrerer preliminært oplysninger om den nye grund (faste ejendom) ind i registeret ved godkendelse af sagen.
6. Styrelsen for registrering og vurdering af faste ejendomme afkontrollerer denne registrering.
7. Derefter sender Styrelsen den preliminært registrering til sysselmandens mellemregister.
8. Grundejeren tager det godkendte stamdokument til tinglysning.
9. Tinglysningsjuristen fremkalder det fra sit mellemregister og tinglyser dokumentet såfremt det stemmer overens med alle lovens vilkår herom.
10. Ejeren modtager det tinglyste stamdokument og en ny fast ejendom er blevet etableret.

3.2.3 Samlede udgifter

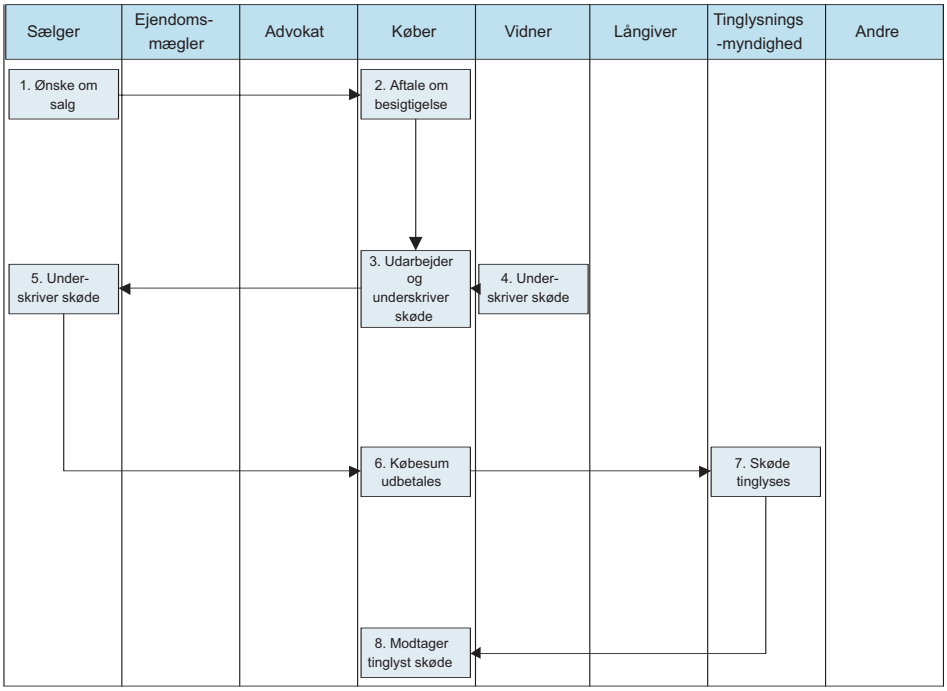
Hvis ejeren har kontaktet nogen sagkyndig for at udarbejde sagen betaler ejeren honorar til den person og afgift og gebyr til tinglysningsjuristen.

Den sagkyndiges honorar kan være 30.000 – 100.000 ISK. (400 - 1300 €).
Gebyr for tinglysning er 1350 ISK. (18 €) som er avgift der går til statskassen.

3.3 Køb/salg - simpel

Køb og salg kan foregå direkte mellem køber og sælger. Langt de fleste købs/salgssituationer sker dog gennem en ejendomsmægler. Det eksisterer ikke noget lovmæssigt krav om, at et salg registreres í tingbogen.

3.3.1 Proces



Figur IS-13: Proces af simpel køb/salg af fast ejendom uden pantsætning.

1. Sælgeren bestemmer på et tidspunkt at han vil sælge en fast ejendom.
2. Køberen og sælgeren aftaler om besigtelse og i forlængelse af det bestemmer at gøre et køb.
3. Køberen udarbejder et skøde og underskriver det.
4. To vitterlighedsvidner stadfæster underskriftenes ægthed og dateringens rigtighed med deres underskrifter.
5. Sælgeren underskriver skødet. Hvis han er gift kræves også hans ægtefælles underskrift.[11]
6. Køberen betaler købesummen.
7. Køberen sørger at få skødet tinglyst.
8. Køberen modtager tinglyst skødet.

[11] Ægtsskabsloven nr. 31/1993 § 60.

3.3.2 Samlede udgifter

Køberen betaler for afgifterne ved tinglysning af skødet, men det er et tinglysnings-gebyr på 1350 ISK (18 €) og stempelafgift som udgør 0,4% af ejendommens ejendomsværdi.

3.4 Køb/salg - avanceret

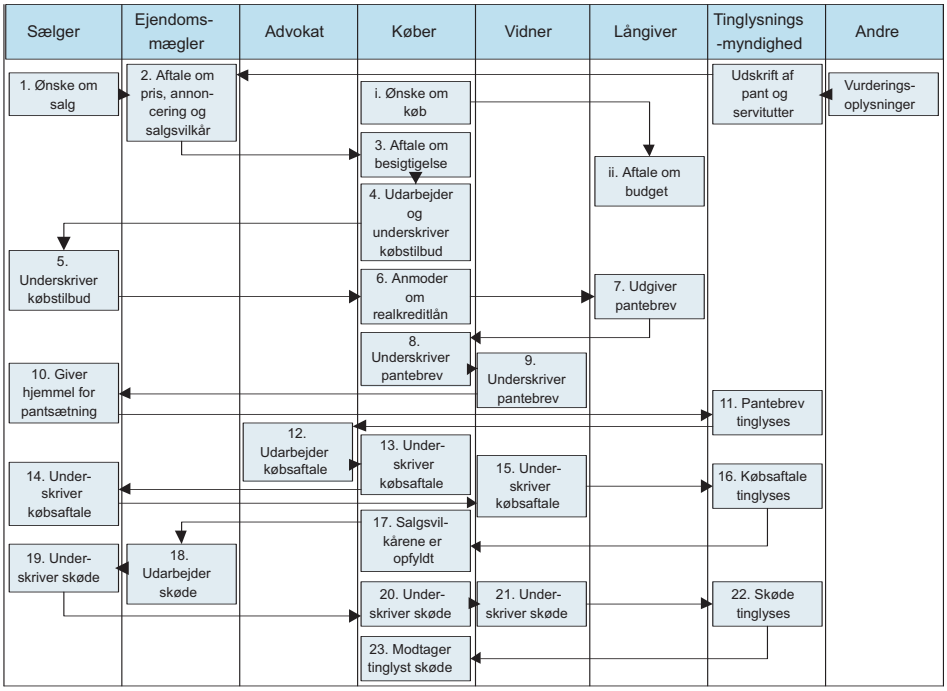
Det er udelukkende autoriserede ejendomsmæglere som erhvervsmæssigt kan formidle omsætning af fast ejendom.[12] De udfærdiger dokumenterne i denne forbindelse, heriblandt købsaftaler. Købsaftalen findes på et standardiseret formular, som er blevet udarbejdet i samarbejde mellem myndighederne og interesseorganisationerne, men de er følgende:

- Styrelsen for registrering og vurdering af fast ejendom
- Boliglånefonden
- Ejendomsmæglerforeningen
- Husejerforeningen

Efter at en enkeltperson eller et ægtepar beslutter at købe en familiebolig ønsker vedkommende som regel efter en vurdering af deres betalingsevne fra deres bank. I vurderingskonklusion af deres betalingsevne opgives hvor stort et lån til køb af fast ejendom vedkommende kan opnå, når deres aktiver og gæld samt andre faktorerer som her kan være af betydning tages i betragtning. På baggrund af dette afgiver køberen som regel et købtilbud i ejendommen og samtidig ansøger han om lån til den faste ejendom i et realkreditinstitut til et bestemt beløb og sædvanligvis kræves der prioritet i ejendommen med oprykningsret.

[12] Lov om omsætning af faste ejendomme, virksomheder og skibe nr. 99/2004, § 1.

3.4.1 Proces



Figur IS-14: Proces af omsætning af fast ejendom med pantsætning.

3.4.2 Beskrivelse

i) Køber bestemmer på et tidspunkt at han vil købe en fast ejendom.

ii) Han kontakter sin bank og laver aftale om budget.

1. Sælger bestemmer på et tidspunkt at han vil sælge en fast ejendom.
2. Ejendomsmægleren og sælgeren laver aftale om pris, annoncering og salgsvilkårene. Det er ejendomsmæglerens pligt at assistere såvel køber som sælger og bør tilgodese begges interesser. Derfor har køberen sædvanligvis ikke en advokat for sig selv.
3. Køberen laver aftale om besigtelse med ejendomsmægleren og bestemmer at gøre et købstilbud.
4. Køberen udarbejder købstilbudet med hjælp fra ejendomsmægleren. Køberen underskriver købstilbudet.
5. Sælgeren samtykker købstilbudet og underskriver det. Hvis han er gift kræves også hans ægtefælles underskrift.
6. Køberen ansøger om et realkreditlån, men han har sædvanligvis 4 uges tidsfrist at opfylde købstilbudets første udbetaling og underskrive købsaftalen.

7. Banken accepterer en belåning af købet efter vurdering ud fra købsaftalen, tingbogsoplysninger, vurderingsoplysninger og aftalen om køberens budget. Banken udgiver pantebrev.
8. Køberen underskriver pantebrevene og søger hjemmel hos sælgeren for pantsætning.
9. To vitterlighedsvidner stadfæster underskriftenes ægthed og dateringens rigtighed med deres underskrifter.
10. Sælgeren giver hjemmel for pantsætning. Hvis han er gift kræves også hans ægtefælles underskrift.
11. Pantebrevene tinglyses og det er køberens opgave at få det gjort.
12. Ejendomsmægleren udarbejder købsaftale efter at han har fået oplysninger fra køberen at han kan opfylde købsvilkårene for den første udbetaling, som er sædvanligvis den største.
13., 14. og 15. Både sælger og køber underskriver købsaftalen om fast ejendom og samtidig skal to vitterlighedsvidner stadfæste underskrifternes ægthed og dateringens rigtighed. Hvis sælgeren er gift kræves også hans ægtefælles underskrift. På det tidspunkt er der udbetaling fra køberen til sælgeren.
16. Som regel sørger ejendomsmægleren for at få købsaftalen tinglyst. Oplysninger om ejerforholdsændringen sendes fra tinglysningsdelen over i den fælles stamdel i Det Centrale Ejendomsregister.
17. Køberen skal opfylde salgsvilkårerene i overensstemmelse med købsaftalen, sædvanligvis inden 6 måneder.
18. Ejendomsmægleren udarbejder et skøde.
19.,20., og 21. Både sælger og køber underskriver skødet og samtidig skal to vitterlighedsvidner stadfæste underskrifternes ægthed og dateringens rigtighed. Hvis sælgeren er gift kræves også hans ægtefælles underskrift. Udbetaling og restkøbsum frigives.
22. Som regel sørger ejendomsmægleren for at få købsaftalen tinglyst.
23. Køberen modtager det tinglyste skøde.

3.4.3 Samlede udgifter

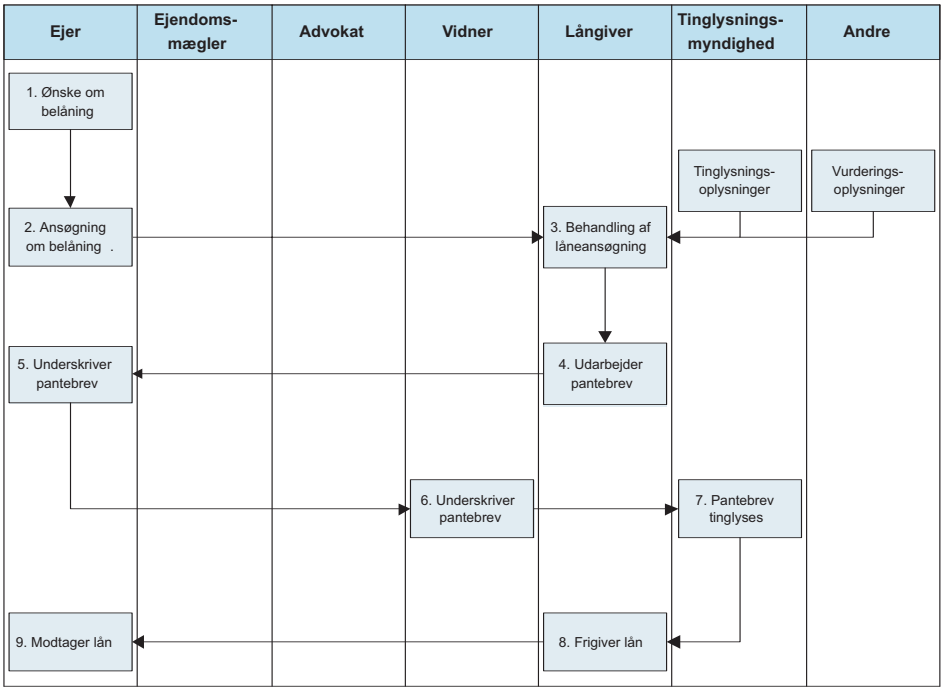
Det er sælgeren som betaler honoraret til ejendomsmægleren men som regel udgør det optil 2% af ejendommens salgspris. Hertil skal lægges gebyrer for annoncering og indhentning af oplysninger, fx. tinglysningsattest og vurderingsattest. Der er ikke tale om andre gebyrer eller vederlag som er knyttet til omsætning af fast ejendom, undtagen i de tilfælde hvor reglerne om beskatning af salgsadvance skal anvendes.[13]

[13] Lov om indkomst- og ejendomsskat nr. 90/2003, § 15.

Køberen betaler belåningsafgift til kreditforening, 1% af pantebrevets pålydende, samt afgifter for tinglysning af pantebrev, ISK 1350 (18 €) samt 1,5% stempelafgift af pantebrevets pålydende. Køberen betaler også tinglysningsafgifterne af skødet, det bærer ikke stempelafgift hvis købsaftalen har været tinglyst, kun tinglysningsgebyr.

3.5 Pantsættelse af en fast ejendom

3.5.1 Proces



Figur IS-15: Proces for pantsættelse af fast ejendom.

1. Ejer ønsker belåning af sin ejendom.
2. Ejer ansøger belåning hos et realkreditinstitut.
3. Realkredisinstituttet indhenter ved behandling af låneansøgning oplysninger fra tinglysningsmyndigheden og vurderingsmyndigheden.
4. Efter vurdering og godkendelse udarbejder realkreditinstituttet et pantebrev.
5. Ejeren underskriver pantebrevet. Hvis han er gift kræves også hans ægtefælles underskrift.

6. To vitterlighedsvidner stadfæster underskriftenes ægthed og dateringens rigtighed med deres underskrifter.
7. Pantebrevet tinglyses.
8. Realkreditinstituttet frigiver lånet.
9. Ejeren modtager lånet.

3.5.2 Samlede udgifter

Ejeren betaler belåningsafgift til kreditforening, 1% af pantebrevets pålydende, samt afgifter for tinglysning af pantebrev, ISK 1350 (18 €) samt 1,5% stempelafgift af pantebrevets pålydende.

3.5.3 Ændring af pant

Genudstedt gældsbrev er et gældsbrev som erstatter et ældre brev og samtidig ophæves det ældre brev. Der betales halv stempelafgift af det nye brevs pålydende. Såfremt det nye brevs pålydende er større end det ældre brev skal der betales fuld stempelafgift af differencen.

4 Brug af registreringsinformation

4.1 Formidlingsstruktur

En del af brugerne er registerførerne selv men oplysningerne bruges bl.a. af:
Kommuner

- Banker
- Forsikringsselskaber
- Ejendomsmæglere
- Advokater
- Investeringsselskaber
- Registret over virksomheder
- Det Centrale Personregister
- Skattemyndigheder
- Andre myndigheder

Oplysningerne fra registret er tilgængelige på forskellige måder. Det er med udgivelse af attester og udskrift fra registret på papirform. Desuden kan hver som helst få nogle oplysninger i gennem telefon.

Elektronisk adgang er tilgængelig enten til ejendomsdelen eller tingslysningsdelen eller til de begge to. Oplysninger fra Det Centrale Ejendomsregister sælges både direkte fra registerføreren og fra videresælgere. Kommunikation mellem Styrelsen for registrering og vurdering af faste ejendomme og videresælgerne sker gennem interface i XML format. Der benyttes webservice som bygger på en WS standard fra Microsoft samt et elektronisk kort til videresælgerne som udstedes af en anerkendt verificeringspart. De kunder som vælger at være i direkte kontakt med Styrelsen kan vælge en XML interface kontakt eller internettet. Den største del af indtægterne for salg af oplysninger kommer fra videresælgerne eller omtrent 65% i året 2004.

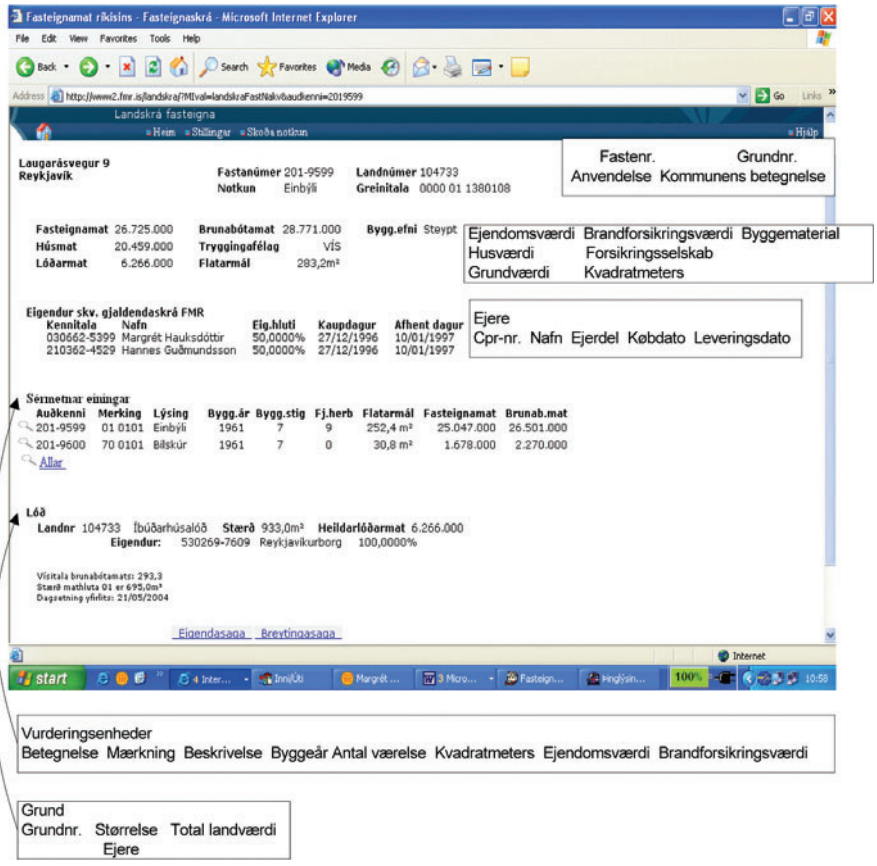
Til sidst skal det nævnes at det er muligt at få specielle processer (skræddersyede processer). Det er ret almindeligt at der rekvireres lister over faste ejendomme f.eks. indenfor et bestemt område, til en særlig anvendelse, m.m. Formålet kan være en del af markedsføring eller forskningsarbejde. Hvis der er tale om lister for markedsføring, f.eks. til distribution af reklamemateriale fra en byggevareforhandler, så må den som rekvirerer listerne påse at det fremkommer hvorfra oplysningerne stammer, og at det er muligt at få sit navn slettet af den slags lister. Styrelsen og Personregisteret sørger

for at de som har ønsket at deres navne bliver slettet ud af sådanne lister, får en særlig mærkning i Det Centrale Ejendomsregister.

4.2 Søgemuligheder

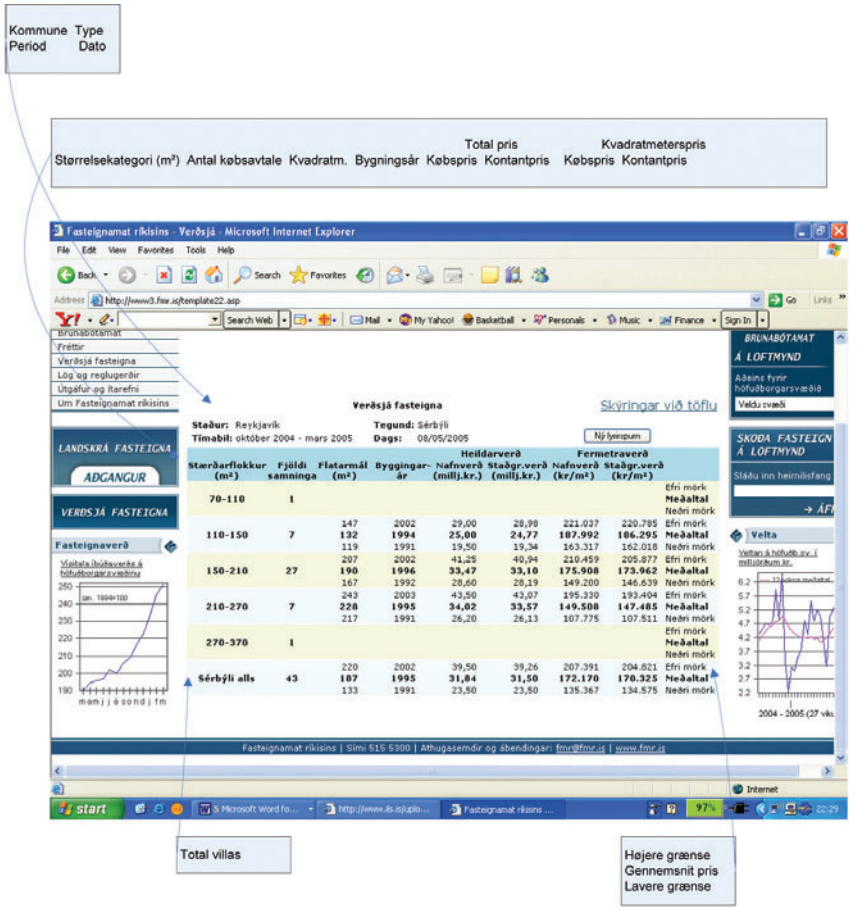
4.2.1 Oplysninger uden gebyr

De grundlæggende oplysninger fra Det Centrale Ejendomsregister er frit tilgængelige på Styrelsen for registrering og vurdering af faste ejendommes hjemmeside, www.fmr.is. Oplysninger om ejendomme kan søges efter ejendomsnummeret og ejendommens betegnelse, men kan ikke søges efter ejerens navn. Blandt andet kan der fremkaldes oplysninger om ejendommens identifikation, ejendomsvurdering og ansættelse af brandforsikringsværdien, bygningens størrelse i kvadratmeter og dens byggeår.



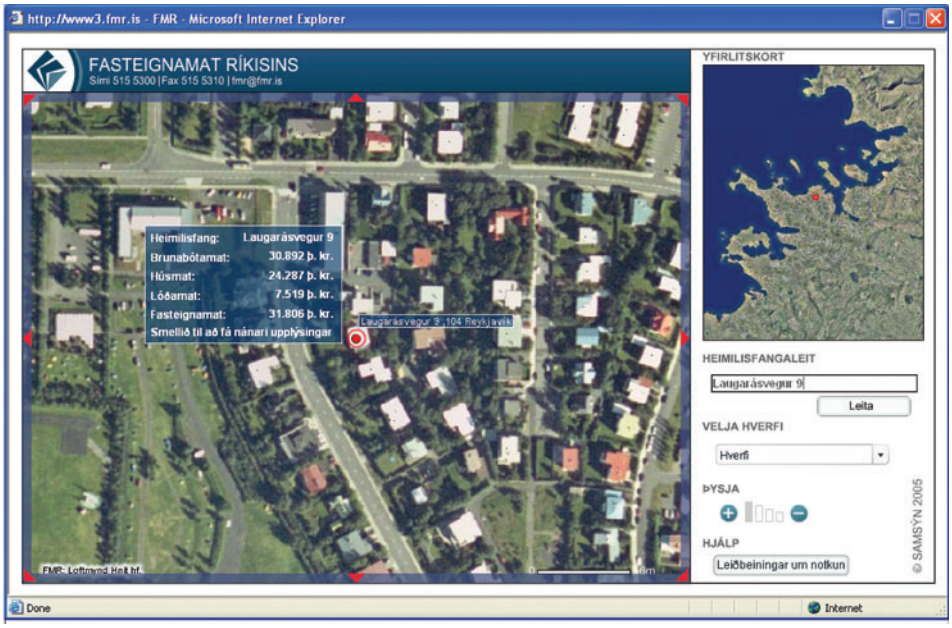
Figur IS-16: Web opslag fra ejendomsdelen med nærmere oplysninger.

Der findes endvidere tilgængelige på hjemmesiden oplysninger om gennemsnitspriser på lejligheder. Der kan f. eks. sendes forespørgsel om gennemsnitsmarkedsprisen ud fra bestemte søgekriterier, f. eks. en 3-værelses lejlighed i en ejerlejlighedsbolig i Reykjavík centrum, men disse priser bygger på analyser af de indsamlede købekontrakter. Der findes mange besøg til disse oplysninger, såvel fra enkeltpersoner som realkreditinstitutter.



Figur IS-17: Gennemsnitsprisen på viller med bygningsår 1991-2004 for salgsperioden oktober 2004-mars 2005.

På hjemmesiden kan man kalde frem luftfotos af bygninger, men omtrent 90% af alle bygninger er blevet indlagt på siden.



Figur IS-18: Resultat af søgning af luftfoto for en bestemt ejendom.

4.2.2 Information mod betaling af gebyr

Det er endvidere muligt at få elektronisk adgang til Det Centrale Ejendomsregister mod betaling og hertil findes der to slags adgangsmuligheder. I ejendomsdelen søges fast ejendom efter gadenavn, det faste nummer eller landsnummeret. Heri findes der også oplysninger om landarealens størrelse, en bygnings størrelse, byggemateriale, ejere og ejerhistorie og registerhistorie. Der betales månedlig abonnement for denne adgang, ISK 3400 (45 €) og er 200 opslager iberegnet. Prisen for hvert ekstra opslag er ISK 14 (0,2 €). Finansministeriet udsteder bekendtgørelse om størrelsen af gebyret for denne adgang.[14]

Hvem som helst kan rekvirere en vurderingsattest vedrørende en ejendom hos Styrelsen for registering og vurdering af faste ejendomme mod betaling af gebyr, ISK 300 (4 €) og den indeholder oplysninger om vurderingsbeløber m.m. Se figur IS-9.

[14] Bekendtgørelse om meddeling af oplysninger fra Det Centrale Ejendomsregister nr. 17/2001.

I den begrænsede elektroniske adgang til oplysninger i tinglysningsdelen kan der søges faste ejendomme efter gadenavn, det faste nummer og landsnummeret. Her fremkommer oplysninger om adkomst- og overdragelsesdokumenter, samt påhvilende pantehæftelse og servitutforhold, som kaldes pantehæftelsesoversigt. Se figur IS-11. For on-line adgang til tinglysningsdelen betales ikke fast abonnementsgebyr med derimod betales der for hvert et opslag og det koster ISK 550 (7 €). Gebyret tilfalder statskassen.

Hvem som helst kan rekvirere en tinglysningsattest vedrørende en ejendom hos sysselkontorerne mod betaling af gebyr, ISK 1000 (13 €) og den indeholder de samme oplysninger som en pantehæftelsessoversigt. Se figur IS-10. Endvidere kan enhver få udleveret fotokopi af alle tinglyste dokumenter angående en bestemt ejendom hos sysselkontorerne. Hver side koster ISK 100 (1,3 €).

4.3 Offentlighed

Det Centrale Ejendomsregister er et offentligt register som alle har adgang til. Begrænsninger kan findes med hensyn til loven om behandling af personoplysninger.[15] Videregivelse af oplysninger om alle faste ejendomme som ejes af bestemte personer eller virksomheder er behæftet med begrænsninger, idet denne slags oplysninger falder under det som kaldes personlige og økonomiske forhold og herom gælder foranstående lov. Styrelsen for registering og vurdering af faste ejendomme er ansvarlig for videregivelse af oplysningar fra Det Centrale Ejendomsregister.

Det er forskellige forhold til elektronisk adgang med henblik på hvilke oplysninger der skal søges. På den ene side til de oplysninger som fandtes i det tidligere ejendomsvurderingsregister og på den anden side til oplysninger i tinglysningsdelen. Oplysninger fra ejendomsdelen er ikke behæftet med nogen slags begrænsninger. Det er begrænset elektronisk adgang til oplysninger i tinglysningsdelen. Den opfattelse hersker at eftersom der er tale om økonomiske oplysninger, som ikke bør være almindeligt tilgængelige på internettet, så er de vilkår knyttet til denne adgang, at kun de får adgang, som har brug for det til deres virksomhed.[16]

Det er kun skattemyndighederne og politiet som har on-line adgang til at finde frem til alle ejendomme som en bestemt person eller en virksomhed ejer, og de foretager søgningen efter cpr-numre og id-numre. Styrelsen for registrering og vurdering af faste

[15] Loven om behandling af personoplysninger nr. 77/2000.
[16] Bekendtgørelse om inglysning nr. 284/1996.

ejendomme foretager ejendomsgranskning ud fra cpr-numre for advokater i inkassoøjemed og advokater som er blevet udnævnt som skifteforvaltere i konkursboer, dødsboer og lignende, men i disse tilfælde må de fremlægge dokumentation for deres formål med behandlingen.

Såfremt der begæres masseudtræk fra registret så er det Styrelsens opgave at undersøge formålet med bearbejdelsen og hvorvidt den opfylder betingelserne i loven om personbeskyttelse. Alle masseudtryk gennemføres af Styrelsen.

4.4 Statistik

31.12.2005	Ejendomsdelen	Tinglysningsdel
Antal abonnementer[17]	268	179
Antal videresælgere	5	5
Antal søgninger/år	613.083	141.968

Figur IS-19: Antal abonnementer og søgninger.

[17] En abonnement kan være for enkel person eller et firma med mange brugere.

5 Omkostninger og finansiering

5.1 Omkostninger

Det Centrale Ejendomsregister har i dag tre indtægtskilder. For det første en bevilling på finansloven som udgør 1/4 del af Styrelsen for registrering og vurdering af faste ejendommes indtægter. For det andet indtægter fra registret, som også udgør 1/4 del af Styrelsens indtægter. Heraf betaler kommunerne ca 40%. For det tredje et såkaldt administrationsgebyr som pålægges samtlige husejere og udgør halvdelen af Styrelsens indtægter. Der blev indført en tidsbegrænset forhøjelse af dette gebyr i 6 år fra begyndelsen af året 2001 for at finansiere opbygningen af Det Centrale Ejendomsregister. Gebyret udgør 0,1% af brandforsikringsværdien og det inddrives af forsikringsselskaberne sammen med præmier for brandforsikring. Denne midlertidige ordning af administrationsgebyret udløber i slutningen af 2006. Budget for Styrelsen året 2004 var 484 mio ISK (645.333 €).

5.2 Afgifter og gebyrer

Der kræves ikke noget særligt gebyr hos kommunernes bygningsinspektører eller hos Styrelsen for registrering af nye ejendomme i Det Centrale Ejendomsregister.

Gebyret for tinglysning af et dokument er nu ISK 1350 (18 €) som tilfalder statskassen.[18] Når købekontrakter, skøder og pantelån tinglyses kræves stempelafgift som tilfalder staten. Størrelsen af stempelafgiften for købekontrakter og skøder er 0.4% af ejendomsværdien. Såfremt stempelafgift er blevet betalt ved tinglysning af en købekontrakt er tinglysning af efterfølgende skøde afgiftsfrit. Stempelafgift af rentebærende pantebreve er 1,5% af det pålydende beløb, men 0,5% af andre gældsbreve og skadesløsbreve.[19] Gebyret for tinglysning og stempelafgift betales inden tinglysningen foretages.

Indtægterne for oplysninger fra ejendomsdelen af Det Centrale Ejendomsregister tilfalder Styrelsen, men indtægterne for tinglysningsdelen tilfalder statskassen.

Produktpriserne vedrørende oplysninger i ejendomsdelen skal dække omkostningen ved administration og meddelelse af oplysningerne. Styrelsen sælger on-line adgang til videresælgere samt den endelige kunde (slutkunde). Finansministeriet udsteder

[18] Lov om Statens ekstra indtægter nr. 88/1991.
[19] Lov om stempelafgift nr. 36/1978.

bekendtgørelse om størrelsen af gebyret for adgang i ejendomsdelen[20] og prislisten overvejes nu for tiden (mars 2006). Gebyret for adgang i tinglysningsdelen er fastslået i lov[21] og er derfor en slags skat og kan derfor være højere en omkostningerne ved at meddele oplysningerne.

Nedenstående produktpriser vedrører elektronisk adgang til oplysningerne i ejendomsdelen og tinglysningsdelen.

	Ejendomsdelen(2005)	Tinglysningsdelen
Oprettelse	0	1350 ISK (18 €)
Udgifter/måned	3400 ISK (45 €)	0
Udgifter/opslag	14 ISK (0,18 €)	550 ISK (7 €)

Figur IS-20: Omkostninger ved abonnement.

[20] Bekendtgørelse om meddeling af oplysninger fra Det Centrale Ejendomsregister nr. 17/2001.
[21] Lov om ekstraindtægter for statskassen nr. 88/1991.

6 Retsvirkninger og konsekvenser af registreringen

6.1 Tinglysningsdelen

Det er ikke obligatorisk at tinglyse aftaler angående fast ejendom og tinglysning ændrer ikke noget i retsforholdet mellem de vedkommende parter. Dokumenter som angår stiftelse af nye faste ejendomme, d.v.s. stamdokument og ejersskiftedeklaration, er dog en undtagelse herfra. De dokumenter er lovpligtigt at tinglyse. I praksis bliver næsten alle ejendomsoverdragelser og pantobligationer tinglyst. Tinglysning af dokumenter foretages med det formål at give retsbeskyttelse til dem som dokumenterne angår, overfor tredjemand.

Det er uhyre vigtigt at oplysningerne i tingbøgerne er pålidelige. Der gælder bestemmelser i tinglysningsloven om retslig troværdighed som er egnede til at styrke troværdigheden i handelen og bidrage til virksom økonomi. Med tingbøgernes troværdighed på en positiv måde forstås at det som fremstår i tingbogen som regel er rigtigt, indholdsmæssigt set. Dette indebærer bl.a. at når et dokument er blevet tinglyst bevarer det sin gyldighed overfor den person som har erhvervet rettigheder over en ejendom i henhold til en aftale med den tinglyste ejer. (Þorgeir Örlygsson 1993, 22-23) Med tingbøgernes troværdighed på en negativ måde forstås derimod at tingbogen indeholder oplysninger om alle ejendommens rettigheder, således at tredjemand kan stole på at de rettigheder som ikke er anført i tingbøgerne ikke er gældende, og at han ikke behøver at respektere sådanne rettigheder. (Þorgeir Örlygsson 1993, 22-23)

Såfremt tinglysningsjuristen opdager at der er sket en fejl ved tinglysning så har han hjemmel til at korrigere disse fejltagelser i henhold til bestemmelser i tinglysningsloven. Der er intet som forhindrer at en person eller virksomhed kan fremsætte krav om sådan korrigering og der er ingen bestemmelser om tidsfrister i den forbindelse.

Om statens erstatningspligt for skade som opstår under tinglysningsprocessen findes der en bestemmelse i tinglysningsloven[22]. På den ene side kan der være tale om erstatningspligt på grund af en fejltagelse som kan henføres til tinglysningsjuristen og på den anden side erstatningspligt når et ugyldigt dokument bliver tinglyst eller hvor bestemte rettigheder bortfalder, uden at der er tale om fejl eller skyld fra tinglysningsjuristens side.

[22] Tinglysningsloven nr. 39/1978 § 49.

6.2 Ejendomsdelen

Der findes ikke nogen regler om retsvirkningen af registreringen hos Det Centrale Ejendomsregister, og dette register er iøvrigt ikke et rettighedsregister, men snarere et register som har offentlige interesser som formål, navnlig med henblik på beskatning. Oplysningerne i ejendomsdelen i Det Centrale Ejendomsregister er oprindelig kommet fra kommunerne og det er fremhævet i loven om registrering og vurdering af fast ejendom at kommunerne er ansvarlige for at oplysningerne er materielt rigtige. (þorgeir Örlygsson 1993, 22-23)

I tilfælde hvor Styrelsen for registrering og vurdering af faste ejendomme får oplysninger at registrerede data om en bestemt ajendom ikke er korrekte i Det Centrale Ejendomsregister, f.x. fra ejeren eller en af Styrelsens medarbejdere, så har Styrelsen hjemmel til at foretage genvurdering og eventuel rettelse af disse data, men det sker altid i samråd med den pågældende kommune.

Det er Styrelsens pligt at registrere de nyeste oplysninger om faste ejendomme som er tilgængelige, d.v.s. som har været anmeldt fra kommunerne, og Styrelsen kan komme ud for et erstatningsansvar dersom Styrelsen ikke opfylder den pligt.

7 Udviklingsarbejder

7.1 Lov om landbrugsejendomme

I en ny jordlov[23] (lov om landbrugsejendomme) der blev vedtaget af Altinget i året 2004 er der bl.a. foreslået at registret som i dag føres over landbrugsejendomme og landarealer af landbrugsministeriet, skal overføres til og blive en del af Det Centrale Ejendomsregister.

7.2 Koordinatsystem over alle bygninger og anlæg med gadenavne

Styrelsen for registrering og vurdering af faste ejendomme har indgået en to-års aftale i den sidste del af året 2004 om adgang til luftfotografier af hele landet samt koordinater af alle faste ejendomme hvor en bygning eller anlæg er beliggende. Luftfotografierne er indlagt på Styrelsens interne systemer men er også eksternt tilgængelige uden gebyr.

7.3 Udkast til lov om et landejendomsregister

I foråret 2003 nedsatte justitsministeren et udvalg som skulle ifølge kommissoriet revidere en gammel lov om grænser og skel fra 1919, en lov om skifte af land fra 1941 og love om udmåling af grundstykker i tæt bebyggelse fra 1914, 1917 og 1951 og udarbejde et lovforslag om et landejendomsregister m.v. som skal erstatte de ældre love. Udvalget afsluttede sit arbejde i marts 2004 og har indgivet et udkast til en lov om dette emne til ministeren. Det kan siges at dette lovforslag angående et landejendomsregister er en direkte fortsættelse af det reform-, udviklings- og harmoniseringsarbejde som blev indledt med lovgivningen om Det Centrale Ejendomsregister.

I udkastet forudsættes at landejendomsregistret bruger begreb som kataster (t. Kataster, e. cadastre) og matrikel (d. matrikel, n. matrikkel) og dette blev defineret på følgende måde i lovforslaget: „Landejendomsregistret forstås i denne lov som et registrerings- og datasystem som opbevarer og offentliggør tinglyste oplysninger i Det Centrale Ejendomsregister for så vidt angår afgrænsning af landarealer og grunde på en ko-ordineret kortbase."

[23] Jordlov nr. 81/2004.

Det foreslås endvidere at justitsministeren giver Styrelsen for registrering og vurdering af faste ejendomme i opdrag at føre landejendomsregistret som en del af data- og informationssystemet hos Det Centrale Ejendomsregister.

I lovforslaget beskrives processerne ved fastsættelse af en ejendoms grænser og skel og målinger i den forbindelse. En ny stand, landopmålere, som vil få godkendelse efter kursusdeltagelse og aflæggelse af en prøve, skal beskæftige sig med disse opgaver samt at de vil få eneret til at udfærdige stamdokumenter og sammenlægningsdokumenter. I lovudkastet findes også bestemmelser om skifte af land og om processen hvis der opstår tvist om landegrænser (skel).

7.4 Scanning af dokumenter og billeder

En analyse af behovet for scanning af dokumenter og billeder af bestemte faste ejendomme i registret er blevet foretaget. Udviklingen af programmet er godt på vej og et pilot projekt er allerede i gang. De første adkomstdokumenter vil blive scannet hos sysselmændene og være tilgængelige for de øvrige registerførende, bl.a. med henblik på indførsel i køberegistret, og der er planer om at kunder kan have en elektronisk adgang til dokumenterne. Der findes i dag en enorm samling billeder af faste ejendomme hos Styrelsen for registrering og vurdering af faste ejendomme, og de vil blive koblet til de pågældende ejendomme i Det Centrale Ejendomsregister.

7.5 Elektroniske opmålingstegninger

Styrelsen overvejer for tiden hvorvidt man skal gå et skridt videre og modtage opmålingstegninger elektronisk fra kommunerne eller have elektronisk adgang til opmålingstegningerne i stedet for at få dem sendt på papir og koble disse til de pågældende ejendomme i Det Centrale Ejendomsregister.

7.6 Revision af plan- og byggeloven

Revision af plan- og byggeloven har været pågående i et stykke tid og det forudsættes at denne lov vil blive opdelt i to forskellige love. Det forventes at lovforslagene vil blive forelagt Altinget i året 2006.

7.7 Revision af loven om registrering og vurdering af faste ejendomme

Revision af loven om registrering og vurdering af faste ejendomme vil blive gennemført i året 2006 hvor man er nødt til at gennemgå financieringen af Styrelsen for registrering og vurdering af faste ejendomme idet det tidsbegrænsede gebyr (0.1% af

faste ejendommes brandforsikringsværdi) udløber i slutningen af året 2006. Desuden vil taksterne for salg af information fra Det Centrale Ejendomsregister blive revideret sideløbende samt flere forhold i loven.

7.8 Påligning af kommunernes ejendomsskat

I december 2005 blev der vedtaget en lov om at påligningen af ejendomsværdiskat og ejendomsskat (grundskyld) bør forvaltes i Det Centrale Ejendomsregister. Heri vil man registrere beregningsgrundlaget, skattepromillen, for hver enkelt kommune samt oplysninger om tilskud og nedslag, f.eks. særlige nedslag til pensionister. Kommunerne vil få meddelt elektronisk adgang til et afgrænset adgangsstyret område i registret. Argumenterne for denne ordning er navnlig at datasikkerheden omkring påligningen bliver større, processerne bliver enklere, korrektionsarbejdet vil reduceres, fordelene at den elektroniske forvaltning bliver bedre udnyttet og at tilrettelæggelsen bliver mere praktisk og desuden mere gennemsigtig. Denne ændring træder i kraft den 1. januar 2007.

Litteraturliste

Guðmundur J. Guðmundsson, Ejendomsvurderingen i Island, - Fra tiende til Det Centrale Ejendomsregister. Styrelsens ejendomsregistering- og vurdering års rapport 2000, s. 23 – 29.

Islands Statistik Kontor 2005. "Land og miljø" 2005. Available from http:/www.hagstofa.is

þorgeir Örlygsson. 1993. Tinglysning. Fejltagelser ved tinglysning – Retsregler, s. 17. Reykjavík: Forlaget Orator.

Norge

Helge Onsrud, Direktør, Senter for eiendomsrettigheter og utvikling, Statens kartverk Eiendom.

1 Generell oversikt

Eiendomsregistrering i Norge bygger på den europeiske tradisjonen med en matrikkel som identifiserer eiendommene, og et tinglysingsregister som angir de juridiske rettigheter i eiendommene. I tillegg til disse tre basisregistrene skal kommunene føre planregister. Matrikkelen, tinglysingsregisteret og planregistrene utgjør til sammen det norske *eiendomsinformasjons-systemet.*

Den første systematiske matrikkel ble opprettet i 1665, men allerede i Magnus Lagabøter's landslov fra 1294 ble eiendom ansett som skatteobjekt. Vårt nåværende tinglysingssystem ble innført i 1935 med opprettelse av grunnboken, som igjen bygget på panteregisteret oprettet ved lov i 1845. Lenge før det hadde de lokale domstolene ført register vedrørende fast eiendom. "Den norske matrikkel" ble ført fram til innføring av det elektroniske GAB-registeret i 1980. Etter hvert mistet Den norske matrikkelen betydning, spesielt fordi eiendomsskatt beregnet på grunnlag av skatteskylden ble avskaffet tidlig på 1900-tallet. Etter hvert ble den heller ikke tilfredsstillende ajourført. Matrikkelen inneholdt dessuten bare data om eiendommer utenfor byene. Et nytt elektronisk eiendomsregister - GAB-registeret - ble etablert fra 1980, og da i hovedsak digitalisert på grunnlag av opplysninger i grunnboken. I løpet av 1980-årene ble også grunnboken digitalisert.

Bykommune har lenge målt opp eiendommer og ført nøyaktige eiendomskart. På landet utenfor byene ble nye eiendommer opprettet ved såkalt skylddeling helt frem til 1980. Skylddeling ble utført av lekmenn, og det primære formålet var å fordele skatteverdien (skyldverdien) mellom avgivereiendommen og den nye eiendommen. Grensene ble merket i marka med naturlige grensemerker og grensene ble beskrevet i skyldelingsbrev, som ble tinglyst. Først ved den økonomiske kartleggingen i perioden 1965 -1990 ble eiendomsgrenser utenfor byene kartlagt ved flyfotografering og fremstilling av økonomisk kartverk. Den økonomiske kartleggingen var i første rekke en topografisk kartlegging til bruk for arealplanlegging. Et betydelig antall grenser ble ikke kartlagt. På grunn av systemet med skylddeling uten oppmåling og kartfesting er det mange flere tvister om grenser i Norge enn i de andre nordiske land. Dette er en av årsakene til at jordskifteretten er opprettet som en egen domstol. Fra 1995 har

Statens kartverk og kommunene samarbeidet om å etablere digitale eiendomskart ved å digitalisere eksisterende papirkart. Det forventes at dette skal være fullført for hele landet ca. 2008.

Et særtrekk ved det norske systemet for eiendomsregistrering er den sterke stillingen som kommunene har. Ved delingsloven av 1980 fikk alle kommuner ansvar for å utføre kartforretninger, vedlikeholde eiendomskart og føre GAB-registeret. Delingsloven stilte ingen lovbestemte krav til faglig kompetanse til bestyrer av kartforretning, og kommunene fikk derfor ikke ansvar for å klarlegge servitutter i forbindelse med kartforretninger.

I 2005 vedtok Stortinget ny lov om eiendomsregistrering. Et nytt register - Matrikkelen - erstatter GAB-registeret og de kommunale eiendomskartene. Matrikkelen er en sentral database hos Statens kartverk som integrerer alfanumeriske eiendomsdata og elektronisk eiendomskart i et felles register. Matrikkelen skal dessuten inneholde offentlige restriksjoner for bruk av grunn og bygninger. Kommunene skal fortsatt være registerfører. Stortinget vedtok også å innføre private landmålere på linje med ordningen i Danmark. Etter valget høsten 2005 har imidlertid den nye regjeringen varslet at den vil gå inn for å videreføre ordningen med kommunal enerett på å utføre oppmålingsforretninger. Det må utarbeides nytt lovforslag til Stortinget, som ventes fremlagt i løpet av 2006. Det endelige innhold i loven er på det tidspunkt dette skrives[1] noe uklart. Det antas at kommunene fortsatt vil ha eneansvar for å utføre oppmålingsforretninger. Kommunene kan leie inn private landmålere til å utføre forretninger. Det blir neppe stilt bindende faglige krav til kommunens egen landmåler eller til private landmålere som kommunen eventuelt leier inn.

Landopplysninger	
Størrelse	323 802 km2
Befolkning	4,621 mill
Arealfordeling:	
By og tettsteder	1,4 %
Landbruk	3,2 %
Skog	38,2 %
Fjell og vidde	44,4 %

[1] September 2006.

Landopplysninger	
Vann og breer	7,0 %
Myr og våtmark	5,8 %

Figur NOR-1: Generelle landopplysninger.

Administrativ struktur	
Fylker	19
Kommuner	431
Jordskifteretter	34 første instans, 5 ankedomstoler

Figur NOR-2: Administrativ struktur.

1.1 Hovedstruktur

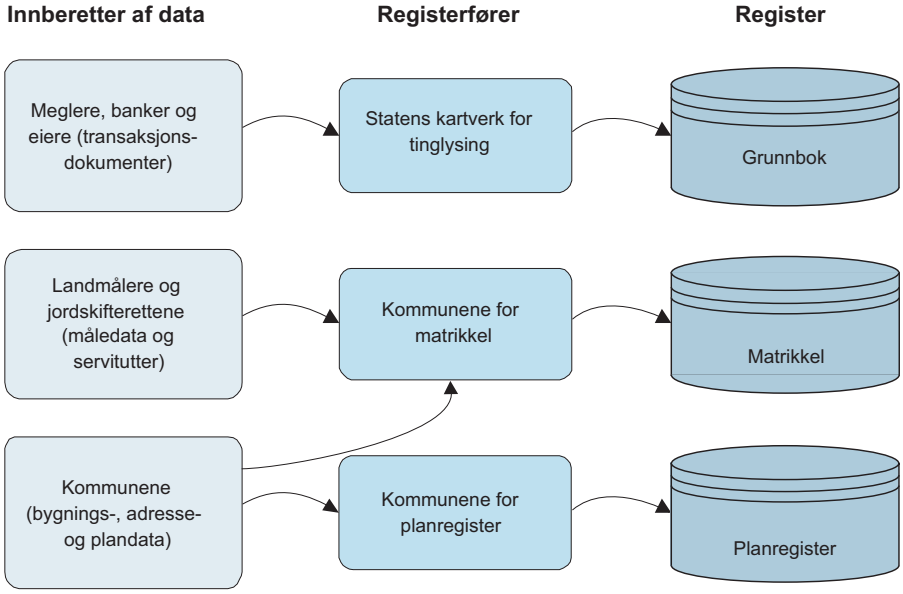
Det norske eiendomsinformasjons-systemet består av følgende elektroniske registre:

- *Matrikkelen*, som identifiserer alle eiendommer, bygninger, boliger, adresser, og omfatter eiendomskartkart
- *Tinglysingsregisteret*, som har opplysninger om juridiske rettigheter i fast eiendom, og fra 2006 også opplysninger om rettigheter til andeler i borettslag. Tinglysingsregisteret består av den elektronisk grunnboken og panteboken, som er dokumentarkivet
- *Planregistre*, som har opplysninger om vedtatte arealplaner med kart og tilhørende planbestemmelser.[2]

Statens kartverk er ansvarlig for matrikkelen og tinglysingsregisteret. Statens kartverk fører også tinglysingsregisteret. Matrikkelen føres av kommunene. Hver enkelt kommune skal ha planregister, som de selv fører.

[2] Det er foreløpig (2005) frivillig for kommunen å opprette planregister, men det foreligger forslag om å gi bindende bestemmelser om planregister i Plan- og bygningsloven.

1.1.1 Teknisk struktur



Figur NOR-3: Oversikt over partenes roller og register.

Landmålere og jordskifterettene sender forretningsdata til kommunen for føring i matrikkelen. Når ny eiendommen er registrert i matrikkelen sender kommunen melding om dette til tinglysing, slik at eiendommen også blir opprettet i tinglysingsregisteret. Samtidig oversender kommunen dokument som omhandler de rettigheter som er behandlet i oppmålingsforretningen.

Matrikkelen og grunnboken er statlige sentraliserte databaser. Planregister driftes av den enkelte kommune.

Matrikkelen består av en alfanumerisk del (matrikkelboken) med opplysninger om eiendommer, bygninger, boliger og adresser, samt eiendomskart (matrikkelkart).

Tinglysingsregisteret består av den elektroniske grunnboken og panteboken som er samlingen av de dokumenter som er tinglyst. Panteboken er således et papirbasert arkiv. Informasjonen i den elektroniske grunnboken kan grupperes i fire deler:

1. Eiendommens eller borettens identifikasjon
2. Hjemmelsopplysninger, som er navn og personnummer for eier eller fester[3]
3. Pengeheftelser, i det alt vesentlige pantelån
4. Servitutter, som er vegretter og andre liknende rettigheter i fast eiendom

Den elektroniske grunnboken gir uttømmende informasjon om hvem som har hjemmel til eiendommen (eller til andel i borettslag), og om pengeheftelser. Når det gjelder servitutter gir den elektroniske grunnboken bare en referanse til det tinglyste dokumentet, og man må lese papirdokumentet i panteboken for å få for informasjon om hva servitutten faktisk går ut på. Det norske systemet er således ikke et rent "title registration system".

Fra 1. juli 2006 registreres også rettigheter til andel i borettslag i grunnboken. Andel i borettslag gir eksklusiv rett til en leilighet i borettslaget. Andelen er omsettelig og kan pantsettes på linje med annen fast eiendom.

1.1.2 Ansvarsfordeling

Statens kartverk er sentral forvaltningsmyndighet for matrikkelen og for tinglysingsregisteret.[4] Statens kartverk er også registerfører for tinglysingsregisteret. Tinglysingsregisteret føres ved den sentrale Tinglysingsavdelingen hos Statens kartverk på Hønefoss, med unntak for rettigheter i andel i borettslag, som føres ved Kartverkets avdelingskontor i Ullensvang.

Kommunene (431) er registerfører for matrikkelen og for planregister. Planregister opprettes av den enkelte kommune på frivillig grunnlag. Det foreligger forslag om at alle kommuner skal opprette elektronisk planregister. Elektronisk planregister skal ha en teknisk utforming som sikrer at opplysningene kan sammenstilles med matrikkelen og tinglysingsregisteret i en felles løsning for avgivelse.

Organer	Rolle
Miljøverndepartementet	• Ansvar for lovgivning og økonomiske rammer for matrikkel • Ansvar for lovgivning og retningslinjer for planregister
Justisdepartementet	• Ansvar for lovgivning og økonomiske rammer for tinglysing. • Tar stilling til krav om økonomisk erstatning knyttet til feil i tinglysingen

[3] Fester er person eller juridisk person som leier (fester) en hel grunneiendom eller en festegrunn. Festegrunn er en avgrenset del av en grunneiendom som er leid bort for mer enn ti år for bebyggelse

[4] Kartverket overtar ansvaret for tinglysing gradvis fra domstolene fra 2004 til 2007.

Organer	Rolle
Kommunaldepartementet	• Ansvar for lovgivning og økonomiske rammer for tinglysing vedrørende andeler i borettslag
Landbruksdepartementet	• Ansvar for jordskifteloven
Domstolsadministrasjonen	• Ansvar for personell[5], økonomi og støttefunksjoner til jordskifterettene
Statens kartverk	• Administrerer databaser for matrikkel og tinglysing • Forestår teknisk drift av matrikkeldatabasen • Fører opplysninger inn i tinglysingsregisteret
Kommunene	• Utfører oppmålingsforretninger med egen landmåler eller med innleid privat landmåler • Fører opplysninger inn i matrikkelen • Rapporterer nye eiendommer til tinglysingsregisteret • Drifter planregister • Fører opplysninger inn i planregister
Norsk eiendomsinformasjon A/S	• Forestår teknisk drift av databasen for tinglysing • Forestår integrert avgivelse av eiendomsinformasjon
Eiendomsmegler/advokat/ bank/eier	• Utferdiger og sender dokumenter til tinglysing
Private landmålerforetak	• Kan utføre oppmålingsforretninger på bestilling fra kommunene
Jordskifterettene	• Utfører jordskiftesaker og rapporterer måledata til matrikkelen og rettighetsdata til tinglysingsregisteret

Figur NOR-4: Organer og deres roller.

1.1.3 Lovgiving

Lov om eiendomsregistrering

Bestemmelser om matrikkelen og om utførelse av oppmålingsforretninger er inntatt i lov om eiendomsregistrering, Lov 2005-06-17 nr.101 (og senere tillegg). Lov om eiendomsregistrering erstatter delingsloven av 1978.

Lov om tinglysing

Tinglysing og tinglysingsregisteret er hjemlet i lov om tinglysing, Lov 1935-06-07 nr.2

Lov om borettslag

Tinglysing av rettigheter i andeler i borettslag er hjemlet i lov om borettslag, Lov 2003-06-06 nr.39

[5] Jordskiftedommere utnevnes av kongen i statsråd.

Lov om eierseksjonering

Opprettelse og registrering av eierseksjoner er hjemlet i eierseksjonsloven, Lov 1997-05-23 nr.31

Lov om jordskifte

Prosessregler og andre bestemmelser om jordskifteretten er tatt inn i jordskifteloven, Lov 1979-12-21 nr.77. Jordskifteretten utfører selv de matrikulære oppgaver som inngår i den enkelte sak, slik som opprettelse av ny eiendom og merking og måling av grenser. Når saken er ferdig sender jordskifteretten nødvendige data til kommunene for ajourføring av matrikkelen, og til tinglysing for ajourføring av tinglysingsregisteret.

Lovbestemmelser om planregister

En lovkomité har, i NOU 2003:14 om bedre kommunal og regional planlegging etter plan- og bygningsloven II, foreslått at det gis bindende bestemmelser om at hver kommune skal etablere planregister.

1.1.4 Registerstatistikk (2004)

Registerenhet	Antall
Grunneiendommer totalt	2.310.000
Festegrunner totalt	180.000
Eierseksjoner totalt	276.000
Jordsameier totalt	ukjent
Anleggseiendommer totalt	ca 100
Andel i borettslag totalt	310.000
Antall nye matrikkelenheter per år	
Grunneiendommer	26.000
Festegrunner	2.000
Eierseksjoner	17.000
Jordsameier	ukjent, men få
Anleggseiendommer	ukjent, men få
Andeler i borettslag	5000
Tinglyste dokumenter per år	
Totalt antall dokumenter	Ca. 1.000.000
Eiendomsoverdragelser	150.000
Pantobligasjoner	450.000
Ekspedisjonstid[6]	4 dager

Figur NOR-5: Statistikk over registeropplysninger.

[6] Tid fra et dokument mottas hos Statens kartverk til det tinglyste dokumentet leveres til Posten for retur til rekvirenten

1.2 Eiendomsbegreper og registrering

Følgende eiendomstyper kan registreres som egen fast eiendom i Norge:

- *Grunneiendom* er areal som er geografisk definert av eiendomsgrenser på jordoverflaten, men som strekker seg oppover i luften og nedover i grunnen så lang privat eiendomsrett rekker, og som er homogen med hensyn til eiendomsrett. En grunneiendom kan bestå av flere geografisk adskilte parseller (teiger).
- *Festegrunn* er en nærmere avgrenset del av en grunneiendom som er festet (leid) bort. En variant av festegrunn er *punktfeste*. Punktfeste er festet areal uten at grensene er fastlagt. Festeretten knytter seg til et omtrentlig areal (for eksempel ca 1000 m^2) rundt at angitt punkt som er stedfestet.
- *Eierseksjon* er en nærmere avgrenset del (seksjon) av en bygning til boligformål (boligseksjon) eller næringsformål (næringsseksjon)
- *Anleggseiendom* er et definert volum over eller under jordoverflaten, eller en fast konstruksjon i sjø utenfor det som er privat grunn
- *Jordsameie,* er et areal i sameie der sameieandelene er varig knyttet til to eller flere grunneiendommer
- *Andel* i borettslag er rett til en bolig (andelsleilighet) knyttet til medlemskap i et borettslag

Med unntak av andel i borettslag er ovenstående enheter registrert i matrikkelen, og omtales derfor som matrikkelenheter.

Matrikkelen skal dessuten angi *samlet fast eiendom.* Mange eiendommer i Norge består av flere matrikkelenheter. Samlet fast eiendom er summen av de matrikkelenheter som til sammen utgjør det som i økonomisk forstand oppfattes som én eiendom (eksempelvis en driftsenhet i jordbruket eller et skatteobjekt). Det er heller ikke uvanlig at villaeiere har kjøpt tilleggsareal fra nabo uten at dette har blitt sammenføyd med hovedeiendommen, og boligtomten kan da bestå av flere matrikkelenheter. Kommunen avgjør hvilke matrikkelenheter som inngår i én samlet fast eiendom. Samlet fast eiendom registreres bare i matrikkelen, ikke i tinglysingsregisteret. Samlet fast eiendom får ikke egen betegnelse, men matrikkelen angir de matrikkelenheter som inngår i samlet fast eiendom.

Med unntak for store deler av høyfjellet, er det meste av fastlands-Norge dekket av matrikulerte enheter. En del offentlige veger og andre offentlig eide arealer (parker og lignende), er fremdeles ikke matrikulert. Grunneiendommer som er offentlig veg og

jernbane er vanligvis bare registrert i matrikkelen. Mange grunneiendommer består av flere geografisk atskilt parseller (teiger). Teiger er ikke særskilt nummerert, men matrikkelen har en indirekte referanse til teiger ved at det registreres et referansepunkt (x- og y-koordinat) for hver av teigene som hører til én grunneiendom.

Festegrunn er del av grunneiendom som er leid bort, vanligvis for bolig eller fritidsbolig. Festeren vil da eie bygningen, men leie grunnen, ofte for 99 år med rett til fornyelse. Festerett for mer enn 10 år for oppførelse av bygning skal matrikuleres. Det finnes ca 180.000 festegrunner i alt. Ved revisjon av lov om tomtefeste[7] i 2005 er festere gitt større rett til å kjøpe grunnen. *Punktfeste* er en variant av festegrunn hvor det ikke defineres klare grenser, men hvor festeren disponerer et areal rundt et geografisk bestemt punkt. En hel grunneiendom kan også være festet bort. Det tildeles i så fall ikke eget festenummer. Det faktum at en hel grunneiendom er festet bort fremgår av imidlertid av hjemmelsopplysningene i tinglysingsregisteret.

Det er et betydelig antall *jordsameier* i Norge. Jordsameie er et realsameie der andelene hører til andre eiendommer og inngår i disse. Jordsameier kan følgelig ikke omsettes eller pantsettes særskilt. Mange jordsameier, spesielt i utmark og i fjellet, er ikke matrikulert, og det er ofte ikke helt klart hvem som har andel. I henhold til ny lov om eiendomsregistrering kan jordsameier matrikuleres uten at andelsforholdene er avklart. Formålet med dette er at alle arealer skal være identifisert for å forenkle offentlig og privat planlegging og forvaltning.

Det er alminnelig antatt at privat eiendomsrett i Norge strekker seg så langt oppover i luften og nedover i undergrunnen som eieren har noen økonomisk interesse. Loven fastsetter ikke noen konkrete mål for dette. Tradisjonelt har undergrunnen, med unntak for det som ligger nærmest til overflaten, vært betraktet som eierløs grunn, som kan okkuperes. Tunneler og andre underjordiske anlegg har i alminnelighet blitt anlagt uten fradeling av ny eiendom eller etablering av bruksrett på overflateeiendommen. "Okkupanten" har bare betalt erstatning for konkrete skader på bygninger og andre anlegg på overflaten. Siden ca. 1990 har kommunene akseptert å fradele volumer under jordoverflaten eller over bakkenivå, som egne eiendommer, delt fra overflateeiendommen. I ny lov om eiendomsregistrering er tidligere praksis blitt lovregulert. Slike "volumeiendommer" blir omtalt som *anleggseiendom,* fordi det er et vilkår at slik eiendom bare kan opprettes hvis det er gitt byggetillatelse for det aktuelle anlegget.

[7] Lov av 20.desember 1996, Lov om tomtefeste.

Del av eiendom kan opprettes som egen *eierseksjon*. De fleste eierseksjoner er leiligheter i boligblokker. Men også rekkehus og frittliggende bolighus eller fritidshus kan opprettes som eierseksjoner når grunnen ligger i sameie. En seksjon kan også omfatte rom eller bygningsdeler som ligger atskilt fra hoveddelen, for eksempel garasje. Eierseksjon kan ha eget uteareal til eksklusiv bruk. Grensene for slikt eksklusivt uteareal skal måles og kartfestes som andre eiendomsgrenser. I juridisk forstand er eierseksjon formelt definert som andel i seksjonssameie med eksklusiv rett til den delen av bygningen som seksjonen omfatter. Lov om eierseksjoner skiller mellom boligseksjoner og næringsseksjoner. En boligseksjon består vanligvis av én bolig. Men en større del av en bygning med flere leiligheter aller flere næringsarealer kan også opprettes som én seksjon, for eksempel dersom leilighetene er ment for utleie.

Andel i borettslag er rett til bolig (andelsleilighet) i borettslag. De fleste andelsleiligheter er leilighet i boligblokk, men andelen kan også være rekkehusleilighet eller frittstående bolighus. Borettslag er organisert som en forening hvor andelshaverne er medlemmer og har stemmerett. Foreningen kan være frittstående eller tilsluttet et større boligbyggelag. I mange tilfeller vil boligbyggelaget være ansvarlig for drift og vedlikehold. Eiendomsretten til det arealet og bygninger som borettslaget omfatter kan ligge til borettslaget selv eller til boligbyggelaget. I tinglysingsregisteret er borettslaget eller boligbyggelaget ført opp som hjemmelshaver til den aktuelle grunneiendommen

Matrikulerte eiendommer er også de grunnleggende eiendomsenhetene i tinglysingsregisteret. Alle matrikulerte enheter er registrert i matrikkelen, men ikke nødvendigvis i tinglysingsregisteret. Offentlig veggrunn er oftest bare registrert i matrikkelen. Matrikulerte jordsameier skal bare føres i tinglysingsregisteret dersom andelshavere krevere det. I tillegg kan andeler i sameie og leierett i fast eiendom på visse vilkår tinglyses og pantsettes særskilt. Dette registreres i tinglysingsregisteret under den faste eiendom som sameieandelen eller leieretten gjelder, men uten at sameieandel eller leierett blir særskilt nummerert som egen eiendomsenhet.

I tillegg til eierseksjon og andelsleilighet, regnes også *aksjeleilighet* (aksje i aksjeselskap med eksklusiv rett til en bestemt bolig) som fast eiendom. Rett til aksje med tilhørende leilighet registreres bare i aksjeselskapet, og pant sikres ved å deponere aksjen hos långiver.

Det er dessuten under visse omstendigheter mulig å knytte andel i et sameie sammen med en eksklusiv bruksrett til en bestemt del av sameiet, for eksempel en leilighet,

uten at sameiet er organisert etter lov om eierseksjoner eller som borettslag. Rett til slik sameieandel kan tinglyses, omsettes og pantsettes, men uten at andelen identifiseres med eget matrikkelnummer.

Tinglysingsavdelingen i Statens kartverk fører dessuten et eget register over rettigheter i kraftledninger, som også kan omsettes og pantsettes.

Opplysninger i tinglysingsregisteret er knyttet til den enkelte matrikkelenhet. Tinglysingsregisteret angir ikke om flere matrikkelenheter inngår i det som partene oppfatter som den aktuelle eiendommen. Det overlates til partene å sørge for at heftelser tinglyses på alle berørte matrikkelenheter. Bestemmelsen i lov om eiendomsregistrering om at matrikkelen skal angi hvilke enheter som til sammen utgjør en samlet fast eiendom vil gjøre det enklere å kontrollere at eiendomsoverdragelse og heftelser blir tinglyst på alle de relevante eiendommene.

Andel i borettslag er ikke registrert som matrikkelenhet i matrikkelen. Leilighet som slik andel knytter seg til er likevel registrert som bolig i matrikkelens bygningsdel.

Når det gjelder oversikten i tabell NOR-6 skal det understrekes at det finns et antall umatrikulerte grunneiendommer, festegrunner, anleggseiendommer og jordsameier. Disse er selvsagt ikke registrert, verken i matrikkelen eller i tinglysingsregisteret. Lov om eiendomsregistrering har egne bestemmelser om registrering av eksisterende umatrikulert grunn.

Eiendomstype	**Registrert i matrikkelen**	**Registrert i grunnboken**
Grunneiendom	x	x
Festegrunn	x	x
Anleggseiendom	x	x
Eierseksjon	x	x
Jordsameie	x	Ja, men bare viss krevd av partene
Andel i borettslag	Ja, men som del av bygning, ikke som eiendomsenhet	x

Figur NOR-6: Eiendomstyper og registrering i ulike registre.

1.2.1 Eiendomsregistrering

Begrepet "eiendomsregistrering" er ikke definert i lov. Både det å føre opplysinger inn i matrikkelen og i tinglysingsregisteret omtales som eiendomsregistrering. Begrepsmessig vil en kunne si at det er to ulike former for eiendomsregistrering i Norge; registrering i matrikkelen og registrering i tinglysingsregisteret.

1.3 Registrering av rettigheter

Avtalebaserte rettigheter i fast eiendom registreres i tinglysingsregisteret.

Offentlige restriksjoner på bruk av grunn eller bygninger registreres i matrikkelen. Tidligere ble noen offentlige restriksjoner tinglyst, men bare unntaksvis.

Arealplaner og tilhørende planbestemmelser registreres i kommunens planregister.

I henhold til tinglysingsloven "kan et dokument bare anmerkes i grunnboken når det går ut på å stifte, forandre, overdra, behefte, anerkjenne eller oppheve en rett" som er knyttet til fast eiendom. Dette er nærmere fastlagt i forskrifter og gjennom rettspraksis. Visse personlige rettigheter som borett og forkjøpsrett kan også tinglyses. Servitutter registreres kun på den tjenende eiendommen. Avtalebaserte rettigheter er gyldig mellom partene uten tinglysing, og det er ikke plikt til å tinglyse slike avtaler. Det er heller ikke plikt til å tinglyse overføring av eiendomsrett, men i praksis gjøres det i de aller fleste tilfeller.

Grunnboken inneholder informasjon om:

a Adkomst, det vil si navn på eier eller fester (hjemmelshaver)
b Pengeheftelser
c Servitutter og andre heftelser (heftelser som ikke er pengeheftelser)

Privatrettslige servitutter og heftelser som ikke er pengeheftelser blir bare anmerket i grunnboken (databasen). For å finne ut hva servitutten eller heftelsen faktisk går ut på må man lese kopien av det tinglyste dokumentet, som er arkivert i panteboken.

Dokument for tinglysing som gjelder servitutt med fast beliggenhet, for eksempel en vegrett, skal inneholde en kartskisse. Kartskissen skal først og fremst vise hvilken eiendom servitutten ligger på, og tjener ikke som nøyaktig angivelse av den geografiske lokaliseringen av servitutten. Det er ikke krav om oppmåling i marka eller nøyaktig oppmåling. Den geografiske beliggenheten av servitutter blir ikke angitt i matrikkelkartet.

Rett til ledninger blir ikke registrert i matrikkelen og bare unntaksvis tinglyst. Den enkelte ledningseier har ansvar for å føre kart over sine ledninger.

Det kan i prinsippet tinglyses samme type rettigheter i andel i borettslag som i fast eiendom, men det ligger i sakens natur at det er lite aktuelt å stifte servitutter i andel i borettslag.

I henhold til bestemmelse i ny om eiendomsregistrering skal pålegg og restriksjoner for bruk av grunn og bygninger vedtatt av offentlige myndigheter med hjemmel i lov registreres i matrikkelen. Det dreier seg i første rekke om kommunale enkeltvedtak etter plan- og bygningsloven, som for eksempel bygge- og deleforbud, eller pålegg om utbedringer av bygg. Dessuten skal forurenset grunn og kulturminner registreres i matrikkelen. Registrering i matrikkelen ivaretar behovet for publisitet, men har ingen betydning for vedtakets gyldighet. Offentlige pålegg og restriksjoner har hittil (2006) vanligvis ikke blitt registrert i noe register, og det vil ta lang tid før matrikkelen har fullstendige opplysninger om offentlige pålegg og restriksjoner. De offentlige påleggene og restriksjonene registreres som alfanumerisk informasjon, og vil ikke bli vist i matrikkelkartet.

Arealplaner og tilhørende bestemmelser registreres i kommunevise planregistre – ikke i matrikkelen eller i tinglysingsregisteret.

2 Grunnleggende registre vedrørende fast eiendom

2.1 Generelt

Grunnleggende eiendomsregistre i Norge er; matrikkelen, tinglysingsregisteret og planregister i kommunene. Konseptuelt inngår disse registrene i det samlede eiendomsinformasjons-systemet, som skal sikre brukerne felles on-line tilgang til registrene.[8]

Eiendomsregisteret - EDR

Det er etablert en løsning for integrert felles avgivelse av data fra matrikkelen og grunnboken – Eiendomsregisteret (EDR). EDR driftes av Norsk eiendomsinformasjon as, men opplysningene formidles til brukerne via flere konkurrerende private datadistributører.

2.1.1 Registernummer og andre betegnelser

Matrikkelenheter har slike offisielle *matrikkelnummer:*

Matrikkelenhet	**Matrikkelnummer** (sum er hele kjeden av nummer)				
	Kommune-nummer	Gårds-nummer	Bruks-nummer	Feste-nummer	Seksjons-nummer
Grunneiendom, Anleggseiendom Jordsameie	1234	567	89		
Festegrunn	1234	567	89	1	
Eierseksjon	1234	567	89	(1)	1

Figur NOR-7: Registerbetegnelser for de ulike matrikkelenheter.

Kommunenummer er nummer for den administrative/politiske kommunen. Hver kommune er inndelt i et antall gårdsnummer (-områder). Innenfor det enkelte gårdsnummer tildeles ny grunneiendom første ledige bruksnummer. Festegrunner tildeles første ledige festenummer under den grunneiendom festegrunnen ligger på. Eierseksjoner nummereres under vedkommende grunneiendom eller festegrunn.

En grunneiendom beholder sitt nummer også når den deles for å opprette ny grunneiendom. I teorien kan en grunneiendom etter flere fradelinger stå igjen uten

[8] Det gjenstår (2006) å integrere planregistrene i det samlede eiendomsinformasjons-systemet for avgivelse, og å realisere en teknisk løsning (portal) for felles tilgang til alle eiendomsregistrene.

areal. Ved sammenføying av flere grunneiendommer får den nye enheten vanligvis det laveste bruksnummeret av de enheter som sammenføyes. Nummer for matrikkelenhet som opphører å eksistere som egen enhet tas ikke i bruk på nytt for annen matrikkelenhet.

Bygninger nummereres med et unikt nummer på landsbasis. Bygningsnummer består av ni siffer, hvorav det siste siffer er et beregnet kontrollsiffer.

Boliger (leiligheter) identifiseres med *boligadresse*. Boligadresse er bare tildelt dersom det er flere boliger på en eiendom. Boligadressen består av kommunenummer + gatekode + husnummer + nummer for etasje + nummer for inngangsdør. Gatekode er en numerisk betegnelse for vedkommende gatenavn. I områder der det ikke er tildelt gate- eller vegnavn inngår gårds- og brukesnummer i boligadressen i stedet for gatekode og husnummer. Boliger er merket fysisk med adressemerke (skjult i dørkarmen). Leilighet som er opprettet som eierseksjon har også boligadresse i *tillegg* til seksjonsnummer. Boligadresse og seksjonsnummer kan således være forskjellige betegnelser for samme fysiske objekt. Det er en viktig funksjon ved matrikkelen å vise sammenhengen mellom de ulike betegnelser.

I grunnboken er andeler i borettslag identifisert med organisasjonsnummeret for borettslaget pluss andelsnummer. Andelsnummer er en fortløpende nummerering innenfor det enkelte borettslag. Organisasjonsnummer er borettslagets identifikasjon i foretaksregisteret. I tillegg registreres boligadressen, viss den er tilgjengelig på det tidspunkt (høsten 2006) andeler massivregistres i grunnboken.

2.2 Matrikkelen

Matrikkelen er en sentral database hos Statens kartverk med opplysninger om alle faste eiendommer, bygninger, boliger og adresser. Matrikkelen fastsetter de offisielle betegnelser (nummer) for eiendommer, bygninger og boliger, og angir alle offisielle adresser. Kommunen kan, for sin interne bruk, ha en kopi av matrikkelen for den aktuelle kommunen på sitt eget dataanlegg. Det er laget tekniske løsninger slik at opplysningene i den kommunale kopien til en hver tid er identisk med opplysningene i den sentral, offisielle matrikkelen. Det er usikkert hvor mange kommuner som over tid vil velge å ha egen kopi.[9]

[9] I 2005 er det ca. 150 kommuner som har valgt å ha kopi av GAB på eget dataanlegg.

Matrikkelen inneholder ikke eiendomsverdier. Opplysninger i matrikkelen brukes imidlertid som en av flere datakilder for beregning av kommunal eiendomsskatt i kommuner som har innført[10] slik eiendomsskatt. Det betales formuesskatt til staten av verdi på fast eiendom. Skattetaksten, som ikke skal være høyere enn 30 % av markedsverdi, beregnes i det alt vesentlige på basis av egenmelding fra eieren.

Matrikkelen består av en alfanumerisk del (matrikkelboken) og en kartdel (matrikkelkartet).

2.2.1 Matrikkelboken

Matrikkelboken inneholder de offisielle betegnelsene for de faste eiendommer som kan brukes som eiendomsenheter i tinglysingsregisteret. Dokumenter kan i praksis ikke tinglyses uten at eiendommen på forhånd er registrert i matrikkelen. Matrikkelboken inneholder dessuten betegnelser og data om bygninger, boliger og adresser.

Matrikkelboken skal opplyse hvilke matrikkelenheter som til sammen utgjør det en til vanlig vil oppfatte som én eiendom i økonomisk forstand. For dette formål angir matrikkelen hvilke matrikkelenheter som inngår i en samlet fast eiendom.

Matrikkelboken skal[11] dessuten ha opplysninger om offentlige restriksjoner og pålegg som gjelder bruk av grunn eller bygninger, for eksempel forbud mot oppdeling eller forbud mot bygging på forurenset grunn. I prinsippet skal offentlige restriksjoner som er gyldige og har rettsvirkning uten tinglysing, kun registreres i matrikkelen.

[10] Kommunal eiendomsskatt vedtas av den enkelte kommune. I 2006 er det ca. 150 kommuner som har innført kommunal eiendomsskatt.

[11] Registrering av pålegg og restriksjoner i matrikkelen er avhengig av at ny lov om eiendomsregistrering blir vedtatt som foreslått. Dessuten vil det ta lang tid å registrerer alle aktuelle offentlige restriksjoner og pålegg.

Datatype:	Eiendomsdata	Bygningsdata er en del af bygningsdata	Boligdata	Adressedata
Identifikasjon:	- Matrikkelnr.	- Bygningsnr.	- Boligadresse	- Gatenavn - Husnummer
Stedfestings-data:	- x-og y-koordinat for referansepunkt	- x-og y-koordinat for referansepunkt		- x-og y-koordinat for referansepunkt
Kryss-referanser:	- Referanse til bygninger og adresse	- Referanse til eiendom og adresse	- Referanse til bygninger adresse	- Referanse til bygninger og
Beskrivende-data:	- Eiersnavn og adresse	- Tiltakshavers navn og adresse	- Areal - Arealanvendelse	- Grunnkrets/ statistikkområder
	- Samlet fast eiendom	- Bygningstype	- Antall rom	- Valgkrets
	- Eiendomstype	- Bebygd areal	- Antall wc og bad	- Kirkesogn
	- Areal	- Antall etasjer	- Oppvarming	- Tett-/spredt kode
	- Arealhistorie	- Areal pr. etasje		- Postområde
	- Offentlige pålegg og restriksjoner	- Heis		
	- Forurenset grunn	- Vannforsyning og avløp		
	- Kulturminner			
	- Forretningsdata			

Figur NOR-8: Datainnhold i Matrikkelboken.

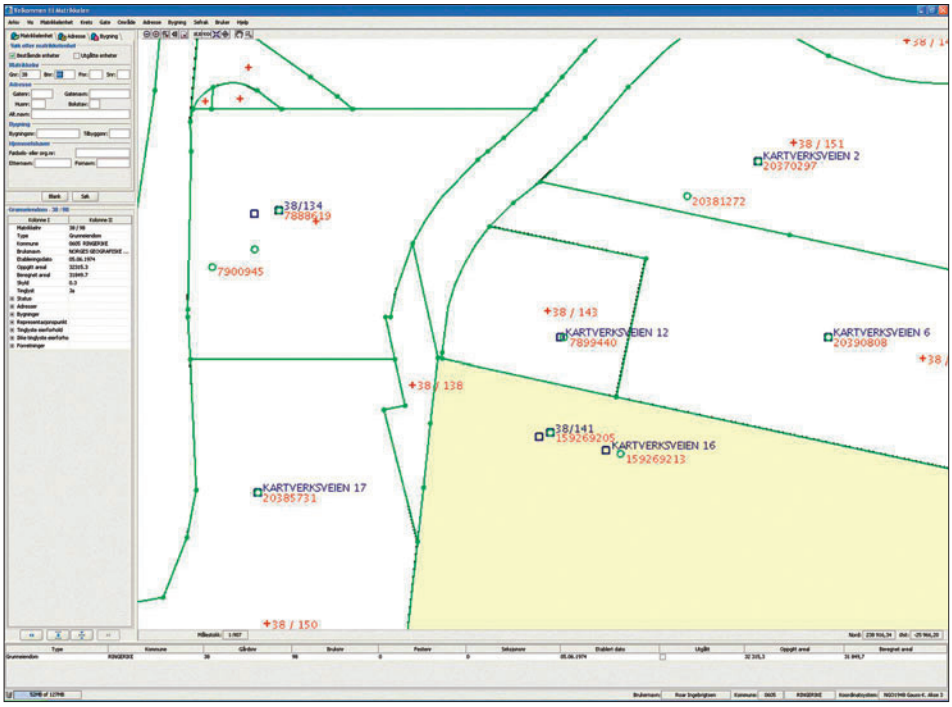
Matrikkelen henter automatisk postadresser for personlige hjemmelshaver fra det sentrale personregisteret og for juridiske personer fra foretaksregisteret, slik at matrikkelen angir riktig postadresse for eiere og festere. Matrikkelen utveksler dessuten adressedata med Postens register. Posten tilføres dermed pålysninger om hvilke adresser som til en hver tid finnes i det enkelte postområde, og matrikkelen tilføres riktig postnummer.

Datakvaliteten i matrikkelboken er varierende. Eiendomsdata er gjennomgående av god kvalitet, men det er betydelige mangler i data om bygninger og boliger. Dette henger i stor grad sammen med hvordan registrene i sin tid ble etablert, og at kommunene har begrensede ressurser til matrikkelføring. Mens en eiendom ikke kan registreres i tinglysingsregisteret uten at den er innført i matrikkelen, har det ingen konsekvenser for publikum om en bygning eller bolig ikke blir registrert.

2.2.2 Matrikkelkartet

Matrikkelkartet inneholder opplysninger om eiendomsgrenser, grensemerker, grenselengder og referansepunkter for matrikkelenhet, bygning og adresse med tilhørende betegnelser. I kartutsnittet nedenfor, der det gule arealet er del av Kartverkets eiendom på Hønefoss, er følgende referansenummer og betegnelser angitt for Kartverkets eiendom:

- Matrikkelnummer; 38/141
- Bygningsnummer for to bygninger; 159269205 og 159269213
- Adresse; Kartverkesveien 16



Figur NOR-9: Eksempel på matrikkelkart (skjermbilde).

Kartet har ikke opplysninger om arealplaner, vernede områder, ledninger, vegretter eller andre bruksretter og servitutter. Matrikkelkartet kan koples med topografisk kart slik at eiendomsgrensene kan vises sammen med veger, bygninger, administrative grenser osv.

Matrikkelkartet bygger på eiendomskart fra kommunene, og er i hovedsak etablert ved å konvertere eksisterende digitale kart. Matrikkelkartet for byer har i alminnelighet god kvalitet både med hensyn til geodetisk nøyaktighet og fullstendighet. Utenfor tettstedene bygger matrikkelkartet på økonomisk kartverk i målestokk 1:5000 eller 1:10000. Den økonomiske kartleggingen mellom 1970 og 1990 var den første kartlegging av eiendomsgrenser utenfor byene. Grenser ble kartlagt med varierende kvalitet, og at betydelig antall grenser ble ikke identifisert. Inntil 1980 ble grenser på landet merket og beskrevet verbalt av lekmenn i såkalt skylddeling. Profesjonell oppmåling av grenser utenfor byer og tettsteder ble først innført med delingsloven av 1980. Kvaliteten på eiendomskartet for jord- og skogbruksområder er derfor betydelig dårligere enn for byer og tettsteder.

Det store antallet rettstvister om eiendomsgrenser i Norge er resultat av at eiendommer på landsbygda tidligere ikke ble målt opp eller kartfestet.

Manglene i matrikkelkartet medfører selvfølgelig at grenser ofte må klarlegges og måles inn før tiltak kan gjennomføres. Men praksis viser at bare i få tilfeller krever en kjøper at det avholdes oppmålingsforretning i forbindelse med eiendomsoverdragelse. I henhold til § 7 i matrikkelloven skal grensene for en matrikkelenhet være klarlagt i oppmålingsforretning etter denne loven eller etter eldre tilsvarende lover, før dokument for eiendomsoverdragelse kan tinglyses. Denne bestemmelsen kan først iverksettes 4 år etter at loven ellers er satt i kraft; når det er etablert tilstrekkelig kapasitet til å utføre slike forretninger uten at eiendomsoverdragelser blir forsinket. Det gjelder dessuten en rekke unntak fra denne bestemmelsen.

Når en eiendom er matrikulert skriver kommunen ut matrikkelbrev for eiendommen med alle opplysninger som er registrert i matrikkelboken og utsnitt av matrikkekartet.

2.3 Tinglysingsregisteret

Tinglysingsregisteret består av en elektronisk del, grunnboken, og panteboken, som er samlingen av de dokumenter som er tinglyst. Panteboken består av papirdokumenter arkivert kronologisk, eller i mapper for den enkelte eiendom. Opplysningene i grunnboken kan deles i fire grupper:

Datatype	Beskrivelse
Eiendommens identifikasjon	Matrikkelnummer
Hjemmelsopplysninger	Eiers navn og personnummer, foretaksnummer for juridiske personer. Sameiere og sameieandeler. Tidligere eiere
Pengeheftelser	Pantobligasjoner. Slettete obligasjoner
Andre heftelser	Servitutter, bruksretter, forkjøpsavtaler, avtaler om borett osv.

Figur NOR-10: Datainnhold i grunnboken.

Grunnboken gir uttømmende opplysinger om hjemmel og pengeheftelser. Når det gjelder servitutter og bruksretter angir grunnboken at en slik rettighet er tinglyst på eiendommen, men ikke hva rettigheten i detalj går ut på. Viss brukeren har behov for detaljerte opplysninger om servitutten eller bruksretten må han konsultere det aktuelle dokumentet i panteboken. Dette fungerer i hovedsak bra, men det er økende etterspørsel etter kopier av dokumentene og det er planlagt å skanne dokumentene og gjøre dem tilgjengelig i elektronisk form sammen med grunnboken.

Heftelser er registrert på den tjenende eiendommen. Rettigheter som en eiendom har på andre eiendommer er derimot ikke registrert på den denne (herskende) eiendommen. I forbindelse med innføring av nytt datasystem for tinglysingen[13] tas det sikte på å løse dette problemet.

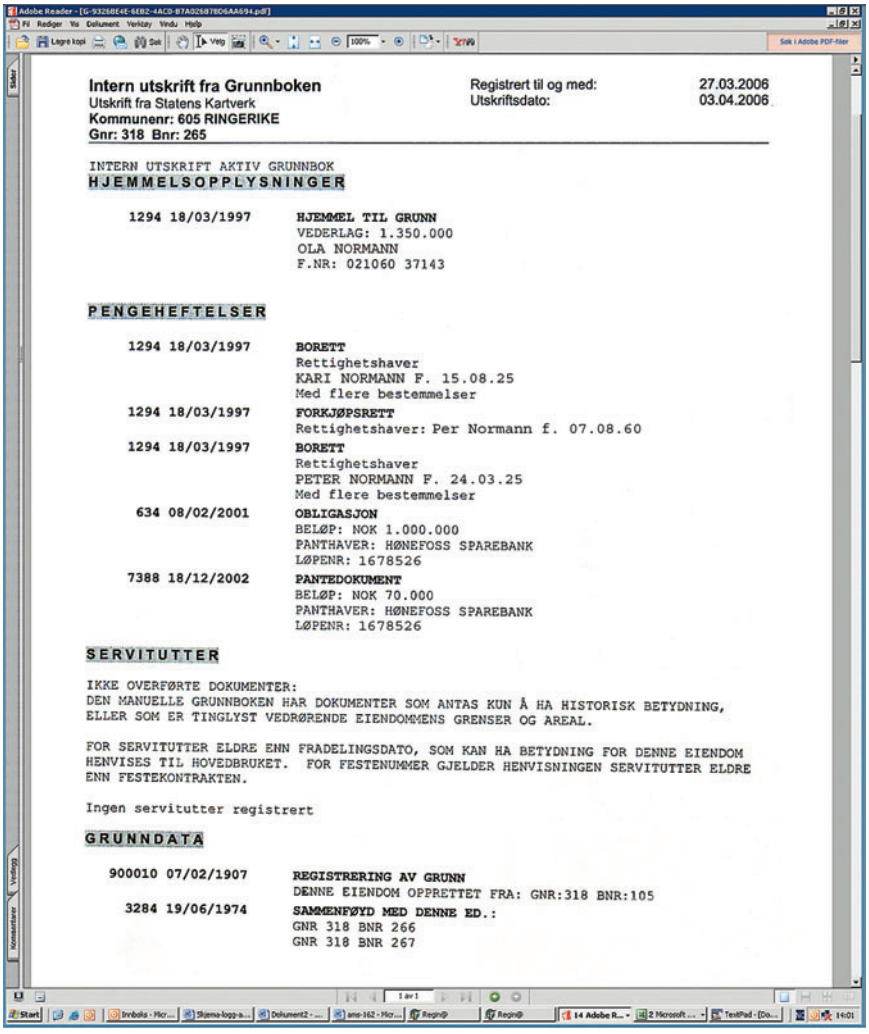
I 2004 ble det gitt en ny bestemmelse om at den geografiske beliggenheten av servitutter og bruksretter med bestemt lokalisering skal angis verbalt eller på kartutsnitt i det aktuelle dokumentet for tinglysing. Men dette føres ikke inn på noe kart ved tinglysingen, og servitutter og bruksretter føres heller ikke på matrikkelkartet.

Teknisk drift av databasen for grunnboken utføres av Norsk eiendomsinformasjon (NE), som er et statlig aksjeselskap. NE har også ansvaret for utvikling og vedlikehold av datasystemet for tinglysing. NE leverer grunnboksdata til flere private distributører, som betjener sluttbrukerne. NE's virksomhet finansieres av inntekter fra salg av informasjon. Bekreftede utskrifter av grunnboken leveres fra Statens kartverk mot et gebyr.[14]

[13] Nytt datasystem for tinglysing (Regin@) iversettes i 2005.
[14] For 2005 er gebyret for attestert utskrift fra grunnboken kr. 169.

NE drifter også Eiendomsregisteret (EDR), som er en løsning for integrert avgivelse av data fra grunnboken og matrikkelen.

Tinglysingsregisteret har god kvalitet, som best kan måles ved at det er få erstatningssaker. Det er som nevnt økende etterspørsel etter kopier av dokumenter i panteboken, og på sikt vil ikke tinglysingen kunne levere tilfredsstillende tjenester uten at dokumentene skannes og gjøres tilgjengelig i elektronisk form.



Intern utskrift fra Grunnboken
Utskrift fra Statens Kartverk
Kommunenr: 605 RINGERIKE
Gnr: 318 Bnr: 265

Registrert til og med: 27.03.2006
Utskriftsdato: 03.04.2006

INTERN UTSKRIFT AKTIV GRUNNBOK

HJEMMELSOPPLYSNINGER

1294 18/03/1997 **HJEMMEL TIL GRUNN**
VEDERLAG: 1.350.000
OLA NORMANN
F.NR: 021060 37143

PENGEHEFTELSER

1294 18/03/1997 **BORETT**
Rettighetshaver
KARI NORMANN F. 15.08.25
Med flere bestemmelser

1294 18/03/1997 **FORKJØPSRETT**
Rettighetshaver: Per Normann f. 07.08.60

1294 18/03/1997 **BORETT**
Rettighetshaver
PETER NORMANN F. 24.03.25
Med flere bestemmelser

634 08/02/2001 **OBLIGASJON**
BELØP: NOK 1.000.000
PANTHAVER: HØNEFOSS SPAREBANK
LØPENR: 1678526

7388 18/12/2002 **PANTEDOKUMENT**
BELØP: NOK 70.000
PANTHAVER: HØNEFOSS SPAREBANK
LØPENR: 1678526

SERVITUTTER

IKKE OVERFØRTE DOKUMENTER:
DEN MANUELLE GRUNNBOKEN HAR DOKUMENTER SOM ANTAS KUN Å HA HISTORISK BETYDNING, ELLER SOM ER TINGLYST VEDRØRENDE EIENDOMMENS GRENSER OG AREAL.

FOR SERVITUTTER ELDRE ENN FRADELINGSDATO, SOM KAN HA BETYDNING FOR DENNE EIENDOM HENVISES TIL HOVEDBRUKET. FOR FESTENUMMER GJELDER HENVISNINGEN SERVITUTTER ELDRE ENN FESTEKONTRAKTEN.

Ingen servitutter registrert

GRUNNDATA

900010 07/02/1907 **REGISTRERING AV GRUNN**
DENNE EIENDOM OPPRETTET FRA: GNR:318 BNR:105

3284 19/06/1974 **SAMMENFØYD MED DENNE ED.:**
GNR 318 BNR 266
GNR 318 BNR 267

Figur NOR-11: Utskrift fra grunnboken.

I 2005 bestemte Stortinget at rettigheter til andeler i borettslag skal tinglyses med samme datainnhold og etter samme registreringsprosedyrer som for annen fast eiendom. Grunnboken vil dermed inneholde navn på andelshaver, pengeheftelser og eventuelt andre heftelser. Frem til denne lovendringen har det enkelte borettslag ført protokoll over andelshavere og pantheftelser. En del større boligbyggelag har ført elektronisk register for sine borettslag. Særlig bankene har ønsket et offentlig register. Statens kartverk opprettet i 2006 en egen avdeling i Ullensvang på Vestlandet for tinglysing i andeler i borettslag.

2.4 Andre registre

Statens kartverk drifter databaser med grensene for de administrative områdene som er registrert i matrikkelen (statistikkområder, valgkreter, kirkekrets mv). Data om hvilke administrative områder som gjelder for en adresse innhentes ved å "matche" sentralpunktet for adressen med den aktuelle databasen.

Det foreligger forslag[15] til bestemmelser i Plan- og bygningsloven om at hver enkelt kommune skal opprette digitalt planregister. I henhold til forslaget skal de kommunevise planregistrene være utformet etter en statlig standard som legger til rette for å kople det kommunale planregisteret med grunnboken og matrikkelen i et samlet eiendomsinformasjons-system. Mange kommuner har på frivillig grunnlag opprettet planregister, og noen av disse kommunene har etablert en digital Internet-tjeneste som integrerer plankart og eiendomskart. Dessuten drifter Norsk eiendomsinformasjon en on-line tjeneste -Infoland- for bestilling av eiendoms- og planinformasjon fra kommunene. Infoland dekker imidlertid bare deler av landet.

Innenfor rammen av samarbeid om produksjon og vedlikehold av geodata i Norge – Norge digitalt – er det etablert et samordnet arealinformasjonsystem (AREALIS), som også skal gi informasjon om kommunale oversiktsplaner, vernede områder, grunnforhold, mv. AREALIS bygger i hovedsak på data med oppløsning tilsvarende kart i målestokk 1:50.000, men i noen områder inngår data med bedre nøyaktighet.

Norsk institutt for jord-og skogkartlegging (NIJOS) utfører kartlegging av markslag (bonitet), og fører register over jordbrukseiendommer.

[15] NOU 2003:14 forslag til ny § 3.2 i Plan og bygningsloven om kommunal planbase.

3 Registreringsprosesser

3.1 Generelt om registrering

3.1.1 Registrering i Matrikkelen

Nye faste eiendommer opprettes (matrikuleres) ved innføring i matrikkelen. På forhånd skal det være utført oppmålingsforretning. I henhold til lov om eierseksjoner opprettes eierseksjoner ved tinglysing av begjæring om seksjonering. Begjæringen utarbeides av den som søker seksjonering, i praksis ofte av advokat. Kommunen skal imidlertid godkjenne seksjonering og tildele seksjonsnummer og registrere seksjonene i matrikkelen før begjæringen kan tinglyses. I praksis er således eierseksjoner registrert i matrikkelen før de blir tinglyst. Andeler i borettslag opprettes ved tinglysing.

Kommunene tildeler offisiell identifikasjon til ny eiendom, ny bygning, ny bolig, og tildeler offisiell adresse. Kommunen foretar registrering i matrikkelen i forbindelse med opprettelse av ny eiendom, byggesak og tildeling av adresse, og i forbindelse med endring av opplysninger om disse enhetene. I tillegg overføres opplysninger elektronisk fra visse andre statlige registre til matrikkelen: Personadresser overføres fra Det sentrale folkeregisteret, bedriftsadresser fra Foretaksregisteret og postnummer fra Postens register over postområder.

Kommunene er registerførere for alle deler av matrikkelen. De fleste kommuner fører opplysninger direkte inn i den sentrale databasen, men kommunen kan også sende skjema til Statens kartverk, som legger inn opplysningene på deres vegne.

Eiendomsdelen av matrikkelen ajourføres på grunnlag av avholdt oppmålingsforretning. Oppmålingsforretning utføres av kommunens egen landmåler eller av privat landmåler som kommunen leier inn. I henhold til ny lov om eiendomsregistrering skal landmåleren også undersøke rettigheter og sørge for at de rettigheter som er relevante for en ny eiendom blir tatt med i de dokumenter som sendes til tinglysing. Det er noe uklart hvor langt denne plikten for landmåler til å undersøke og avklare rettigheter vil gå i praksis. I forbindelse med jordskiftesaker utfører jordskifteretten de arbeider som ellers inngår i oppmålingsforretning. Kommunen foretar registrering i matrikkelen også av opplyninger fra jordskiftesak.

Når matrikkelføringen er fullført sender kommunen melding til tinglysing som grunnlag for å etablere en ny eiendom i grunnboken. Når kommune har mottatt den tinglyste meldingen utsteder kommunen matrikkelbrev til rekvirenten.

Når det gjelder opplysninger om bygninger og boliger ajourfører kommunen matrikkelen (a) når det er gitt byggetillatelse, (b) når det er gitt tillatelse til å igangsette bygging, og (c) når det er gitt brukstillatelse.

Adresseopplysninger i matrikkelen ajourføres når kommunen tildeler eller endrer adresser, eller endrer grensene for valgkrets, kirkesogn, eller statistikkområde.

Kommunene kan foreta rettelser i matrikkelen når de selv oppdager feil eller blir gjort oppmerksom på feil.

Spesielt om eierseksjoner

Opprettelse og matrikkelføring av eierseksjoner omfatter i hovedsak følgende steg:

1. Grunneier søker kommunen om tillatelse til seksjonering. Søknaden skal omfatte beskrivelse (seksjonsbegjæring) , tegninger og forslag til nummerering
2. Kommunen kontrollerer at vilkårene for seksjonering er oppfylt, verifiserer nummereringen og registrerer seksjonene i matrikkelen
3. Kommunen sender seksjonsbegjæringen med vedlegg til tinglysing

Kommunene arkivere en kopi av byggetegningen som følger med seksjonsbegjæringen, men fører ellers ingen annen grafisk oversikt over seksjonene.

3.1.2 Tinglysing

Tinglysing skjer på grunnlag av dokumenter som kommer til tinglysing. I henhold til lov om eiendomsregistrering skal kommunen sende matrikkelbrev for ny eiendom og for arealoverføring til tinglysing. For øvrig er tinglysing i prinsippet frivillig. Likevel blir i praksis nær 100 % av eiendomsoverdragelser og pantobligasjoner tinglyst.

Partene har ikke plikt til å bruke profesjonell hjelper til å skrive eller attestere dokumenter. Som oftest skrives skjøter av eiendomsmegler eller advokat, men det er ikke uvanlig at selger og kjøper selv utformer overdragelsesdokument. Pantobligasjoner skrives vanligvis av långivaren. Dokumenter sendes vanligvis til tinglysing med vanlig post. Bare rent unntakskvis leveres dokumenter ved personlig

fremmøte hos Statens kartverk. Det nye IT-systemet for tinglysing (Regin@) legger til rette for å ta i bruk elektroniske dokumenter med elektroniske signaturer.[16]

Tinglysing tar 4 dager fra dokumentet er mottatt ved tinglysingen til det leveres til Posten for retur til rekvirenten. Dokumenter får prioritet den dag de ankommer til Statens kartverk på Hønefoss. Grunnboken føres den påfølgende dag. Registreringen i grunnboken kontrolleres (konfereres) dag 3, før registreringen er endelig. Konferering utføres av en annen erfaren funksjonær enn den som har foretatt registreringen. Det tinglyste dokumentet returneres til rekvirentene på dag 4.

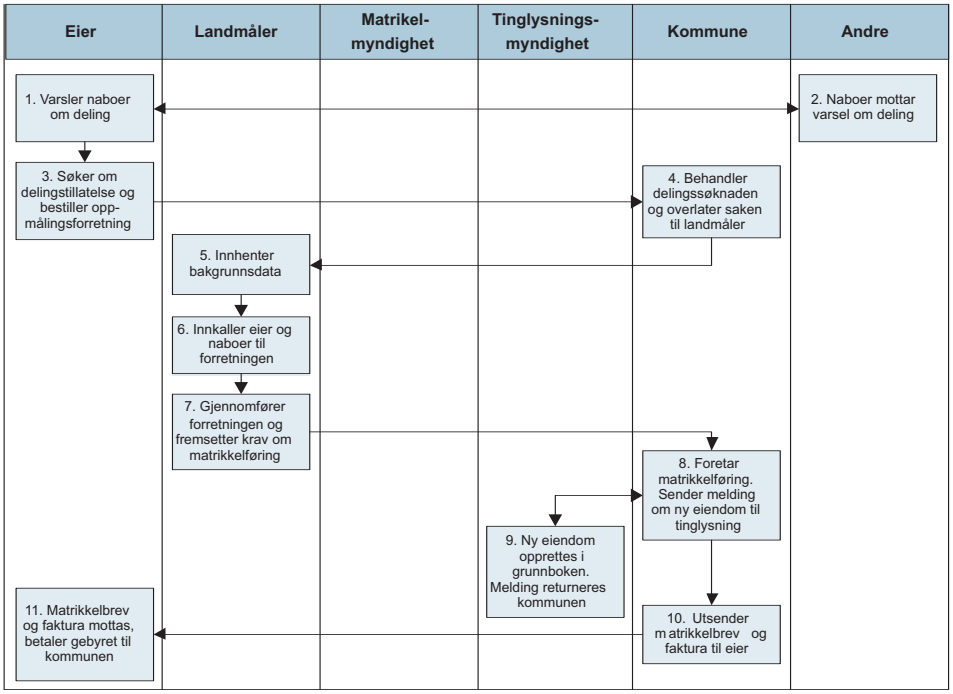
Dokumenter sendes inn i to eksemplarer hvorav ett eksemplar returneres påstemplet dato for tinglysing. For pantedokumenter og skjøter (dokument for eiendomsoverdragelse) skal det brukes standard formular.

Fra 2005 er det innført etterskuddsvis betaling av gebyr for tinglysing og for dokumentavgift. Faktura sendes ut samtidig som det tinglyste dokumentet returneres til rekvirenten. Viss partene har brukt eiendomsmegler er megleren ansvarlig for å betale gebyr og avgift. Det kreves gebyr[17] for tinglysing av alle dokumenter med unntak for dokumenter som gjelder sletting av pantobligasjon og sammenføyning av eiendommer. I 2005 ble det innført langt lavere gebyr[18] for registrering av ny pantobligasjon til erstatning for tidligere pantobligasjon, så lenge pantebeløpet ikke endres. Poenget med dette er å gjøre det billigere å refinansiere lån og stimulere til økt konkurranse mellom banker. Det skal betales dokumentavgift ved salg av eiendom på 2,5 % av salgssummen (eller av markedsverdien viss salgssummen ikke er oppgitt).

I 2003 bestemte Stortinget at tinglysingen overføres fra 85 lokale domstoler til ett sentralt registreringskontor hos Statens kartverk på Hønefoss. Den eneste lovendringen i denne forbindelse ar at det nå heter at tinglysing utføres av registerfører hos Statens kartverk i stedet for av dommer ved tingsretten. Omleggingen gjennomføres over tre år fra 2004 til 2007. Det er antatt at omleggingen skal gi en effektiviseringsgevinst på ca. 25 %. Når omleggingen til sentral tinglysing hos Statens kartverk er gjennomført vil alle dokumenter i praksis sendes inn med vanlig post. I løpet av få år skal det utvikles løsninger for elektroniske dokumenter og elektroniske signaturer.

[16] Det antas at elektroniske dokumenter tas i bruk ca. 2007, i første omgang for noen standard dokumenttyper.
[17] I 2005 er tinglysingsgebyret 1901 kr for pantobligasjoner og 1521 kr. for dokument vedrørende eiendomsoverdragelse. For ny pantobligasjon innenfor tinglyst beløp er gebyret vesentlig lavere.
[18] For 2006 er det lavere gebyret 215 kr.

3.2 Opprettelse av ny grunneiendom



Figur NOR-12: Prosessdiagram for opprettelse av ny grunneiendom.

Prosessbeskrivelse – opprettelse av ny grunneiendom

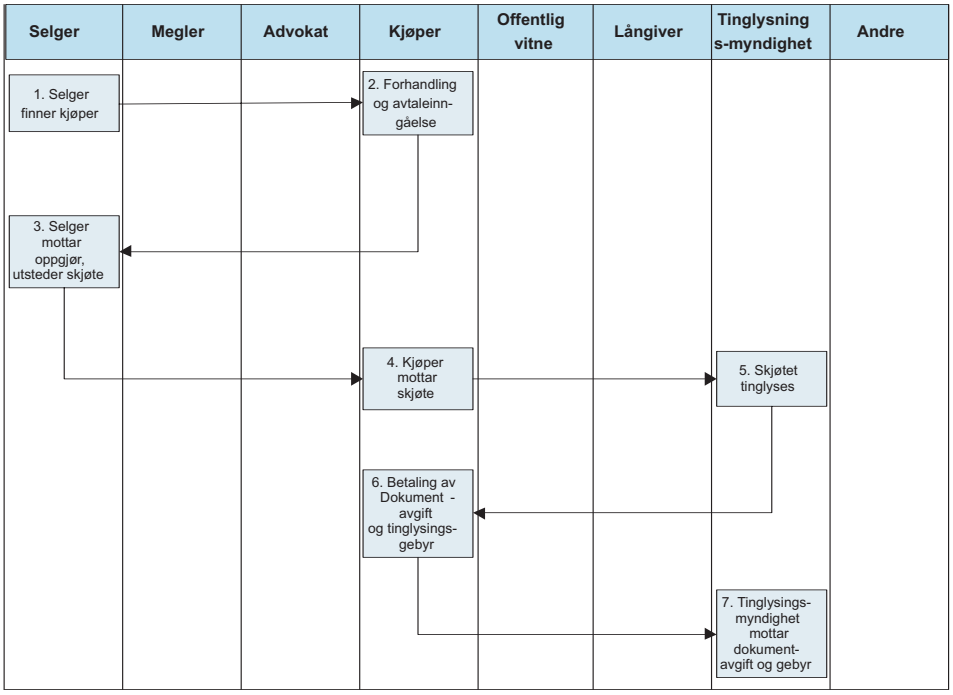
Saken gjelder fradelig av tomt for en bolig i henhold til vedtatt arealplan.

1. Eier varsler naboer om deling, og innhenter deres samtykke. I henhold til plan- og bygningsloven er deling et søknadspliktig tiltak, som bl.a krever at naboene er varslet og hørt før kommunen kan gi delingstillatelse.
2. Naboer mottar nabovarsel om deling.
3. Eier (rekvirent) søker kommunen om delingstillatelse og bestiller samtidig oppmålingsforretning.
4. Kommunen behandler søknaden om deling i henhold til plan- og bygningsloven.[19] Viss delingen skal foretas i et område uten vedtatt plan kan det være nødvendig å innhente tillatelse fra andre myndigheter, for eksempel fra statlig vegmyndighet, verne- og fredningsmyndigheter og statlig landbruksmyndighet. Rekvirenten kan overlate til kommunen å høre andre myndigheter, eller rekvirenten kan selv gjøre dette.

[19] § 63 i plan og bygningsloven.

5. Saken overlates til kommunens landmåler, som innhenter nødvendig bakgrunnsdata, herunder eksisterende kart og måledata, og foretar generell saksforberedelse.
6. Landmåler innkaller eier og naboer til forretningen.
7. Landmåler gjennomfører forretningen. Dette medfører klarlegging av nye og eksisterende grenser og rettigheter, samt merking og måling av grensene. Landmåler setter frem krav om matrikkelføring.
8. Kommunen foretar matrikkelføring. Matrikkelfører tildeler matrikkelnummer og fører opplysninger inn i matrikkelen. Landmåler kan også selv være matrikkelfører. Matrikkelføringen er imidlertid ikke endelig før eiendommen også er registrert i grunnboken. Melding om ny eiendom sendes til tinglysing.
9. Ny eiendom opprettes i grunnboken. Samtidig overføres navn på hjemmelshaver og relevante heftelser fra avgivereiendommen. Tinglysingsmyndigheten returnerer melding til kommunen om at eiendommen er opprettet i grunnboka.
10. Matrikuleringen blir endelig ved at kommunen utsteder matrikkelbrev. Dette er en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet. Samtidig sendes faktura for betaling av gebyr til kommunen.
11. Matrikkelbrev og faktura mottas av eier, som deretter betaler gebyret til kommunen.

3.3 Salg av eiendom uten bruk av megler og uten opptak av lån



Figur NOR-13: Prosess for salg av eiendom uten bruk av megler og uten opptak av lån.

Prosessbeskrivelse – salg av eiendom uten bruk av megler og uten opptak av lån

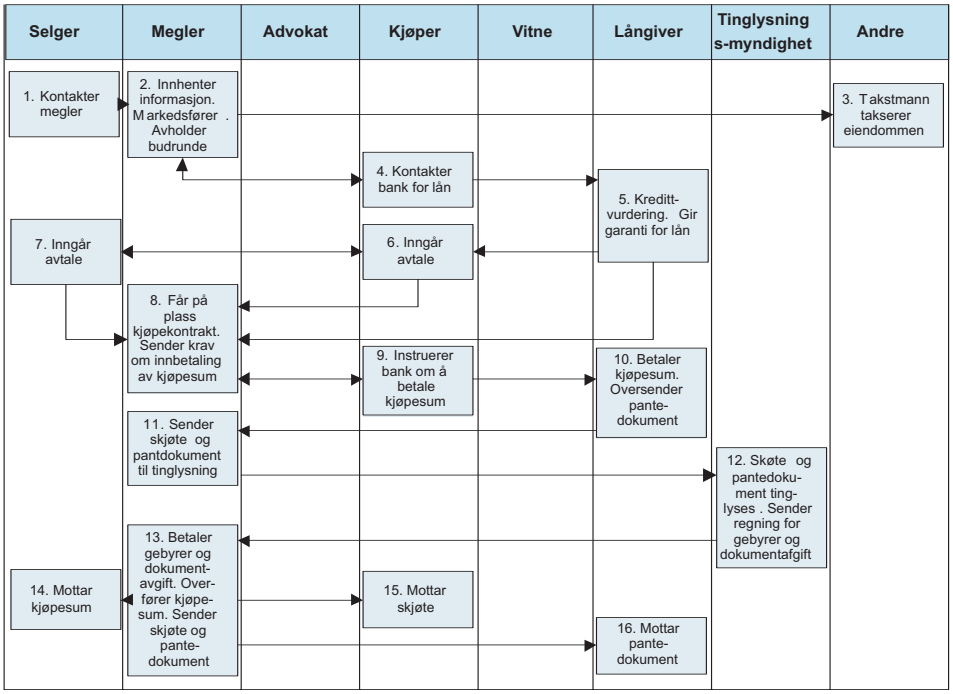
1. Eieren annonserer eiendommen for salg, på den måte han/hun selv ønsker.
2. Forhandlingene mellom selger og kjøper gjennomføres i de former og i den grad som partene finner formålstjenlige, og avtalen kan gjøres muntlig. For avtaleinngåelsen gjelder rent generelt reglene i avtaleloven, også med hensyn til 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 avhengdingsloven[20] 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 viktige bestemmelser som tar sikte på å beskytte kjøperen. De viktigste er at avtalen skal gis i skriftlig form om kjøperen krever det, at selgeren

[20] Lov av 3. juli 1992 om avhending av fast eiendom.

skal gi 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 kjøpekontrakten viss kjøper mener det er behov for å beskytte seg mot eventuell tredjemann allerede i denne fasen. Det er ikke så vanlig, og er i alle tilfelle frivillig. Avtalen mellom partene gjelder uten tinglysing.

3. 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. Selgers underskrift bekreftes av vitner; enten visse myndighetspersoner eller to privatpersoner, og av ektefelle dersom det gjelder felles bolig. 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 skattemyndigheten om eventuell salgsgevinst, med opplysninger som gjør det mulig for skattemyndigheten å avgjøre om det foreligger skatteplikt. Etter dette er selgeren ute av prosessen i forhold til kjøperen, men det gjenstår eventuelt å betale skatt.
4. Når kjøper har mottatt skjøtet er den videre aktivitet opp til han;
5. Normalt vil kjøper straks tinglyse skjøtet, fordi han ikke har hjemmel og ikke kan disponere rettslig over eiendommen før tinglysing er skjedd. Hjemmelen er gått over når den nye eier er notert på grunnboksbladet. Det tinglyste skjøtet returneres til kjøperen og en kopi arkiveres i panteboken ved tinglysingen. Sammen med skjøtet mottar kjøperen faktura for tinglysingsgebyr og dokumentavgift.
6. Kjøperen har ansvar for å betale tinglysingsgebyr og dokumentavgift på 2.5% av kjøpesummen. Det er tinglysingsmyndigheten, ikke skattemyndighetene, som avgjør om den oppgitte kjøpesummen kan godtas for beregning av dokumentavgiften.
7. Tinglysingsmyndigheten mottar gebyr og dokumentavgift, som begge tilføres statskassen.

3.4 Salg/kjøp med bruk av megler og opptak av lån



Figur NOR-14: Prosess for salg av eiendom med bruk av megler og opptak av lån.

Prosessbeskrivelse - salg av eiendom med bruk av megler og opptak av lån

1. Selger kontakter megler for bistand til salg av eiendom, og inngår avtale med megleren om megleroppdraget. Meglervirksomhet er regulert i eiendomsmeglingsloven.[21] Meglervirksomhet kan utøves av eiendomsmeglere med bevilling og av advokater.. Ca. 80 % av all boligformidling i Norge skjer gjennom en statsautorisert eiendomsmegler, mens advokater står for ca. 4 % av boligformidlingen. Ca. 16 % av eiendomsoverdragelser foretas uten bruk av mellommann.
2. Megleren holder befaring sammen med selger. Her gjennomgås, målebrev, bygningstegninger mv. 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. Basert på egne observasjoner, informasjon fra kommunen, data fra registre og selgers opplysninger,

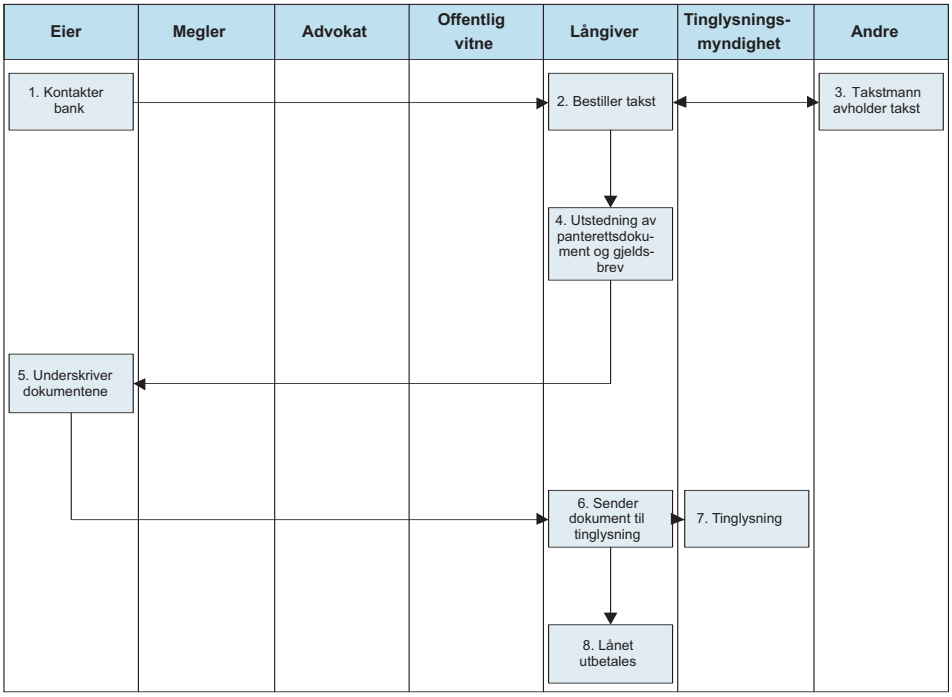
[21] Lov av 16. Juni 1989 om eiendomsmegling.

utarbeider megler salgsoppgave (prospekt). Gjennom salgsoppgaven oppfyller selgeren sin opplysningsplikt i henhold til avhendingsloven. Megler vil deretter markedsføre eiendommen ved annonsering i dagspressen og på andre måter. I forbindelse med dette avholdes visning hvor interesserte kjøpere kan besiktige eiendommen. Salget gjennomføres deretter vanligvis ved budrunde mellom kjøpere som har meldt sin interesse på visningen eller på annen måte kontaktet megleren. Interesserte kjøpere inngir bud til megler, som formidler disse videre til selger, og til andre budgivere. Vanligvis gjennomføres budrunden i løpet av 1-2 dager ved at megler informerer de interesserte på telefon om budene inntil han står igjen med det høyeste tilbudet. Selgeren står imidlertid fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. 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 parters interesse på best mulig måte, samt være en nøytral mellommann.

3. I forbindelse med salg av en eiendom er det vanlig at en godkjent takstmann verdsetter eiendommen. Takstmann "fastsetter" markedsverdi og låneverdi. Takstmann vil normalt også utarbeide en rapport om bygningens tekniske standard (tilstandsrapport). Taksten inngår i salgsoppgaven smed opplysninger om antatt salgsverdi og låneverdi.
4. Kjøpere (tilbydere) må kunne legge frem en finansieringsplan. Tilbydere som ikke kan vise til finansieringsplan vil normalt ikke bli akseptert. Interesserte kjøpere må derfor vanligvis ta kontakt med bank for å få garanti om at det vil bli gitt nødvendig pantelån. I dette eksempelet skal den eiendommen som kjøpes stilles som sikkerhet for lånet.
5. Banken gjennomfører kredittvurdering og utsteder garanti for at det vil bli gitt lån, som tilbydere kan bruke i budet for å dokumentere at finansiering er sikret. Dersom salg kommer i stand må garantien følges opp med endelig innvilging av lån og utsteding av lånedokumenter.
6. - 7. Selger aksepterer budet, og det er dermed inngått en bindende avtale. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
8. Megler vil deretter organisere inngåelse og signering av formell kjøpekontrakt. 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. Megler vil deretter sende krav til kjøperen om at kjøpesummen, og andre salgsomkostninger (gebyrer for tinglysing av skjøte og pantedokument og dokumentavgift) innbetales til megler. I forbindelse med kontraktmøtet er det vanlig å klargjøre skjøtet med partenes underskrifter. Skjøtet beholdes av megler inntil kjøpesummen er betalt.

9. Kjøperen ber om at banken overfører kjøpesummen og vederlag for salgsomkostninger til megleren.
10. Kjøperens bank overfører kjøpesummen og vederlag for salgsomkostninger til megler. Samtidig oversender banken også pantedokumentet til megler.
11. Megler sender deretter skjøte og pantedokumentet til tinglysing i en samlet ekspedisjon. Før skjøte og pantedokument sendes til tinglysing gjennomføres det vanligvis en overtagelsesbefaring der selger og kjøper sammen med megler går gjennom eiendommen på nytt for å kontrollere at den er som tidligere besiktiget, samt at den en tilfredsstillende ryddet og rengjort.
12. Skjøte og pantedokument tinglyses, og de tinglyste dokumentene returneres fra tinglysingsmyndigheten til megler. Samtidig, men i egen ekspedisjon, sender tinglysingsmyndigheten regning til megleren for tinglysingsgebyr for skjøte og pantedokument, samt for dokumentavgift.
13. Megler utbetaler kjøpesummen til selgeren, fratrukket honoraret til megler. Megleren betaler tinglysingsgebyrene og dokumentavgiften til tinglysingsmyndigheten. Megler sender det tinglyste pantedokumentet til banken og skjøtet til kjøperen.
14. Selgeren mottar kjøpesummen.
15. Kjøperen mottar skjøtet.
16. Långiver mottar pantedokumentet.

3.5 Pantsetting



Figur NOR-15: Prosess for pantsetting.

Prosessbeskrivelse - Pantsetting

1. Låntaker tar kontakt med banken, gjerne muntlig og direkte, og opplyser om lånebehovet og om eiendommen som skal brukes som sikkerhet. Banken kontrollerer eventuelt hjemmel og om det er tinglyst andre lån i grunnboka. Bankens vil ofte også innhente opplysninger om låntakeres inntektsforhold og kredittverdighet.
2. Banken kontakter takstmann.
3. Taksten vil være både en teknisk beskrivelse (teknisk takst) og en verditakst, som rapporteres på standardisert måte med bruk av standard skjemaer. Takstmannen innhenter data fra matrikkelen og andre registre. Banken forholder seg stort sett bare til grunnboka, ikke til andre offentlige registre. Takstmannen spiller således en meget viktig rolle i prosessen.
4. Banken utsteder vanligvis tre dokumenter; gjeldsbrev, pantedokument og en panterettserklæring. Gjeldsbrevet er låneavtalen mellom partene, som har

bestemmelser om nedbetalingstid, terminer, rente osv. Pantedokumentet angir det beløpet som sikres ved pant i eiendommen, og er følgelig det dokumentet som tinglyses. Pantedokumentet kan ha et høyere beløp en det aktuelle lånet. Den tinglyste panteretten kan da brukes til å oppta ytterligere lån innefor pantebeløpet.

5. Eierens underskrift må bekreftes av vitner, og av låntakers ektefelles dersom lånet sikres ved pant i felles bolig.
6. Banken sender pantedokumentet til tinglysing.
7. Pantedokumentet tinglyses og returneres til banken.
8. Så snart det tinglyste pantedokumentet er mottatt av banken overføres pengene til låntakers konto.

4 Bruk av registerinformasjon

De største brukerne av tinglysingsregisteret er private profesjonelle aktører i eiendomsmarkedet; meglere og finansinstitusjoner. Ca. 80 % av datauttak fra tinglysingsregisteret er til private brukere.

For matrikkelen er det tvert om; ca 80 % av datauttak er til brukere på offentlig sektor. Kommunene bruker matrikkelopplysninger til innkreving av serviceavgifter, arealplanlegging, byggesaksbehandling, kommunal eiendomsskatt osv.. Matrikkelen brukes dessuten til flere oppgaver i skattevesenet, og til å utarbeide byggestatistikk og andre offentlige statistikker. Matrikkelen viser hvilke administrative områder som det enkelte adresse er knyttet til, slik som statistikkområde (grunnkrets) valgkrets, kirkesogn og skolekrets. Dette muliggjør at personer og virksomheter kan knyttes til disse områdene. Denne funksjonaliteten brukes også til produksjon av valglister over stemmeberettigede personer i den enkelte valgkrets. Tabell NOR-16 gir en summarisk oversikt over bruk av matrikkelen på offentlig sektor.

Bruker	Bruksområde
Kommunene	• Beregning og innkreving av kommunale avgifter
	• Matrikulære saker (etablering av nye eiendommer etc)
	• Byggesaker
	• Arealplanlegging
	• Forvaltning av adresser
	• Beregning av kommunal eiendomsskatt
Statistisk sentralbyrå	• Byggestatistikk (månedlig)
	• Prisstatistikk for fast eiendom
	• Folke- og boligstatistikk (boligdata)
	• Ulike analyser/statistikker med basis i statistikkområde
Skatte-myndighetene	• Diverse kontroller i forbindelse med føring av personregisteret
	• Diverse kontroller i forbindelse med beregning av formuesskatt og skatt på fortjeneste ved salg av eiendom
	• Produksjon av valgmanntal (sortere velgere på valgkrets)
Statens kartverk	• Ajourføring av topografiske kart (særlig bygninger)
	• Ajourføring av vegdatabase (nye adresser mv)
Tinglysingen	• Kontroll av grunnlag for beregning av dokumentavgift

Figur NOR-16: Oversikt over bruk av opplysninger fra matrikkelen, offentlig sektor.

4.1 Formidling av eiendomsopplysninger

Norsk Eiendomsinformasjon drifter en løsning for felles avgivelse av opplysninger fra matrikkelen og grunnboken. Dette har betegnelsen Eiendomsregisteret (EDR). Norsk Eiendomsinformasjon stiller EDR til rådighet for et antall private datadistributører, som formidler opplysningene til sluttbrukere. Distributørene konkurrerer om markedet for eiendomsinformasjon, men profilerer seg mot ulike deler av markedet ved å "pakke" eiendomsinformasjon sammen med annen informasjon. I 2004 ble det i alt gjort 5,4 millioner oppslag i Eiendomsregisteret. Innsynløsningen er laget slik at man velger om man vil ha alle informasjon om en eiendom, eller bare deler av informasjonen, og betalingen reflekterer dette.[22] Å ta ut all informasjon om én eiendom blir regnet som 3 oppslag. Publikum får gratis tilgang til opplysninger i tinglysingsregisteret ved å henvende seg til Statens kartverk.

Kommuner og statlige virksomheter kan få direkte tilgang til matrikkelen uten å gå gjennom EDR. Kommunene kan dessuten ha en kopi av matrikkelen på sitt eget dataanlegg for intern bruk i kommunen. Det er laget en teknisk løsning som sikrer at den kommunale kopien er synkronisert med den sentrale matrikkelen.

Kommunene kan også med visse begrensninger gjøre eiendomsdata tilgjengelig i egen web-tjeneste.

4.2 Søkemuligheter

I og med at grunnboken og matrikkelen er knyttet sammen i Eiendomsregisteret kan det søkes i begge registre ved å bruke de samme søkebegreper. Standard søkebegreper er:

- Matrikkelnummer
- Boligadresse
- Gateadresse
- Bygningsnummer
- Eiers navn
- Eiers fødselsnummer, men bare viss brukeren har spesiell tillatelse.

I tillegg kan det gjøres spesielle uttrekk og sammenstillinger av data basert på hvilke som helst opplysning (eks.: list alle eiendommer som hører til samme eier i Norge, eller alle bygninger med mer enn én bolig).

[22] Å se på all informasjon om én eiendom koster i 2005 78 kr. + mva.

4.3 Offentlighet

Opplysningene i grunnboken og matrikkelen er i prinsippet åpne for alle. Man må imidlertid ha tillatelse for å få on-line tilgang til eiers navn, adresse og personnummer. Slik tillatelse gis på varig basis som abonnement til brukere som kan dokumentere behov for opplysningene, eller på individuelle basis til brukere som har behov for opplysningene til en spesiell sak (for eksempel til arbeid med reguleringsplan eller byggesak).

I henhold til bestemmelser om personvern i Den europeiske union, kan ikke eiers navn, adresse og personnummer gjøres alminnelig tilgjengelig på Internet. Kommuner som ønsker at brukere som har behov for det skal få tilgang til disse opplysningene gjennom kommunens web-løsninger løser dette ved å utlevere en tilgangskode. Dette er for eksempel aktuelt når en utbygger har behov for navn og adresser for å varsle naboer.

4.4 Statistikk over bruk

Det er ca. 30.000 terminalbrukere som har tilgang til Eiendomsregisteret.

Antall oppslag	September 2005	Omregnet til helt år
Totalt	519 087	Ca. 6 millioner
Herav hjemmelsopplysninger	147 954	Ca. 1.8 millioner
Herav pengeheftelser	139 388	Ca. 1,7 millioner

Figur NOR-17: Statistikk over bruk av Eiendomsregisteret.

5 Kostnader og finansiering

De totale gebyrinntekter fra tinglysingsvirksomheten er 8 til 10 ganger større enn statens utgifter til å levere denne tjenesten. Gebyrene fastsettes av Stortinget hvert år i forbindelse med statsbudsjettet. Gebyrene innbetales til Statens kartverk, men overføres deretter direkte til statskassen. Kartverkets utgifter til tinglysingsvirksomheten dekkes av budsjettbevilgningen.

Inntekter fra Eiendomsregisteret (EDR) og fra produksjon av pantattester går til Norsk Eiendomsinformasjon og dekker alle utgifter til utvikling, drift og vedlikehold av IT-systemet for tinglysing.

Det betales ingen særskilte gebyrer til Statens kartverk for registrering i matrikkelen. Statens kartverk har inntekter fra salg av opplysninger fra matrikkelen, som dekker ca 10 % av utgiftene til drift av matrikkelen. Statens kartverk bruker ca. 40 årsverk til drift av matrikkelen. Statens netto utgifter til løpende drift av matrikkelen er ca 58 millioner kroner (ca.7 mill EUR) per år, som dekkes over den ordinære bevilgningen til Statens kartverk. Investeringer i nytt datasystem for matrikkelen kommer i tilegg til dette beløpet. Kartverket og kommunene investerer dessuten fremdeles betydelig midler i å forbedre kvaliteten på opplysningene i matrikkelen.

Kommunene tar gebyr for registrering i matrikkelen, og fastsetter selv gebyrsatsene. Gebyrene skal dekke kommunens arbeid med å føre matrikkelen, begrenset oppad til selvkost. Utgifter til føring av matrikkelen bergenes inn i gebyr for kartforretninger og byggesaker.

5.1 Avgifter og gebyrer

Gebyr/avgift	Størrelse
Dokumentavgift ved overdragelse av eiendomsrett	2,5 % av salgssum/ verdi
Gebyr for å tinglyse dokument for overdragelse av eiendomsrett	200 EUR
Gebyr for å tinglyse panterett første gang eller panterett med ny beløpsgrense	240 EUR
Gebyr for å tinglyse panterett innenfor allerede tinglyst beløp (refinansiering innenfor pantebeløpet)	30 EUR
Avgift for on-line oppslag i Eiendomsregisteret, alle opplysninger om én eiendom	10 EUR
Gebyr for attestert utskrift av grunnboken	20 EUR

Figur NOR-18: Registreringsavgifter og gebyrer.

6 Rettsvirkninger og konsekvenser

6.1 Matrikkelen

Registrering i matrikkelen gir ingen spesielle rettigheter til private parter eller det offentlige. Matrikkelen er en "informasjonsbank". Rettsvirkningene av matrikkelen kan sammenliknes med kartdatbaser. Konsekvenser av eventuelle feil kommer inn under de alminnelig erstatningsreglene. Kommunen kan komme i erstatningsansvar dersom de gir ut feil opplysninger på grunnlag av matrikkelen. Det er likevel ingen rettspraksis for dette til nå.

Staten garanterer heller ikke matrikkelkartet og tilhørende måledata. Ved tvist om grenser gjelder i prinsippet fri bevisførsel. Grensemerker vil normalt ha prioritet foran målinger og kart og måledata. Dersom det foreligger gode målinger og kart vil dette normalt ha stor bevisverdi. I Norge kan en hevde eiendomsrett til del av eiendom selv om dette er i strid med målinger og kart.

Det som her er sagt om rettslige konsekvenser av registrering i matrikkelen gjelder også for offentlige pålegg og restriksjoner som er registrert i matrikkelen. Pålegg eller restriksjoner er gyldig selv om det ikke er registrert i matrikkelen.

6.2 Tinglysing

Tinglysing i Norge sikrer ivaretakelse av to grunnleggende forhold, nemlig prioritet og beskyttelse mot tredjemann. En rettighet oppnår prioritet den dagen dokumentet kommer til tinglysing. Rent unntakskvis kan konkurrerende dokumenter ankomme samme dag, og prioritetskonflikten må da løses konkret, eventuelt av domstolen.

Tinglysing er frivillig i Norge, men unntak for krav om at kommunen skal tinglyse melding om ny eiendom og om arealoverføring. I praksis blir nesten alle eiendomsoverdragelser og pantobligasjoner tinglyst. Det er imidlertid et økende problem at eierskifte ved dødsfall ikke blir tinglyst, og at arvingene går over til å bli sameiere uten at dette blir fanget opp i registeret.

Tinglysing er basert på prinsippet om negativ og positiv troverdighet. Parter som gjør transaksjoner i fast eiendom skal kunne basere seg på at opplysningene i tinglysingsregisteret er korrekte og at det ikke eksisterer andre rettslige forhold som har betydning for transaksjonen. En person som forholder seg til opplysningene i tinglysingsregisteret og som handler i god tro, men som likevel lider økonomisk tap, vil

bli kompensert fra staten.[23] Det gjelder også i tilfelle noen har forfalsket underskrift, f.eks. solgt eller pantsatt en eiendom vedkommende ikke er eier til.

[23] Justisdepartementet har betalt erstatninger i størrelsesorden 5 millioner kroner hvert år de senere årene

7 Utviklingsoppgaver

Det kan først slås fast at eiendomsmarkedet i Norge, på tross av visse mangler i registrene, fungerer god og med relativt lave transaksjonskostnader. Behandlingstiden for tinglysing er 4 dager. Gjennomføring av en deling med oppmåling og matrikkelføring kan ta 1- 3 måneder eller mer, avhengig av kommunenes kapasitet.

I forhold til aktørene i *eiendomsmarkedet* er trolig de største manglene i vårt nåværende register- og informasjonssystem knyttet til følgende forhold:

- Mangelfull tilgang til dokumentene i panteboken
- Mangelfull tilgang til informasjon om vedtatte arealplaner og andre offentligrettslige pålegg og restriksjoner for bruk av grunn og bygninger
- Mangelfull dokumentasjon av eierseksjoner og andre boliger (særlig med hensyn til areal)
- Mangelfull statistikk over eiendomspriser som grunnlag for salg, arv, ekspropriasjon, jordskifte
- Mangelfull tilgang til informasjon om ledningsretter
- Mangelfull kartlegging av eiendomsgrenser i jord- og skogbruksområder

Datagrunnlaget for kommunal eiendomsskatt er mangelfullt i Norge, bl.a. har ikke registrene opplysninger om verdi eller data som verdien kan beregnes på grunnlag av.

Matrikkelen er i stor grad etablert ved å konvertere data fra eksisterende analoge kilder, som hadde en god del feil og mangler. Matrikkelen er rimelig komplett når det gjelder identifikasjoner for eiendommer, bygninger, boliger og adresser. Det er en del feil og mangler i de andre opplysningene om disse objektene, spesielt når det gjelder data om bygninger og boliger. Det arbeides kontinuerlig med å forbedre opplysningene. Målsettingen er at brukerne skal kunne stole på opplysningene uten å verifisere dem mot andre kilder. For mange formål har matrikkelen tilfredsstillende kvalitet. For behandling av enkeltsaker og andre oppgaver som krever helt riktige data holder ikke matrikkelen alltid nødvendig kvalitet.

Sammenliknet med Sverige, Danmark og Finland har Norge et betydelig dårligere matrikkelkart, spesielt for områder utenfor byene. 10-20 % av eiendommene i disse områdene er helt eller delvis ikke kartfestet. Det har historiske årsaker. Helt frem til 1980 ble etablering av nye eiendommer på landsbygda utført av lekmenn ”fra bygden” uten oppmåling og kartfesting. Systematisk eiendomskartlegging ble først etablert med delingsloven av 1980.

Delingsloven som trådte i kraft i 1980 la ansvaret for kartforretninger og matrikkelføring til kommunene. Med denne modellen var det ikke (politisk) mulig å stille noen bestemte krav om utdannelse eller faglig kompetanse til kommunens "forretningslandmåler" eller registerfører. Som en konsekvens av dette har heller ikke kommune hatt noe ansvar for å avklare rettigheter/servitutter i forretningene for etablering av nye eiendom, men kun for å merke og kartfeste eiendomsgrensene. I henhold til ny lov om eiendomsregistrering får landmåler et utvidet ansvar for å undersøke hvilke rettigheter/servitutter som er aktuelle for den nye eiendommen. En del av problemene med datakvalitet er knyttet til at kommunene er registerfører. Over halvparten av norske kommuner har mindre enn 5000 innbyggere, og tilsvarende få saker til matrikkelføring.

Det er et stort potensial for å forbedre matrikkelen. Ny lov om eiendomsregistrering og det nye matrikkelsystemet vil gi forbedringer, men mange av manglene i matrikkelbok og matrikkelkartet krever andre tiltak. I henhold til lov om eiendomsregistrering kan staten stille krav til matrikkelfører, men det er likevel klart at kommunens rolle som matrikkelfører fortsatt vil være en sårbar ordning i forhold til å sikre god datakvalitet.

Tinglysingsregisteret har høy kvalitet målt mot de dokumenter som kommer til tinglysing. Det er få klager og få erstatningssaker. I visse deler av landet er det et økende problem at dødsbo ikke gjøres opp og at avdøde blir stående som hjemmelshaver i grunnboken. Den elektroniske delen av tinglysingsregisteret, grunnboken gir ikke uttømmende informasjon om servitutter. For å få tilgang til opplysninger om innholdet i bruksretten/servitutten er brukeren henvist til selve dokumentet i panteboken. Det er økende etterspørsel etter kopier av dokumenter, og det arbeides derfor med planer om å skanne panteboken.

Grunnboken viser ikke hvilke grunneiendommer som til sammen utgjør en samlet fast eiendom.[24]

Servitutter er hittil ikke stedfestet, verken i dokumentene eller på kart.[25]
Norge har et effektivt og sikkert system for tinglysing. Det er likevel mulig å forbedre registret og tilhørende service til brukerne, særlig ved å:

[24] Det legges til rette for at den nye matrikkelen skal vise dette.
[25] I 2004 er det gitt forskrift om at beliggenheten av relevante servitutter og bruksretter skal angis i kart eller på annen måte i det dokument som innsendes til tinglysing. Tinglysingen fører imidlertid ikke noe registerkart.

- Innføre elektroniske dokumenter og signaturer
- Scanne og gi elektronisk tilgang til dokumentene i panteboken
- Forbedre tinglysingsregisteret slik at servitutter også kan vises på den herskende eiendommen, ikke bare på den tjenende eiendommen (kommer med Regin@ fra 2005)
- Forbedre informasjonen om den geografiske lokalisering av servitutter, og fjerne servitutter som ikke lenger gjelder, eller ikke gjelder for den eiendom servitutten er registrert på.
- Innføre nye lovregler som i større grad sikrer at dødsbo gjøres opp med tilhørende tinglysing av eiendomsoverdragelse

I 2005 ble gebyret for tinglysing av nytt pantedokument innenfor allerede tinglyst beløp kraftig redusert for å gjøre det billigere å refinansiere lån i annen bank. Likevel kan det være aktuelt å vurdere et nytt system for registrering av panterett, slik at refinansiering kan skje uten ny tinglysing, ref systemet for pantbrev i Sverige.

Det gjennomføres flere viktige endringer i det norske systemet for eiendomsregistrering:

- Ansvaret for tinglysing overføres fra domstolene til Statens kartverk fra 2004 - 2007.
  - Kartverket oppretter ett sentralt tinglysingskontor ved hovedkvarteret på Hønefoss
  - I 2005 ble det innført etterskuddsvis betaling av tinglysingsgebyrer og dokumentavgift
  - I 2005 ble det innført et nytt datasystem for tinglysing – Regin@, som også legger til rette for elektroniske dokumenter og signaturer
- I 2007 innføres et nytt datasystem "Matrikkelen" til erstatning for GAB-registeret
  - Matrikkelen skal også inneholde digitalt eiendomskart (matrikkelkart) til erstatning for kommunale eiendomskart.
  - Matrikkelen skal også inneholde opplysninger om offentlige restriksjoner for bruk av bygninger og eiendommer
- I 2006 ble det innført at rettigheter i andeler i borettslag skal tinglyses
  - Kartverket har opprettet en ny avdeling i Ullensvang for tinglysing av rettigheter i andeler i borettslag
- I 2005 vedtok Stortinget ny lov om eiendomsregistrering, som trolig iverksettes med diverse endringer fra 2007

  - Matrikkelen lovfestes. Det regnes med at matrikkelkartet er komplett for hele landet 2008
  - Tredimensjonal eiendomsdeling lovfestes, slik at volumer over og under jordoverflaten kan opprettes som egne eiendommer
- Det etableres på sikt felles tilgang til tinglysingsregisteret, matrikkelen og planregister i et nasjonalt enhetlig eiendomsinformasjons-system
- Kommunene vil på sikt bli pålagt å etablere planregister, dvs hver enkelt kommune skal føre register over gjeldende arealplaner.

Litteraturliste

Norske offentlige utredninger, NOU 1999:1 Lov om eiendomsregistrering, Miljøverndepartementet 1999, tilgjengelig på http://odin.dep.no/odin/norsk/dok/regpubl/otprp/2004-2005/bn.html - særlige vedlegg

Odelstingsproposisjon nr. 70 (2004-2005), Om lov om eiendomsregistrering, Miljøverndepartementet 2005, tilgjengelig på http://odin.dep.no/odin/norsk/dok/regpubl/otprp/2004-2005/bn.html

Sverige

Cecilia Strang, Funktionschef, Lantmäteriverket

1 Allmän översikt

I Sverige finns ca 3,2 miljoner fastigheter. Information om dessa fastigheter finns samlade i ett nationellt Fastighetsregister som innehåller grunden för samhällets fastighetsinformation. Fastighetsregistret innehåller specifika uppgifter om fastigheten som sådan, dess namn, adress, area och vissa uppgifter om rättigheter som är knutna till respektive fastighet som belastar den. Registret innehåller också uppgifter om ägare och inteckningsförhållanden, erlagda köpeskillingar samt taxeringsuppgifter. Genom att sammanställa uppgifter om en viss typ av fastigheter kan t.ex. prisnivån på villor eller prisutvecklingen på fritidshus följas inom olika delar av landet. Till Fastighetsregistret hör också fastighetsregisterkartan som redovisar fastigheternas belägenhet och de planer och bestämmelser som berör det aktuella området. Registret utgör en förutsättning för en effektiv fastighetsmarknad och utgör grunden för att en köpare ska kunna få lagfart på en förvärvad fastighet och att kunna belåna den. Genom att registret har entydigt, säkert definierade fastigheter och uppgifter om ägare, taxeringsvärden etc. som garanteras av staten har vi ett, relativt sett, enhetligt och smidigt system för överlåtelser, upplåtelser och inteckningar av fastigheter.

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 exkl. torvtäkter	38 676	8,6
Naturligt gräsbevuxen mark, hedmark och dyl.	32 300	7,2
Berg I dagen och övrig mark	55 971	12,4
Vatten	39 960	8,9
Totalt	450 295	100

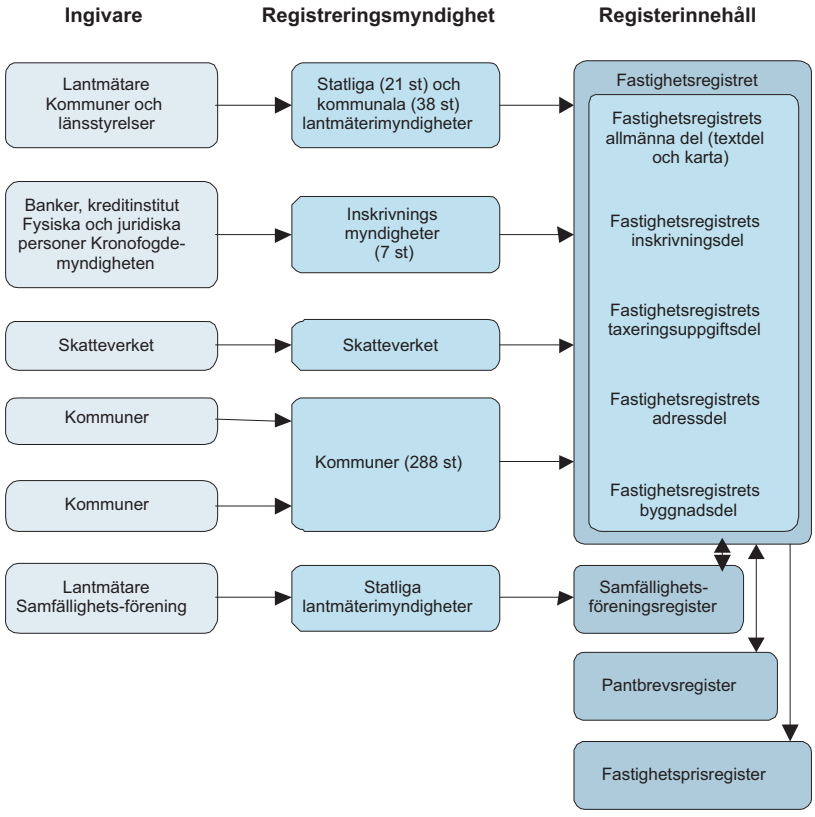
Figur SWE-1: Fördelning av Sveriges markområden på olika ägoslag.[1]

[1] Markanvändningen i Sverige. Fjärde utgåvan. SCB.

Län	21
Kommuner	290
Tingsrätter	62
Inskrivningsmyndigheter	7
Lantmäterimyndigheter	59
- Statliga lantmäterimyndigheter	21
- Kommunala lantmäterimyndigheter	38

Figur SWE-2: Administrativ struktur.

1.1 Huvudstruktur



Figur SWE-3: Fastighetsregistret och andra offentliga register kopplade till Fastighetsregistret.

1.1.1 Teknisk struktur

Fastighetsregistret i Sverige består numera av ett integrerat databaserat register innehållande fem delar, allmänna delen, inskrivningsdelen, taxeringsuppgiftsdelen, adressdelen och byggnadsdelen. Detta register byggdes upp under åren 1976-1995. I den allmänna delen av Fastighetsregistret, som bl.a. innehåller fastighetsindelningen, ingår den digitala registerkartan.

All information i de olika delarna exklusive digitala registerkartan lagras i nationella databaser som är lokaliserade vid Lantmäteriverket i Gävle. Även registerkartan lagras i huvudsak i en gemensam geodatabas.

Förutom Fastighetsregistrets fem delar med textinformation lagras även Samfällighetsföreningsregistret och Pantbrevsregistret i nationella databaser hos Lantmäteriverket. Det finns också ett fristående Fastighetsprisregister över fastighetsöverlåtelser. Uppgifter till Fastighetsprisregistret hämtas ur Fastighetsregistret.

1.1.2 Ansvarsfördelning

Organisationer och hierarki	Roller
Miljö- och Samhällsdepartementet	
Lantmäteriverket	• Ansvarar för drift och förvaltning av Fastighetsregistret inkl digital registerkarta. • Har det formella ansvaret för innehållet i allmänna delen, inskrivningsdelen, adressdelen och byggnadsdelen. Avser skada pga tekniskt fel. • Utövar tillsyn över verksamheten vid lantmäterimyndigheterna • Tillhandahåller ajourföringssystem för ajourhållning av allmänna delen, inskrivnings- adress- och byggnadsdelen • Tillhandahåller fastighetsinformation till användare via återförsäljare. • Har personuppgiftsansvar för Fastighetsregistret. • Handlägger skadeståndsfrågor rörande innehållet i allmänna delen. • Administrerar uppbörd av stämpelskatter och expeditionsavgifter. • Utfärdar gravations- och fastighetsbevis. • Beslutar efter samråd med Ekonomistyrningsverket om lantmäteritaxa och andra avgifter. • Tar fram föreskrifter för Fastighetsregistrets allmänna del.

Organisationer och hierarki	Roller
Miljö- och Samhällsdepartementet	
Lantmäteriverket	• Tar fram handböcker för registrering i allmänna delen (text och karta), byggnads- och adressdelen. • Laddar årligen Fastighetsregistrets taxeringsdel med taxeringsuppgifter från Skatteverket. • Upprättar avtal med kommuner för ajourhållning av adresser och byggnader.
Statliga lantmäterimyndigheter Kommunala lantmäterimyndigheter	• Ansvarar för fastighetsbildning samt registrering i allmänna delen (textdel och registerkarta).
Kommuner	• Fastställer belägenhetsadresser samt ajourhåller adresser och byggnader i adressdelen och byggnadsdelen.
Justitiedepartementet	
Domstolsverket	• Är huvudman för inskrivningsverksamhet. • Tar fram föreskrifter och handböcker för Fastighetsregistrets inskrivningsdel. • Utövar tillsyn över verksamheten vid inskrivningsmyndigheterna.
Inskrivningsmyndigheter[2]	• Handlägger inskrivningsärenden och för in besluten i inskrivningsdelen. • Beslutar om stämpelskatt och expeditionsavgifter.
Finansdepartementet	
Skatteverket	• Fastställer taxeringsvärden. • Tar fram föreskrifter om taxering. • Levererar årligen uttagsfil från Fastighetstaxeringsregistret till Lantmäteriverket för inläggning i Fastighetsregistret.

Figur SWE-4: Organisation och roller rörande Fastighetsregistret.

Lantmäteriverket har det övergripande ansvaret för Fastighetsregistret samt ansvarar för det tekniska systemet med därtill kopplade uppgifter såsom drift, underhåll, utveckling samt tillhandahållande av fastighetsinformation. Olika myndigheter ansvarar för innehållet i olika delar av Fastighetsregistret.

För införandet av informationen i *allmänna* delen ansvarar lantmäterimyndigheterna. Det finns en statlig lantmäterimyndighet i samtliga 21 län i Sverige. I 38 av landets 290

[2] Riksdagen har beslutat att inskrivningsmyndigeten ska flyttas till Lantmäteriet.

kommuner finns en kommunal lantmäterimyndighet. I de fall kommunen har egen kommunal lantmäterimyndighet omfattar verksamhetsområdet hela den geografiska kommunen. De statliga och kommunala lantmäterimyndigheterna registrerar ändringar i fastighetsindelningen, planer och andra markreglerande bestämmelser, officialrättigheter m.m. i såväl textdel som kartdel. Numera sker fastighetsbildning och fastighetsregistrering oftast i en integrerad samordnad arbetsprocess. Lantmäterimyndigheten registrerar planer och bestämmelser efter avisering från beslutsfattande myndighet d.v.s. kommun, länsstyrelse m.fl.

För informationen i *inskrivningsdelen* ansvarar Domstolsverket. Sju inskrivnings-myndigheter registrerar ärenden i inskrivningsdelen såsom lagfarter, inteckningar, avtalsservitut m.m. Riksdagen har beslutat att inskrivningsverksamheten ska flyttas över till Lantmäteriet. Tidpunkten är i dagsläget inte bestämd men blir tidigast hösten 2007.

För fastighetstaxeringsuppgifter svarar Skatteverket. Lantmäteriverket erhåller årligen från Skatteverket ett digitalt uttag från fastighetstaxeringslängden för inläggning i Fastighetsregistret. I början av januari varje år uppdateras taxeringsuppgiftsdelen med föregående års taxeringsvärden.

Byggnadsdelen och *adressdelen* läggs upp av Lantmäteriet och ajourhålls av kommunerna på frivillig basis. Lantmäteriverket upprättar avtal med intresserade kommuner.

1.1.3 Lagstiftning

Fastighetsregistreringen är helt författningsstyrd i Sverige både innehållsmässigt och vem som har rätt att föra in uppgifter i registret.

För Fastighetsregistret gäller lag om fastighetsregister[3], förordning om fastighetsregister[4] och inskrivningsförordning.[5]

Fastighetsregistreringen i Fastighetsregistrets *allmänna del* stödjer sig på bestämmelser i fastighetsbildningslagen[6]. I fastighetsbildningslagen redovisas den grundläggande bestämmelsen att fastighetsregister ska föras över fastigheterna i landet. Uppgifter om fastighetsbildning och fastighetsbestämning ska föras in i Fastighetsregistrets allmänna

[3] Fastighetsregisterlagen SFS 2000:224.
[4] Fastighetsregisterförordning SFS 2000:308.
[5] Inskrivningsförordning SFS 2000:309.
[6] Fastighetsbildningslagen SFS 1970:988.

del. Motsvarande bestämmelser om registrering återfinns också i anläggningslagen[7], ledningsrättslagen[8] och expropriationskungörelsen[9]. Även inlösen av mark enligt annan lagstiftning ska redovisas i Fastighetsregistret.

Den närmare regleringen av registreringsförfarandet finns i lagen om fastighetsregister, förordningen om fastighetsregister samt i Lantmäteriverkets föreskrifter.[10] Som komplement till förordningen och föreskrifterna finns särskilda handböcker för registerinnehållet och registerkartan.

De författningar som reglerar Fastighetsregistrets *inskrivningsdel* och handläggningen vid inskrivningsmyndigheterna är jordabalken[11] andra avdelningen, lagen om fastighetsregister, lagen om stämpelskatt[12] vid inskrivningsmyndigheter, förordningen om fastighetsregister, inskrivningsförordningen, kungörelsen om fastighetsbevis m. m,[13] förordningen om avgifter vid de allmänna domstolarna[14] och förordningen med tingsrättsinstruktion[15]. Som komplement för handläggning av inskrivningsdelen finns också en särskild handbok.

Förande av *adress- och byggnadsdelen* i Fastighetsregistret regleras i lagen om fastighetsregister och förordning om fastighetsregister. En särskild handbok reglerar arbetet för registrerarna.

1.2 Registerstatistik

Antal levande fastigheter	3 146 298
Antal 3-dimensionella (3D) fastigheter och fastigheter med 3D utrymme	64
Antal levande samfälligheter	96 082
Antal levande gemensamhetsanläggningar	70 748
Antal planer och andra markreglerande bestämmelser (inkl. fornlämningar)	333 143

[7] Anläggningslagen SFS 1973:1149.
[8] Ledningsrättslagen SFS 1973:1144.
[9] Expropriationskungörelsen SFS 1972:727.
[10] LMVFS 2000:2.
[11] Jordabalken SFS 1970:994.
[12] Stämpelskattelagen SFS 1984:404.
[13] Kungörelse om fastighetsbevis m.m. SFS 1974:1063.
[14] Förordningen om avgifter vid de allmänna domstolarna SFS 1987:452.
[15] Förordningen med tingsrättsinstruktion SFS 1996:381.

Antal rättigheter (official- och avtalsrättigheter)	1 158 726
Antal inteckningar (pantbrev)	10 111 973
Antal tomträtter	80 854
Genomsnittlig expeditionstid vid Inskrivningsmyndigheten	7-8 dagar
Antal adressplatser	ca 3 200 000
Antal byggnader	ca 3 100 000
Antal nybildade fastigheter	20 304
Antal nybildade 3D fastigheter och fastigheter med 3D utrymme	40
Antal nya inteckningar	ca 400 000
Antal rena köp av hel fastighet	117 000
Antal kommunala köp enligt förköpslagen[16]	6

Figur SWE-5: Innehåll och förändringar i Fastighetsregistret vid utgången av 2005.

1.3 Egendomsbegreppet och egendomsregistrering

I jordabalken[17] stadgas att fast egendom är jord och att denna är indelad i fastigheter. En fastighet kan avgränsas antingen horisontellt eller både horisontellt och vertikalt. Fast egendom kan också rent fysiskt avgränsas i form av en samfällighet. Samfälligheter ingår i de fastigheter som äger andel i samfälligheten och kan inte betraktas som ett särskilt fastighetsbegrepp.

Någon legal definition av begreppet fastighet finns inte. Av förarbetena till jordabalken och fastighetsbildningslagen framgår emellertid att med fastighet avses egendom som enligt gällande registreringsbestämmelser ska redovisas i Fastighetsregistret. I fastighetsregistret redovisas också samfälligheter.

Den vanligaste formen av fastighet är en som består av ett avgränsat område på marken. En fastighet kan innehålla flera områden som tillsammans utgör fastigheten.

En fastighet kan även, under vissa i fastighetsbildningslagen[18] angivna förutsättningar, avgränsas såväl horisontellt som vertikalt. En sådan fastighet benämns tredimensionell fastighet. Till en traditionell fastighet kan också fogas ett utrymme som avgränsas såväl

[16] SFS 1967:868.
[17] 1 kap. 1 § jordabalken.
[18] SFS 1970:988.

horisontellt som vertikalt. Ett sådant utrymme benämns tredimensionellt fastighetsutrymme. En tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt utrymme urholkar en eller flera fastigheter.

Undantagsvis förekommer att en fastighet helt saknar enskild mark och utgör en s.k. andelsfastighet. Den finns till enbart genom att den har andel i en eller flera samfälligheter.

Med äganderätten till vattenområden följer rätten till fisket inom området om inte något annat har beslutats eller följer av äldre förhållanden. Fiske som inte ingår i äganderätten till vattenområde brukar kallas fristående fiske. Ett område som består av fristående fiske kan utgöra ett område av en fastighet eller existera som en självständig fiskefastighet.

Till en fastighet kan det höra rättigheter till utrymmen eller anläggningar inom annan fastighet.

All mark är dock inte indelad i fastigheter. Hit hör bl.a. allmänt vatten, dvs. de vattenområden i havet och de fyra största sjöarna som inte är enskilda.

Vattenområden ingår normalt i fastighetsindelningen. Antingen har vattenområden formellts delats eller anses de delade som en följd av äldre förhållanden. Med enskilt vatten menas vattenområde som ingår i fastighet. Gränsen mellan enskilt och allmänt vatten går, om man bortser från vissa undantag ifråga om vikar och holmar, 300 meter från land eller vid tre meters djup om 3-meterskurvan går längre ut från land än 300 meter.

Byggnader och annat som ingår i den fasta egendomen

Byggnader och andra anläggningar som fastighetens ägare har uppfört för stadigvarande bruk inom fastigheten hör till fastigheten. Till en fastighet hör också på rot stående träd och andra växter samt naturlig gödsel.

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.

Om någon annan än ägaren till marken uppför en byggnad, t.ex. med stöd av en nyttjanderättsupplåtelse, blir byggnaden lös egendom. Om markens ägare senare förvärvar byggnaden övergår den till att bli tillbehör till fastigheten.

1.4 Rättigheter och dess redovisning i Fastighetsregistret

Till en fastighet kan knytas olika former av rättigheter att utnyttja mark eller anläggning på en annan fastighet. En fastighet kan också belastas av olika typer av rättigheter. De kan gälla rättigheter fastigheter emellan eller rättigheter till förmån för en fysisk eller juridisk person. Rättigheter kan skapas såväl genom myndighetsbeslut som genom privata avtal. Rättigheter som tillkommer genom myndighetsbeslut registreras i Fastighetsregistrets allmänna del på både förmånsfastighet och belastad fastighet. Avtalsservituten skapade genom privata avtal enligt regler i jordabalken inskrivs på begäran av rättighetshavarna på belastad fastighet i inskrivningsdelen men även i registrets allmänna del på både förmånsfastighet och belastad fastighet.

En fastighetsägare kan också belastas av andra former av rådighetsinskränkningar t.ex. kan för vårt kollektiva behov upplåtas utrymme för allmänna vägar i form av vägrätt enligt lagen om allmänna vägar. Allmänna vägar registreras inte i Fastighetsregistret. Det förekommer ibland att allmänna vägar utgör egna fastigheter och registreras som sådana i Fastighetsregistret.

Utrymme för järnvägar upplåts normalt med äganderätt. Det betyder att särskilda fastigheter skapas. I vissa situationer upplåts utrymme för järnväg även med servitutsrätt. Järnvägsfastigheter registreras i Fastighetsregistret på samma sätt som andra fastigheter, likaså en eventuell servitutsupplåtelse.

Inom tätbebyggda områden sker regleringen av tillåten markanvändning i huvudsak genom bestämmelser i detaljplan enligt plan- och bygglagen. Genom planbestämmelser kan man reglera sådant som byggnaders användningssätt, utformning och placering. Denna form av planbestämmelser har självständig rättsverkan och behöver inte fullföljas genom tillskapande av servitut eller annan rättighet. Inte heller anses de ge upphov till någon särskild rättighetstyp. Planer registreras i Fastighetsregistrets allmänna del som självständiga redovisningsenheter samt påförs som information på alla fastigheter och samfälligheter i berörkretsen.

Rättigheter till förmån för fastigheter

Exempel på rättigheter till förmån för fastigheter är servitut och delaktighet i

gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen.[19] I Sverige kan servitut endast upplåtas till förmån för fastigheter och i fastigheter.

Servitut

Ett privat servitut måste enligt jordabalken alltid grunda sig på ett skriftligt avtal. Vissa äldre servitut som kommit till muntligt kan fortfarande finnas. Servitut enligt jordabalken får sakrättslig verkan genom inskrivning i Fastighetsregistrets inskrivningsdel. För servitut får inte periodisk ersättning betalas.

Servitut kan också bildas vid en lantmäteriförrättning enligt fastighetsbildningslagen. Dessa får sakrättslig verkan genom förrättningens registrering i Fastighetsregistrets allmänna del. Servituten utgör självständiga redovisningsenheter i Fastighetsregistret samtidigt som registrering sker på samtliga belastade fastigheter och förmånsfastigheter.

Anläggningslagen som innehåller regler om samverkan mellan fastigheter och rätt att ta utrymme i anspråk för att tillgodose gemensamma behov av olika typer av anläggningar innehåller även bestämmelser om enskilda vägar. Registrering sker i registrets allmänna del.

Ledningsrätt

Utrymme för olika typer av allmännyttiga ledningar som starkströmsledningar, vatten- och avloppsledningar (inte ledningar för enstaka fastigheter), telekommunikation m.m. säkerställs genom upplåtelse vid förrättning enligt ledningsrättslagen[20]. 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 Fastighetsregistrets allmänna del. Ledningsrätten redovisas som självständig redovisningsenhet samt på alla berörda fastigheter och samfälligheter.

Gemensamhetsanläggning

En rättighet för en fastighet – dess ägare - att använda, och som är kopplad till en skyldighet att delta i utbyggnad och drift av, en gemensam anläggning kan skapas genom att gemensamhetsanläggningar inrättas genom förrättning enligt anläggningslagen. Gemensamhetsanläggningar kan exempelvis bestå av vägnätet i ett område,

[19] SFS 1973:1149.
[20] SFS 1973:1144.

garagelängor, lekplatser, brygganläggningar m.m. De fastigheter som deltar i en gemensamhetsanläggning utgör en samfällighet för utförande och drift av gemensamhetsanläggningen. Gemensamhetsanläggningar registreras som egna redovisningsenheter i Fastighetsregistret och andelar i gemensamhetsanläggningen registreras på de deltagande fastigheterna i registrets allmänna del. Om deltagande fastigheter bildar en samfällighetsförening[21] för förvaltning av gemensamhetsanläggningen registreras föreningen i ett särskilt register, Samfällighetsföreningsregistet.

Personanknutna rättigheter

Nyttjanderätter - arrenden – enligt jordabalken

Nyttjanderätter kan avse upplåtelse i mark eller byggnad.

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 för att bedriva förvärvsverksamhet. Upplåtelser av mark för andra ändamål benämns lägenhetsarrenden. Lägenhetsarrende, som saknar besittningsskydd bör inskrivas i Fastighetsregistrets inskrivningsdel medan det för övriga arrenden finns besittningsskydd oavsett om inskrivning sker.

Exempel på en partiell nyttjanderätt är upplåtelse av jakt- och fiskerätt. Andra exempel är rätt att lägga ner ledning. En speciell form av nyttjanderätt enligt jordabalken är vad en markägare till förmån för staten eller en kommun förbinder sig att tåla eller tillåta beträffande naturvården.[22] Skriftliga nytjanderättsupplåtelser kan inskrivas i Fastighetsregistrets inskrivningdsdel.

Tomträtt enligt jordabalken

Tomträtt är en speciell form av nyttjanderätt mot årlig ersättning, avgäld, till fastighet som avser rätt att använda en hel fastighet med alla de befogenheter som skulle tillkommit ägaren om fastigheten inte varit upplåten med tomträtt.[23] Samma regler för överlåtelse gäller som för fast egendom och den kan utnyttjas för pantsättning på motsvarande sätt som fastighet. Tomträttsupplåtelsen registreras på berörd fastighet i Fastighetsregistrets inskrivningsdel.

[21] Lag om förvaltning av samfälligheter SFS 1973:1150.
[22] 7 kap. 3 § jordabalken.
[23] 13 kap. JB.

Hyra enligt jordabalken

Hyra gäller rätten att nyttja hus eller delar av hus.[24] Den kan i vissa fall kombineras med rätten att använda ett markområde. Beträffande hyresförhållanden för bostäder och lokaler finns ett omfattande regelverk rörande hyresavtal, hyra, hyresgästinflytande, besittningsskydd mm. Hyresrätter registreras inte i Fastighetsregistret.

Bostadsrätt enligt bostadsrättslagen

I bostadsrättslagen[25] finns bestämmelser om innehav av bostadslägenhet i form av bostadsrätt. Det man förvärvar när man köper en bostadsrättslägenhet är, genom medlemskapet i bostadsrättföreningen, del i den egendom som föreningen äger samt nyttjanderätt till lägenheten i egenskap av föreningsmedlem. Bostadsrätter registreras inte i Fastighetsregistret.

Vägrätt enligt väglagen

När mark behöver tas i anspråk för allmän väg sker detta genom tillämpning av väglagen[26] 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.[27] Vägrätten är en officialnyttjanderätt till förmån för staten. Den påverkar således inte fastighetsindelningen. Vägrätten är dock så omfattande att fastighetsägarens alla rättigheter att använda sin fastighet inom vägområdet kan sägas vara utsläckta så länge som vägrätten består. Vägrätter redovisas inte i Fastighetsregistrets textdel men undantagsvis på registerkartan. Allmänna vägar framgår dock som topografisk redovisning på registerkartan.

[24] 12 kap. jordabalken.
[25] SFS 1991:614.
[26] SFS 1971:948.
[27] SFS 1971:948 §31.

2 Grundläggande register över fast egendom

2.1 Registrets struktur

Fastighetsregistret består av fem delar, nämligen allmänna delen, inskrivningsdelen, adressdelen, byggnadsdelen och taxeringsuppgiftsdelen. Digitala registerkartan ingår i den allmänna delen.

Allmänna delen innehåller uppgifter om fastigheters och samfälligheters beteckning, administrativ tillhörighet, ursprung, areal, koordinater, planer och andra markreglerande bestämmelser, servitut, genomförda lantmäteriförrättningar m.m. Allmänna delen innehåller också uppgifter om gemensamhetsanläggningars beteckning, ändamål, administrativ tillhörighet, delägande fastigheter m.m.

Det finns också ett hjälpsystem för rättigheter det s.k. rättighetsredovisningssystemet. Det är ett hjälpsystem för registrering av rättigheter och ger möjlighet att redovisa rättigheten som eget objekt. Registrering av rättigheter sker via rättighetsredovisningssystemet. Rättighetens identitet registreras, datum, servitutets ändamål, alla härskande och tjänande fastigheter eller samfälligheter samt rättighetens historik.

I plandelen, som också ingår i allmänna delen, redovisas alla planer och andra markreglerande bestämmelser som egna objekt. På objektet redovisas aktbeteckning som också utgör identitet, art, datum för beslut och för genomförandetidens utgång, berörda fastigheter och samfälligheter m.m.

I den digitala registerkartan redovisas gränslinjer för fastigheter och samfälligheter, gemensamhetsanläggningar, planer och bestämmelser och rättigheter samt identiteter såsom fastighetsbeteckning, traktnamn, kommunnamn etc. Dessutom finns uppgifter om bl.a. historik och geometri.

Inskrivningsdelen innehåller lagfarts- och tomträttsuppgifter t.ex. ägare, tomträttsinnehavare, köpeskilling och köpedatum. Vidare innehåller inskrivningsdelen uppgifter om inteckningar, rättighetsinskrivningar, anteckningar och uppgifter om äldre förhållanden.

Taxeringsuppgiftsdelen innehåller uppgifter om taxerings- och värderingsuppgifter för mark och byggnader samt uppgift om taxerad ägare. Vidare framgår taxeringsenhetens ändamål eller typkod.

I *adressdelen* finns uppgift om belägenhetsadress samt viss tilläggsinformation. Vidare redovisas adresskoordinater.

I *byggnadsdelen* finns uppgifter om byggnader som inrymmer bostäder, lokaler, industrier m.m. Uppgifterna anger koordinater samt vilka adresser ur byggnadsdelen som hör till byggnaden. Byggnaderna kopplas till den fastighet där de ligger. Ägaruppgifter finns redovisade för byggnaden om den utgör fast egendom. Om byggnaden utgör lös egendom kan man i vissa fall med ledning av uppgifterna från taxeringsdelen sluta sig till vem som äger en viss byggnad.

Förutom de fem delarna i Fastighetsregistret finns ett register över samfällighetsföreningar samt ett Pantbrevsregistret i samma databas. Det finns också ett Fastighetsprisregister som hämtar uppgifter ur Fastighetsregistret. Se vidare i avsnitt 2.4.

2.2 Registerenheterna och beteckningssystemet

Fastighetsbeteckningarna skall vara unika inom hela landet. Kommunen utgör registerområde. En fastighets beteckning består av registerområdets namn, trakt och ett registernummer. Registernumret å sin sida består av blocknummer och enhetsnummer åtskilda med kolon. För vissa tätorter inom en kommun bestämdes vid fastighetsdatareformen att kvartersindelningen och kvartersnamnen skall ligga till grund för fastighetsbeteckningarna. För beteckningar som har kvartersnamn i stället för traktnamn består registernumret inte av något blocknummer utan endast av enhetsnummer.

Exempel:

Registerbeteckning	**I utskrift från Fastighetsregistret**
Berga 3:2 i Uppsala kommun	UPPSALA BERGA 3:2
Draken 2 i Nyköpings kommun	NYKÖPING DRAKEN 2

Följande kategorier av fastigheter finns i Fastighetsregistret

- Fastighet
- Tredimensionell fastighet (3D) eller traditionell fastighet med tredimensionellt fastighetsutrymme
- Andelsfastighet
- Fiskefastighet (speciellt: jordeboksfiske)

(Fastighetsbegreppet beskrivs närmare i avsnitt 1.3.)
Förutom fastigheter utgör också samfälligheter registerenheter i Fastighetsregistret. Beteckningarna för dessa är uppbyggda på samma sätt som för fastigheter t.ex. Uppsala Berga s:1.

Rättigheter, gemensamhetsanläggningar samt planer och andra markreglerande bestämmelser utgör redovisningsenheter med egna identiteter som är sökbara i registret. Beteckningen för gemensamhetsanläggningar är uppbyggd på samma sätt som fastighetsbeteckningar t.ex. Skoby Berga ga:1. Beteckningen för rättigheter, planer och markreglerande bestämmelser utgörs av aktbeteckningen för dessa. Exempel på servitutsbeteckning kan vara 2070-98/101.2. Den sista siffran ingår inte i aktbeteckningen utan utgör ett löpnummer för de servitut som redovisas i samma akt. Exempel på planbeteckning är 0380:P89/34. De första fyra siffrorna är en officiell kod som visar vilken kommun akten avser.

2.3 Informationen i Fastighetsregistret

All information i Fastighetsregistret är knuten till fastighetsbegreppet. Ett tekniskt löpnummer (fastighetsnyckel) är den nyckel som håller ihop uppgifter rörande en viss fastighet, samfällighet, gemensamhetsanläggning eller byggnad.

Följande informationsgrupper redovisas i Fastighetsregistret.

- Gällande fastighetsbeteckning
- Senaste ändringen i allmänna delen, senaste ändringen i inskrivningsdelen, aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
- Övriga anmärkningar
- Församling
- Tidigare beteckning
- Ursprung
- Avregistrering
- Fastighetens adress
- Areal

- Koordinater, karta
- Fristående fiske
- Andel i samfällighet/gemensamhetsanläggning
- Skattetal, samfällighetens ändamål
- Delägande fastigheter, förvaltning
- Åtgärder
- Avskild mark (registerenhet)
- Rättigheter
- Planer, bestämmelser
- Taxeringsuppgifter
- Taxerad ägare
- Lagfart
- Tomträttsupplåtelse
- Tomträttsinnehav
- Inteckningar och inskrivna rättigheter
- Anteckningar
- Äldre förhållanden
- Registermyndigheter
- Byggnadsuppgifter

2.3.1 Beskrivning av innehållet I Fastighetsregistret

Nedan beskrivs mera i detalj vilken information som redovisas under varje informationsgrupp i Fastighetsregistrets textdel.

Gällande fastighetsbeteckning

Registerenheter som redovisas i Fastighetsregistret är fastigheter och samfälligheter inklusive fiskesamfälligheter. För att kunna skilja fastigheterna åt har dessa fått en inom Sverige unik beteckning, en registerbeteckning. Se vidare under avsnitt 6.2.3. Här redovisas också en teknisk identifierare, fastighetsnyckel, som är unik för varje registerenhet. Fastighetsnyckeln utgörs av en niosiffrig kod.

Under fastighetsbeteckningen redovisas också upplysningstext på tredimensionella fastigheter, nämligen ”Med 3D-utrymme” och ”Urholkad av 3D-utrymme”. Här redovisas också om påbörjad förrättning. Det förekommer tre olika anteckningar nämligen ”Lantmäteriförrättning pågår”, ”Lantmäteriförrättning pågår – beslut taget” och ”Ajourföring pågår i Fastighetsregistret”.

Senaste ändringen i allmänna delen (1), senaste ändringen i inskrivningsdelen (2), aktualitetsdatum i inskrivningsdelen (3)
1, anger datum för senaste ändring av aktuell fastighet vad gäller Fastighetsregistrets allmänna del. 2, anger datum för senaste ändringen i inskrivningsdelen. 3, anger senaste inskrivningsdag i inskrivningsdelen inom aktuellt inskrivningsområde, d.v.s. det datum t.o.m. vilket staten garanterar innehållet i inskrivningsdelen på fastigheten.

Övriga anmärkningar
Det finns möjlighet att föra in speciella anmärkningar som är av allmän karaktär eller som kan hänföras till någon särskild informationsgrupp. Det kan t.ex. vara en anmärkning som gäller arealuppgifterna.

Församling
Alla församlingar inom Svenska kyrkan är geografiskt avgränsade. Här redovisas inom vilken församling fastigheten ligger. En fastighet kan ligga inom flera församlingar. Svenska kyrkan avgör själv frågor om församlingsindelningen.

Tidigare beteckning
Har fastigheten någon gång omregistrerats och därmed fått ny beteckning redovisas alla tidigare beteckningar. Alla tidigare beteckningar är sökbara i Fastighetsregistret.

Ursprung
Ursprungsfastighet visar från vilken eller vilka fastigheter den aktuella fastigheten närmast härstammar. För att få reda på all information om en fastighet kan det ibland vara nödvändigt att söka vidare på ursprungsfastigheten och ibland dess ursprungsfastighet och så vidare. Fastighetsregleringar och de äldre ägoutbytena kan medföra att delar av en fastighet har ett ursprung som inte redovisas.

Avregistrering
Efter registerbeteckningen på fastighet eller samfällighet som upphört att gälla står det att den är avregistrerad. För avregistrerad fastighet/samfällighet redovisas en del av de uppgifter som gällde vid avregistreringstillfället.

Fastighetens adress
Här redovisas om de adresser som kopplas till fastigheten. Uppgifterna hämtas ur adressdelen. I adressdelen redovisas uppgifter om enhets belägenhetsadress samt tilläggsinformation till adress, exempelvis populärnamn, postnummer och postort.

Areal
I Fastighetsregistret redovisas en fastighets eller samfällighets areal antingen i kvadratmeter eller i hektar. Det vanligaste är att enbart totalarealen redovisas oavsett hur många områden som registerenheten består av. Redovisning kan även ske av landareal och vattenareal.

Arealuppgifter har ofta större säkerhet inom tätbebyggda områden och för fastigheter som har nybildats under senare tid.

Koordinater, karta
Läget för registerenheten (fastigheten eller samfälligheten) redovisas med koordinater. Koordinaterna visar centralpunkten på registerenheten. Om registerenheten består av flera områden redovisas en koordinatpunkt för varje område. Koordinaterna anges i rikets system eller i ett lokalt system.

Fristående fiske
De fall som kan föreligga är
- Rätten att fiska utgör en fastighet för sig, s.k. fiskefastighet.
- En fastighet kan innefatta enskilt fiske som inte ingår i fastighetens enskilda vatten, s.k. fiskelott. Sådant fristående fiske utövas inom annan fastighets eller samfällighets vattenområde.
- Fisket utgör en fristående samfällighet i enskilt vatten, s.k. fiskesamfällighet.

Fiskefastigheter och fiskesamfälligheter utgör självständiga redovisningsenheter medan fiskelotterna hör till en fastighet.

Andel i samfällighet/gemensamhetsanläggning
På fastighet ska redovisas de utredda samfälligheter som en fastighet har andel i. Det är vanligt att fastighets andelar i samfälligheter inte är utredda. Om en fastighet fått andel i en samfällighet som inte är redovisad i Fastighetsregistret redovisas ofta en anmärkning om detta.

På fastighet eller samfällighet ska redovisas de registrerade gemensamhetsanläggningar som den har del i. Samtliga gemensamhetsanläggningar t.ex. äldre gemensamhetsanläggningar, främst vägsamfälligheter är dock inte redovisade i Fastighetsregistret.

Skattetal
Skattetalen hade förr i tiden betydelse för uttag av skatter från den jordägande befolkningen. Numera har de ofta betydelse för fastigheternas andelar i samfälligheter och oskiftad mark. Skattetalens benämning varierar i olika landsdelar, vanligt är t.ex. mantal och öres- och penningland.

Samfällighetens ändamål
En samfällighets ändamål ska redovisas. Det är det ändamål som anges i äldre skifteshandlingar eller andra lantmäterihandlingar som redovisas här, t.ex. dike, väg, grustag eller liknande. Är marken odelad eller av annan orsak gemensam för flera fastigheter utan att särskilt ändamål angivits redovisas odelad mark, gemensam ägovidd eller liknande.

Delägande fastigheter, förvaltning
På en samfällighet redovisas beteckningar för de fastigheter som har andel i samfälligheten. Om delaktigheten inte är fullständigt utredd kan istället skifteslag, trakt eller annan grupp av fastigheter anges. Delägande fastigheters andelstal redovisas om de är utredda.

Om en samfällighet förvaltas av en samfällighetsförening som finns registrerad i Samfällighetsföreningsregistret anges denna här.

Åtgärder
Med åtgärder menas fastighetsrättslig åtgärd, exempelvis avstyckning och fastighetsreglering eller teknisk åtgärd, exempelvis nymätning eller återställande av gränsmärke.

Avskild mark (registerenhet)
Med avskild mark avses fastighet eller del av fastighet som har avskilts från enheten. Det kan även avse fastighet eller del av fastighet som har avskilts från (ej registrerad) samfällighet, i vilken enheten har andel.

Rättigheter
I Fastighetsregistrets redovisas följande typer av rättigheter; officialservitut, avtalsservitut, officialnyttjanderätter och ledningsrätter. Uppgift om ändamål ska redovisas. Uppgift om rättighetens fullständiga berörkrets ska normalt redovisas. Med det menas att alla de fastigheter som har förmån av rättigheten eller som är belastade av den redovisas.

Privata rättighetsupplåtelser måste inte föras in i Fastighetsregistret. Servitut enligt jordabalken får dock verkan mot tredje man genom inskrivning i Fastighetsregistrets inskrivningsdel.

Planer, bestämmelser
Planer enligt plan- och bygglagstiftningen samt markreglerande bestämmelser enligt ett flertal författningar (t.ex. miljöbalken, väglagen) samt några ytterligare objekt redovisas. De har betydelse för hur fastigheter och samfälligheter kan utnyttjas. De kan innebära inskränkningar i markanvändningen, men också möjligheter att utnyttja marken för exempelvis bebyggelse.

Det är endast ett litet urval av alla uppgifter som finns i planerna eller besluten som redovisas i plandelen. Den viktigaste uppgiften är att ge en signal om att det finns en plan eller bestämmelse som berör en fastighet eller samfällighet.

Taxeringsuppgifter
Här redovisas ett urval av data ur fastighetstaxeringslängden från föregående år. Aktualisering sker snarast efter varje årsskifte. Om taxeringsuppgifter ändras under året sker ingen uppdatering i Fastighetsregistret. Följande uppgifter redovisas: summa taxeringsvärde, summa byggnadsvärde och en kod för fastighetens användning. En eller flera taxeringsenheter kan redovisas under varje fastighet. En taxeringsenhet kan avse även annan fastighet, så kallad samtaxering.

Taxerad ägare
Uppgiften redovisas endast om ägaren till taxeringsenheten är annan än den som redovisas under lagfaren ägare eller tomträttshavare. Redovisningen avser ägare till hus på ofri grund dvs. när någon annan än fastighetens lagfarne ägare är ägare till byggnaden. Uppgifter om person- eller organisationsnummer, namn och postadress redovisas.

Lagfart
Här anges fastighetens ägare. Är det flera ägare till fastigheten redovisas de i kronologisk ordning enligt dag för äldsta lagfartsansökan. Uppgifter som redovisas är person- eller organisationsnummer (saknas i vissa fall), ägarens namn och adress, inskrivningsdag och aktnummer på ägarens första ansökan om lagfarten på fastigheten, andelstal, fångesart (förvärvssätt t.ex. köp, arv, bodelning, gåva) och handlingens datum, anmärkningar och övriga uppgifter som kan förekomma t.ex. besvär, köpeskilling (finns

endast på köp efter fastighetsdatareformens genomförande). Sedan oktober 1986 sparas också tidigare lagfarna ägare i Fastighetsregistret.

Tomträttsupplåtelse
Tomträtt är ett sätt för det allmänna att tillhandahålla mark för bebyggelse utan att därför avhända sig äganderätten. För äldre tomträtt upplåten före 1954 redovisas följande uppgifter: upplåtelsedag, upplåtelsetid och datum för inskrivningsdag och akthänvisning. För ny tomträtt redovisas inskrivningsdag med akthänvisning, upplåtelsedag, ändamål, avgäldens storlek och period, uppsägningsdag och uppsägningsperiod, inskränkningar och akthänvisning.

Tomträttsinnehav
Här redovisas person- eller organisationsnummer, namn och adress, inskrivningsdag för ansökan av tomträttsupplåtelse, aktnummer, andelstal, fångesart (förvärvsrätt t.ex. köp, arv, bodelning, gåva) och handlingens datum, köpeskilling (endast förvärv efter fastighetsdatareformens genomförande).

Inteckningar och inskrivna rättigheter
Här redovisas gällande penninginteckningar, inskrivningar för servitut, nyttjanderätt, rätt till avkomst eller annan förmån till elektrisk kraft. Inteckningar och andra inskrivningar anges i gällande företrädesordning.

Anteckningar
I förekommande fall anges inskrivningsanteckningar. Anteckningens nummer, innehåll, inskrivningsdag, aktnummer och anmärkningar, t.ex. konkurs, utmätning redovisas.

Äldre förhållanden
Här redovisas aktbeteckningar för inskrivningar som avförts från fastigheten. Det kan vara lagfartsakter, intecknings- och inskrivningsakter, tomträttsakter samt akter rörande anteckningar.

Registermyndigheter
Informationen innehåller adress och telefonnummer till ansvarig lantmäteri- och inskrivningsmyndighet.

Byggnadsuppgifter

Redovisningsenhet i byggnadsdelen är en byggnad. En redovisningsenhets beteckning ska bestå av registerbeteckning för den fastighet eller samfällighet på vilken byggnaden är belägen med tillägg av ett löpnummer för varje byggnad. Här redovisas det antal byggnader som finns registrerade på fastigheten. De byggnader som redovisas är bostäder, lokaler, industrier m.m. Även koordinater anges för byggnad. Dessa kan sammanfalla med adresskoordinaterna.

Kvaliteten i Fastighetsregistrets textdel

Innehållet i Fastighetsregistret allmänna del har i väsentliga delar god kvalitet. Detta gäller särskilt information som tillkommit efter tidigt 1970-tal. I registrets allmänna del finns vissa brister av karaktären ofullständiga och inte utredda uppgifter. Dessa påverkar dock inte den mest frekventa användningen av registerinformationen, t.ex. kreditprövning. Vid myndighetsutövning t.ex. fastighetsbildning och upprättande av fastighetsförteckning som underlag för exempelvis ett detaljplanebeslut måste emellertid bristerna beaktas. Det samma gäller för privatpersoner som t.ex. vill veta vilka förhållanden som råder på den egna fastigheten. Då behöver man utöver registerinformationen även göra viss arkivforskning.

Bland bristerna i *allmänna* delen kan nämnas

- Fullständig utredning och registrering av samfälligheter av typen vägar, diken, lertag är inte gjord. Berörs sådan mark av fastighetsbildning som kommer att innebära ett ”intensivt” utnyttjande av marken måste grundligare utredningar göras än där syftet är ett mera extensivt utnyttjande.
- Fullständig utredning och registrering av officialservitut tillkomna före 1972 är inte gjord. Vid fastighetsbildning på landsbygden före fastighetsbildningslagens[28] tillkomst redovisades inga servitut i registret (jordregistret). I städer redovisades i registret (stadsregistret) endast belastad fastighet alltså inte förmånsfastighet. Vid fastighetsbildning efter fastighetbildningslagens tillkomst ska äldre servitut registreras om de berörs av en förrättning. På de äldre fastigheter som inte har fullständig servitutsredovisning påförs som kvalitetsmärkning anmärkningen ”Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig”.
  Det kan också förekomma misstämmighet i redovisning av avtalsservitut. Det kan gälla dubbelredovisade servitut eller rättigheter med avregistrerade fastigheter i berörkretsen.

[28] SFS 1970:988.

- Uppgift på fastighet om vissa äldre gränsbestämningar, äldre fastighetsbestämmande domar samt vissa ägoutbyten kan saknas, vilket medför extra utredning vid t.ex. fastighetsbildning.
- Osäkerhet beträffande areal, vilket gäller särskilt för större fastigheter av äldre ursprung. Uppgiften ”Arealuppgift saknas” eller ”Arealuppgift osäker” påförs dessa fastigheter.
- Redovisningen av gemensamhetsanläggningar är relativt komplett. Ett antal äldre gemensamhetsanläggningar, främst vägsamfälligheter saknas dock.
- Planer och andra markreglerande bestämmelser är inte heller fullständigt redovisade.
- Det finns i dag inte en heltäckande digital registerkarta. Se vidare under avsnitt 2.3.2 om täckningsgrad och kvalitet.

Inskrivningsdelen har heltäckande information med god kvalitet. I stället för brister i informationen är problemet snarare det motsatta att det finns för mycket information i registret. Det finns en hel del gamla anteckningar och rättigheter som är inaktuella och borde tas bort. Vidare finns det en del äldre servitut vars ändamål inte är utredda. Ägarnas personnummer saknas också på en del lagfarter.

Adressdelen är under uppbyggnad. Kvalitetsavstämning av registrerade adresser pågår fortlöpande. Det finns adresser som inte är kopplade till byggnad. I sådana fall kan koordinater saknas för adressen. Avstämning görs bl.a. mot folkbokföringsregistret för att rätta upp felaktigheter och misstämningar. De verksamhetsadresser som finns i registret är ännu inte kontrollerade.

I *byggnadsdelen* redovisas taxerade byggnader som utgör bostad eller verksamhetsbyggnad. Bland dessa kan det förekomma att byggnad är kopplad till fel fastighet. Avstämning och rättning görs kontinuerligt.

Exempel på fastighetsregisterredovisning

Nedan redovisas ett exempel på presentation av innehållet i Fastighetsregistret. Exemplet redovisar information ur allmänna delen, inskrivnings-, taxerings- och adressdelen. Exemplet redovisar inte utdrag ur registerkartan.

FastighetSök Skoby Berg 4:2 Sida 1 av 2

Allmän fastighetsinformation
7 April 2004

Fastighet

Adress

Adress
Kungsvägen 32
123 45 Skoby

Läge, karta

Område	X (Rikets 2,5gonV)	Y (Rikets 2,5gonV)	Registerkarta
1	6788100.0	1573346.0	1456784

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	9 097 kvm	9 097 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
751209-9581 Kalle Karlsson Box 9 123 45 Skoby	1/1	2002-06-12	11848

Köp: 2001-07-02
Köpeskilling: 12.000.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anteckningar

Fastigheten besväras ej av sökt eller beviljad anteckning.

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 5
Totalt belopp: 2.500.000 SEK

Nr	Belopp	Status	Inskrivningsdag	Akt
2	170.000 SEK	Skriftligt pantbrev	1963-11-06	1192
3	330.000 SEK	Skriftligt pantbrev	1974-04-10	2338
4	300.000 SEK	Skriftligt pantbrev	1980-08-21	9330
5	700.000 SEK	Skriftligt pantbrev	2000-04-04	1314
6	1.000.000 SEK		2000-06-15	2515

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Servitut strandremsa mm	1928-10-29	1149

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Gångväg	Last	Officialservitut	2180K-23595.2

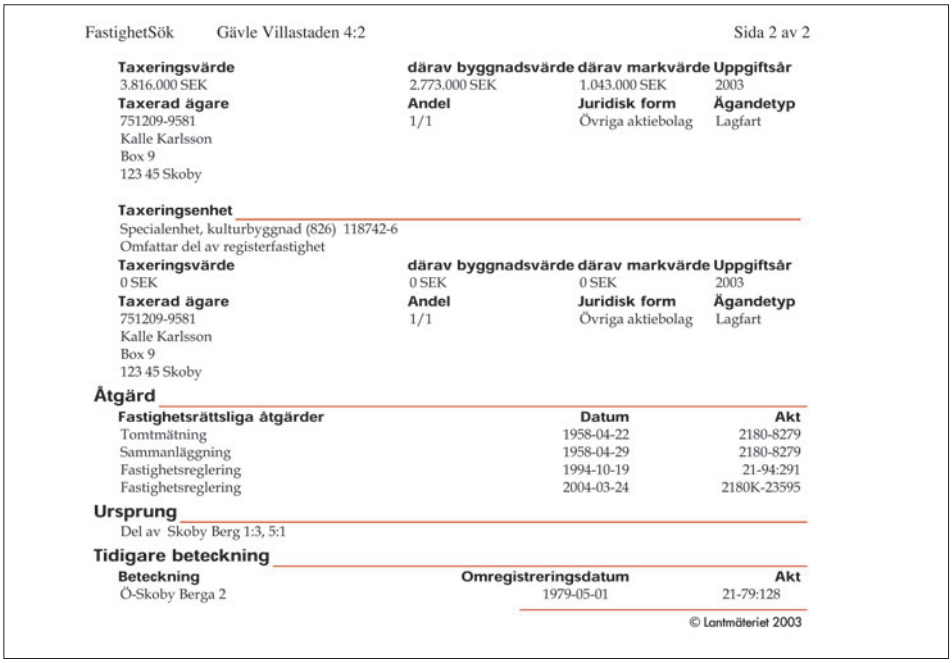
Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Tomtindelning: Silvanum	1958-04-16	2180-8263
Detaljplan: Silvanum kv	2003-06-11	2180K-23456
	Laga kraft: 2003-07-10	
	Genomf. start: 2003-07-11	
	Genomf. slut: 2008-07-10	

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet
Hyreshusenhet, huvudsakligen lokaler (325) 118741-8
Omfattar del av registerfastighet

http://hamtplats.lantmateriet.se/finfo/protect/fsokavtal/servlet/fastighetsok 2004-04-07



FastighetSök Gävle Villastaden 4:2 Sida 2 av 2

Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde	Uppgiftsår
3.816.000 SEK	2.773.000 SEK	1.043.000 SEK	2003

Taxerad ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
751209-9581 Kalle Karlsson Box 9 123 45 Skoby	1/1	Övriga aktiebolag	Lagfart

Taxeringsenhet

Specialenhet, kulturbyggnad (826) 118742-6
Omfattar del av registerfastighet

Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde	Uppgiftsår
0 SEK	0 SEK	0 SEK	2003

Taxerad ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
751209-9581 Kalle Karlsson Box 9 123 45 Skoby	1/1	Övriga aktiebolag	Lagfart

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1958-04-22	2180-8279
Sammanläggning	1958-04-29	2180-8279
Fastighetsreglering	1994-10-19	21-94:291
Fastighetsreglering	2004-03-24	2180K-23595

Ursprung

Del av Skoby Berg 1:3, 5:1

Tidigare beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Ö-Skoby Berga 2	1979-05-01	21-79:128

© Lantmäteriet 2003

Figur SWE-6: Exempel på presentation av innehållet i Fastighetsregistret.

2.3.2 Registerkartans innehåll

Registerkartans innehåll kan indelas i följande grupper:

- Fastighetsindelning inklusive fristående fiske och administrativa indelningar
- Rättigheter och gemensamhetsanläggningar
- Planer och bestämmelser
- Bakgrundsinformation

Fastighetsindelning inklusive fristående fiske och administrativa indelningar

I denna grupp redovisas:

- Administrativ indelning med gränser för riket, län, kommun, allmänt vatten och svenska kyrkans församlingar.
- Fastighetsindelning med gränser för trakt, kvarterstrakt, fastighetsområde, tredimensionell fastighet, tredimensionellt fastighetsutrymme, fiskeområde samt gräns för oregistrerad samfällighet.
- Historisk indelning som visar en historisk gräns för jordregistersocken.
- Gränspunktsbeteckning för fastighetsområden.

- Registerbeteckning i form av en identitetssträng för fastighet, samfällighet och fristående fiske. I identitetssträngen ingår områdesnummer.

Rättigheter och gemensamhetsanläggningar
Följande lokaliserade rättigheter som tillkommit genom myndighetsbeslut eller domstolsbeslut redovisas på registerkartan: officialservitut, officialnyttjanderätt (sällan förekommande), ledningsrätt, vägrätt (sällan förekommande), före detta gräns för kronomark och gemensamhetsanläggningar.

Områden för avtalsservitut redovisas inte i kartan trots att sådana servitut redovisas i den skrivna delen av Fastighetsregistrets allmänna del. Avtalsnyttjanderätter redovisas varken i registerkartan eller i den skrivna delen av Fastighetsregistrets allmänna del.

En befintlig rättighet i den skrivna delen av Fastighetsregistrets allmänna del kan saknas eller vara ofullständigt redovisad i registerkartan.

På registerkartan redovisas rättighetens utbredning med beteckning för rättigheter och gemensamhetsanläggningar samt rättigheternas aktbeteckning och registerbeteckning för gemensamhetsanläggningar.

Planer och bestämmelser
I registerkartan redovisas endast planer och andra markreglerande bestämmelser som finns i plandelen i den skrivna delen av Fastighetsregistrets allmänna del och som är levande t.ex. detaljplaner, stadsplaner, byggnadsplan, fastighetsplan, tomtindelning, fornlämningar, naturreservat. Beteckningar för de levande planerna och bestämmelserna redovisas också.

Bakgrundsinformation
För att kunna orientera sig och för att t.ex. kunna avgöra ändamålet för en viss rättighet i registerkartan är det nödvändigt med viss topografisk information som bakgrundsinformation. Den topografiska informationen lagras i Lantmäteriverkets geodatabank, GDB-Alfa, och ajourhålls kontinuerligt med hjälp av olika aktörer. Ett exempel är vägnätet som ajourhålls med hjälp av Nationell Vägdatabas (NVDB)[29], kommunerna och skogsnäringen i samverkan med Lantmäteriverket.

[29] Nationell Vägdatabas (NVDB) är rikstäckande och innehåller aktuell information om hela det svenska vägnätet.

Inom landsbygdsområden utgör t.ex. hydrografi, bebyggelse, kulturhistoriska objekt och vägnätet bakgrundsinformation till registerkartan.

På motsvarande sätt utgör delar av kommunens primärkarta bakgrund till registerkartan inom tätbebyggda områden. I vissa fall saknas tillgång till primärkartans information och då kan istället ett visst urval av illustrationslinjer såsom vägkanter och järnvägsområden redovisas som bakgrundsinformation.

Presentation av objekten

Gemensamt för fastighetsindelningen, rättigheter och planer m.m. är att de redovisas som ytor men kan i vissa fall redovisas som linjer och punkter.

Exempel 1: En samfälld väg kan vara redovisad som en yta eller en linje eller en punkt men också som en kombination av dessa.
Exempel 2: En rättighet inom storskaligt område kan vara redovisad som en yta medan samma rättighet i småskaligt område redovisas som en linje.
Exempel 3: En gemensamhetsanläggning med ändamålet vattenbrunn redovisas som en punkt eftersom den har en liten utbredning.
Exempel 4: Ett naturminne, t.ex. en minnessten, kan redovisas som en punkt.

Registerkartans form

En omläggning från analoga registerkartan till digitalt medium pågår. Fastighetsindelningen är digital för de statliga lantmäterimyndigheterna men ännu inte för alla kommunala. Sedan slutet av 2005 finns en digital registerkarta för hela Sverige, Nationell Digital RegisterKarta (NDRK) för fastighetsindelningen.

Övriga informationsslag läggs successivt över och det är oklart när detta arbete kommer att vara avslutat.

Registerkartans skala

Den digitala registerkartan är ”skallös”. Informationen hämtades från olika kartunderlag vid den grundläggande produktionen. Datafångsten inom tätort baseras på kommunernas primärkartor i skala 1:500, 1:1 000 och 1:2 000 och på landsbygden baseras den på småskaliga fastighetskartor i skala 1:10 000 och 1:20 000. På vissa platser i Sverige baseras registerkartan på kartor i skala 1:5 000.

Kvalitet

Kvalitetsmärkning av detaljer i registerkartan

Kvalitetsmärkningen i registerkartan omfattar ursprung och lägesnoggrannhet i plan. Uppgifterna sätts på varje enskild detalj.

- *Ursprung*

Informationen om detaljernas ursprung består av grundläggande uppgifter om hur koordinatbestämningen har skett såsom mätmetod och använd teknik. Vanligast är en geodetisk metod, fotogrammetrisk metod eller digitalisering.

- *Lägesnoggrannhet*

Med lägesnoggrannhet avses den geometriska lägesnoggrannheten och den lagras i form av ett medelfel. Medelfelet ska anges med millimeternoggrannhet och avser lägesnoggrannhet i förhållande till det överordnade system i vilket det är redovisat. Detta gäller t.ex. geodetiskt inmätta gränspunkters lägesnoggrannhet i förhållande till närbelägna stompunkter.

Vid ajourhållning, då en detalj bildas utifrån en redan befintlig detalj i registerkartan, ska kvalitetsmärkningen på den nya detaljen vara densamma som den befintliga detaljens. Skulle det vara så att den nya detaljen bildats utifrån två befintliga detaljer, som har olika kvalitetsmärkning, anges den sämsta av de två kvalitetsmärkningarna för den nya detaljen.

Tredimensionell fastighetsindelning

På grund av de begränsningar som finns i Lantmäteriverkets nuvarande lagringsmiljö, GDB-Alfa, kommer tredimensionell fastighetsindelning till en början att redovisas på ett förenklat sätt i registerkartan som lagras hos Lantmäteriverket. Tredimensionella utrymmen redovisas endast i horisontalplan med maximala utbredningen för respektive utrymme. Det finns några kommunala lantmäterimyndigheter som lokalt har tekniska förutsättningar att lagra höjdvärden och också gör det.

Kvaliteten i registerkartan

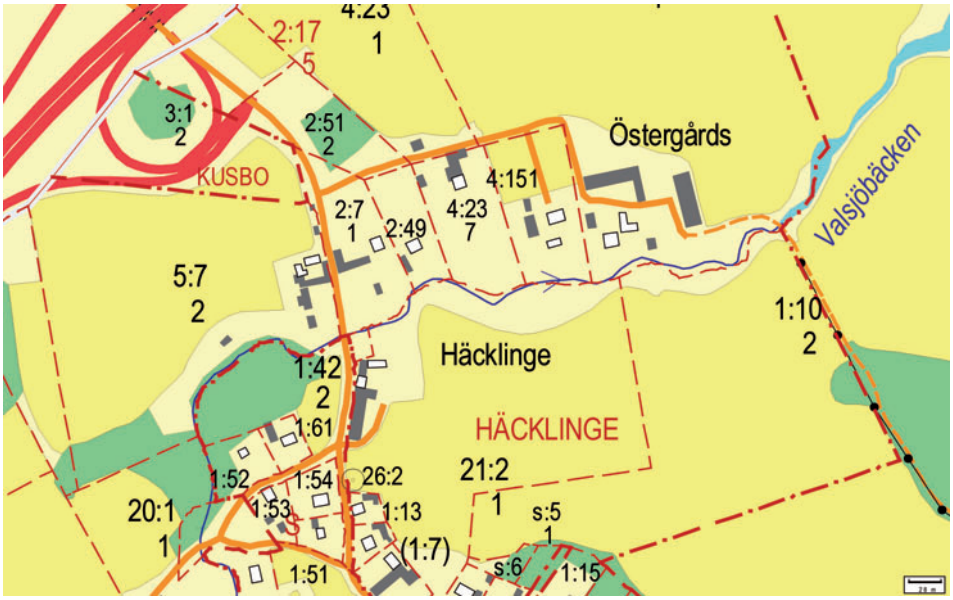
För registerkartan genomfördes mellan åren 1997och 2004 kvalitetshöjande åtgärder med avseende på fastighetsindelningen som lagrats i GDB-Alfa. Arbetet utfördes kommunvis och innebar en kontroll av att alla gränser bildar slutna figurer och att varje figur innehåller endast en centralpunkt (identitetspunkt) för att kunna bilda ytor. För att bibehålla den uppbyggda kvaliteten sker löpande kontroll. Resultatet av kontrollen presenteras för ajourförarna i ett kontrollskikt.

Kvalitetshöjande kontroller har också genomförts för planer och bestämmelser som idag finns lagrade i GDB-Alfa. Kontroller görs nu kontinuerligt på det material som successivt kommer in.

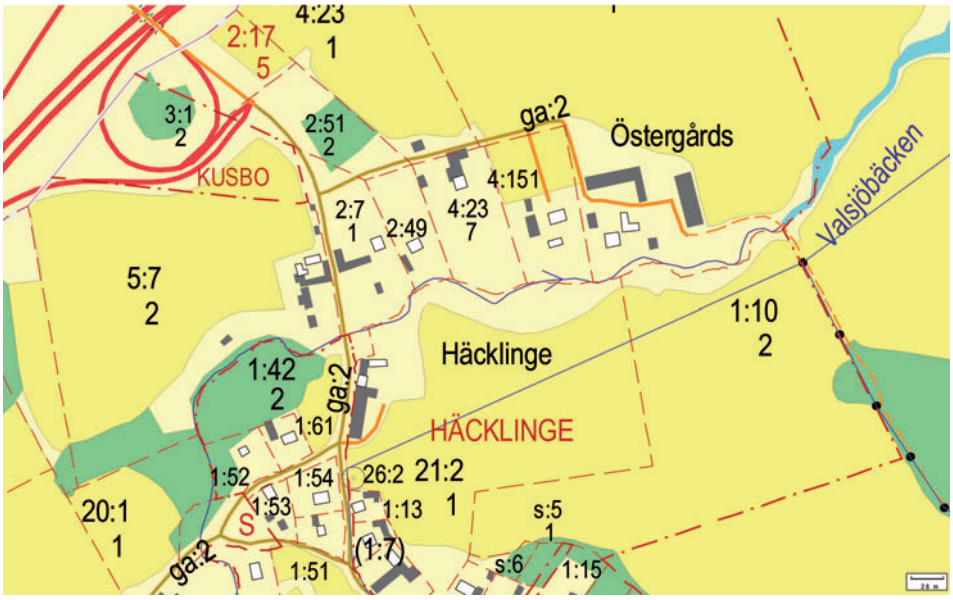
Några kontroller på rättighetsredovisningen har inte genomförts men för närvarande undersöks vilken kontroll som kan tänkas ge det bästa resultatet.

För att ytterliggare öka kvaliteten på fastighetsindelningen utnyttjar Lantmäteriverket kommunalt primärkartematerial och uppgifter från kommunala mätarkiv och därigenom förbättras lägesnoggrannheten.

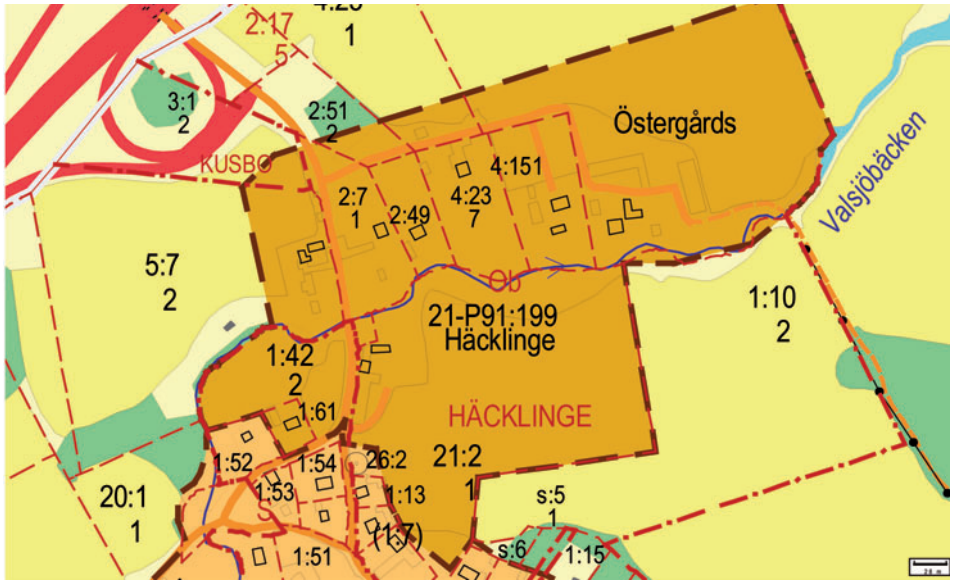
Exempel på utdrag från registerkartan



Figur SWE-7: Visar fastighetsindelning kompletterad med ”fullständig” Topografi.
© Lantmäteriverket Gävle 2006. Medgivande I 2006/1305



Figur SWE-8: Visar fastighetsindelning, rättigheter inklusive gemensamhetsanläggning (se ga:2) och topografi.
© Lantmäteriverket Gävle 2006. Medgivande I 2006/1305



Figur SWE-9: Visar fastighetsindelning, planer och bestämmelser (områdesbestämmelse 21-P91:199) samt topografi.
© Lantmäteriverket Gävle 2006. Medgivande I 2006/1305

2.4 Sidoregister

Utöver Fastighetsregistret finns ytterligare register som Lantmäteriverket förvaltar med uppgifter om bl.a. samfällighetsföreningar, fastighetspriser och pantbrev. Vidare är ett lägenhetsregister under uppbyggnad.

Samfällighetsföreningsregistret innehåller information om samfällighetsföreningar[30], som förvaltar främst samfälligheter och gemensamhetsanläggningar. Registrering i registret sker efter ansökan från föreningens styrelse. Registrerade uppgifter är uppgifter om styrelse, organisationsnummer, förvaltningsobjekt, firmatecknare, räkenskapsperiod m.m. Det är de statliga lantmäterimyndigheterna som ajourför registret. Samfällighetsföreningsregistret och Fastighetsregistret är samkörda på så sätt att uppgifter om föreningens typ och namn genereras från Samfällighetsföreningsregistret till Fastighetsregistret.

Fastighetsprisregistret redovisar information om samtliga fastighetsöverlåtelser som skett sedan 1998 (gäller 2006). Överlåtelserna omfattar köp, arv, byte och gåva av alla typer av fastigheter. Innehållet i fastighetsprisregistret utgörs av uppgifter om själva överlåtelsen såsom köpeskilling, köpedatum samt köpare och säljare av den överlåtna fastigheten. För fastigheten redovisas taxeringsuppgiftsinformation såsom taxeringsvärde, användning och arealer samt byggnadernas storlek, ålder och standard. Uppgifterna i fastighetsprisregistret hämtas från Fastighetsregistrets olika delar. Informationen i fastighetsprisregistret används främst vid fastighets- och marknadsanalyser samt fastighetsvärderingar.

Pantbrevsregistret[31] är ett register över inteckningar i fast egendom eller tomträtt för vilka det inte finns något skriftligt (manuellt) pantbrev utfärdat. En inteckning i Pantbrevsregistret motsvaras i stället av ett så kallat datapantbrev. För varje datapantbrev finns en registrerad innehavare, en pantbrevshavare. Innehållet i Pantbrevsregistret utgörs av datapantbrev med belopp och inbördes läge, ägare samt registrerad pantbrevshavare. Registret ajourförs av banker, kreditinstitut, fastighetsbolag, kronofogdemyndigheter, lantmäterimyndigheten m.fl. Uppgifterna om pantbrevshavare är inte offentliga. Förutom pantbrevshavare som har möjlighet till tillgång till egna datapantbrev så har lagfarna ägare och tomträttshavare rätt att få utdrag ur registret. I Fastighetsregistret finns uppgift på respektive fastighet om totalt

[30] Lag om förvaltning av samfälligheter SFS 1973:1150.
[31] Lagen om pantbrevsregister SFS 1994:448).

antal och belopp för inteckningar, företrädesordning, belopp för varje enskilt pantbrev o.s.v. På fastigheten redovisas också manuella pantbrev. dvs. pantbrev som ännu inte är överförda i digital form.

Lantmäteriet förbereder för ett **Lägenhetsregister**. Det är avsett att tillsammans med folkbokföring på fastighet utgöra grunden för en reform där de tidigare folk- och bostadsräkningarna ersätts med registerbaserad statistik. Uppbyggnaden av registret avvaktar nödvändig lagstiftning. Beslut förväntas av Riksdagen den 17 maj 2006. Ett register ska enligt planeringen kunna vara klart för hela landet i slutet av 2009. Folkbokföring på lägenhet kommer sedan att göras av Skatteverket.
Det finns sedan några år ett lägenhetsregister i drift på prov som omfattar Gävle kommun samt Högalids församling i Stockholms kommun.

Något register över **bostadsrätter** finns inte i Sverige. Frågan har aktualiserats ett flertal gånger men för närvarande finns inga konkreta planer på att bygga upp ett bostadsrättsregister. Ett sådant register skulle troligtvis, om det infördes, innehålla upplysning om innehavare, panträtter och köpeskilling.

2.4.1 Datautbyte med andra register

Fastighetsregistret både förser och tar emot uppgifter från andra datakällor i samhället. Detta för att olika register ska hålla hög aktualitet och fullständighet.

Statistiska Centralbyrån (SCB) tillför Fastighetsregistret rikets indelning d.v.s. administrativ indelning såsom län, kommun och församling. Det kan nämnas att Lantmäteriverket också förser SCB med fastighets- och byggnadsrelaterad data för framtagande av officiell statistik.

Vidare sker ett datautbyte med Skatteverket. Från Skatteverket får Fastighetsregistret organisationsnummer, namn och adress på juridiska personer samt ur folkbokföringen uppgifter om fysiska personer. Uppgifterna från Skatteverket tillförs Fastighetsregistret genom direkt uppdatering. En gång per år levererar Skatteverket hela fastighets-taxeringslängden för inläggning och koppling mot registerenheter i Fastighetsregistret. Fastighetsregistret förser Skatteverkets register med aktuell fastighetsindelning, byggnads- och arealförändringar. Avisering från Fastighetsregistret till Skatteverket sker varje natt.

Lantmäteriverket får från Skatteverket vid behov reserverade organisationsnummer för att användas vid bildande av samfällighetsföreningar.

3 Registreringsprocesser

3.1 Registrering i Fastighetsregistret

Registrering i allmänna delen

De statliga och kommunala lantmäterimyndigheterna registrerar nybildade, förändrade och upphävda fastigheter, samfälligheter, gemensamhetsanläggningar och rättigheter. Även fastighetsbestämningar ska registreras. Fastighetsindelningen kan endast ändras genom myndighets beslut. Enligt 1 kap 2 § fastighetsbildningslagen är fastighetsbildning och fastighetsbestämning fullbordade när åtgärden införts i Fastighetsregistret. Registrering av en förrättning är alltså en fullföljdsåtgärd och kan inte överklagas.

I de flesta fall sker fastighetsbildning och fastighetsregistrering parallellt i samma arbetsprocess[32] av en och samma handläggare på lantmäterimyndigheten. Så snart förrättningsbeslutet vunnit laga kraft införs förändringarna och blir synliga i Fastighetsregistret följande vardag. Hos flera av de kommunala lantmäterimyndigheterna är fastighetsregistrering fortfarande skilt från fastighetsbildningshandläggningen och registreringsarbetet sker efter det att förrättningen har avslutats.

Under 2005 handlade lantmäterimyndigheterna drygt 22 000 ärenden som medförde registrering i Fastighetsregistrets allmänna del. Dessa ärenden berörde drygt 200 000 registerenheter (fastigheter och samfälligheter) och gemensamhetsanläggningar.

Eftersom inskrivna avtalsrättigheter redovisas både i Fastighetsregistrets inskrivningsdel och i rättighetsredovisningssystemet i allmänna delen sker aviseringar mellan lantmäterimyndigheten och inskrivningsmyndigheten. Om en förrättningsåtgärd påverkar en inskriven rättighet registrerar lantmäterimyndigheten nödvändiga förändringar på rättigheten i allmänna delens rättighetsredovisningssystem. Inskrivningsmyndigheten får en avisering från lantmäterimyndigheten och kan därefter införa förändringen på rättigheten i inskrivningsdelen.

Lantmäterimyndigheten registrerar också nya, ändrade och upphävda planer och andra markreglerande bestämmelser. Beslutsfattande myndighet d.v.s. kommunen när det gäller planer och i de flesta fall länsstyrelsen när det gäller markreglerande bestämmelser ska skicka en kopia av beslutshandlingar till lantmäterimyndigheten för registrering.

[32] Lantmäteriets handläggningssystem Trossen för fastighetsbildning och fastighetsregistrering.

Ändringar i läns- och kommunindelning påverkar också fastighetsindelningen. Lantmäteriverket beslutar om ändring av traktnamn efter kommunindelningsändring. Större förändringar genomförs maskinellt som förvaltningsåtgärd vid Lantmäteriverket på uppdrag av lantmäterimyndigheten.

Uppgift som även ska redovisas i registerkartan ska vara redovisat senast två arbetsdagar[33] efter det att lantmäterimyndigheterna fört in uppgiften i textdelen.

Registrering i inskrivningsdelen

Inskrivningsmyndigheten handlägger ärenden i Fastighetsregistrets inskrivningsdel. Med inskrivningsärende avses lagfartsärende, inteckning, eller annan inskrivning gällande t.ex. tomträtt, nyttjanderätt, avtalsservitut, rätt till elektrisk kraft samt inskrivning av förklaring om tillbehör till fastighet. Inskrivningsärende kan också utgöra anteckning på fastighet. Det kan avse exekutiv försäljning, expropriation av hel fastighet, uppgift om att talan har väckts om hävning eller återgång av förvärv av fast egendom eller tomträtt, uppgift om en myndighets fördelning av medel som inverkar på en inteckning eller en inskriven rättighet etc.

Antalet inskrivningsärenden hos inskrivningsmyndigheterna var år 2005 nästan 950 000.

Lagfart

Lagfart innebär inskrivning av äganderätt till fast egendom. Vid ansökan om lagfart, som kan göras av köparen men vanligast av bank på uppdrag av köparen, inlämnas köpebrevet i original samt två bestyrkta kopior. I vissa fall behövs också personbevis eller registreringsbevis för att styrka parternas identitet. I samband med inskrivning av lagfartsuppgifter införs även uppgifter om förvärvet t.ex. fångesart. Om förvärvet utgör köp registreras köpeskillingsbeloppet.

Tomträtt

Tomträttsuppgifter skrivs in på den fastighet som upplåter tomträtten. Fastighetsägarens avtal med tomträttshavaren inskrivs i Fastighetsregistret. Uppgift om tomträttshavare samt fångesuppgifter registreras. Likaså registreras uppgifter om upplåtelsen såsom avgäld och tidsperiod. För tomträtt gäller samma regler för överlåtelse som för fast egendom och den kan utnyttjas för pantsättning på motsvarande sätt som fastighet.

[33] Lantmäterverkets föreskrifter LMVFS 2004:1 Till 39§ Fastighetsregisterförordningen.

Inteckning

På ansökan av den lagfarne ägaren eller innehavaren av tomträtten till fastigheten beviljar inskrivningsmyndigheten inskrivning i fastigheten av ett visst penningbelopp. En sådan inskrivning kallas inteckning. Med inteckningen följer en viss företrädesrätt till betalning ur fastigheten vid exekutiv försäljning. Mot varje inteckning svarar ett pantbrev, som är ett myndighetsbevis. Numera utgörs de flesta pantbrev av s.k. datapantbrev. Under informationsgruppen Inteckningar på fastigheten redovisas alla pantbrev. Det finns ett särskilt pantbrevsregister, som innehåller alla datapantbrev.

I samband med sammanläggningsförrättning ska inskrivningsmyndigheten upprätta en ny företrädesordning för inteckningar i den sammanlagda fastigheten och lantmäterimyndigheten fastställer denna vid förrättningen. Lantmäterimyndigheten skickar en avisering till inskrivningsmyndigheten så snart förrättningen är registrerad för införande av företrädesordning. Redan vid beslutet om sammanläggning sker dock en avisering till inskrivningsmyndigheten som då leder till inteckningsstopp i de fastigheter som sammanläggs.

Rättigheter

Inskrivningsmyndigheten inskriver också avtalsrättigheter såsom avtalsservitut, nyttjanderätter och rätt till elektrisk kraft. Avtalsrättigheter redovisas i inskrivningsdelen endast på belastad fastighet. Avtalsservituten aviseras till lantmäterimyndigheten som registrerar rättigheten i allmänna delen. Servitutet påförs både belastad fastighet och förmånsfastighet. Vid fastighetsbildningsåtgärder kan avtalsrättigheter påverkas på olika sätt. Efter avisering från lantmäterimyndigheten inför inskrivningsmyndigheten rättighetsförändringen på berörd fastighet.

Anteckningar

28 olika typer av anteckningar kan införas på fastigheten. Bland de vanligaste är anteckning om konkurs som inskrivs efter ingivning av konkursförvaltare på tingsrätten samt utmätning och exekutiv försäljning som anmäls av kronofogden. Vidare kan nämnas anteckning om intresseanmälan enligt lagen om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället som ansöks av arrendatorn samt intresseanmälan enligt lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt som ansöks av hyresgästerna på fastigheten.

3.1.1 Rättelse och komplettering

När uppgifterna i Fastighetsregistrets allmänna del är uppenbart oriktiga ska dessa rättas om det kan ske utan uppenbart förfång för fastighetsägare och rättighetshavare.[34] I annat fall ska fastighetsägare och rättighetshavare få tillfälle att yttra sig. Frågan om rättelse ska då prövas med beaktande av yttranden från rättsägarna. En rättelse i allmänna delen har vanligtvis inte sådan beskaffenhet att förfång blir aktuellt. De fall där förfång kan uppstå är t.ex. vid rättelse av fel som uppkommit vid redovisning av en ändring i fastighetsindelningen genom fastighetsreglering. I ett sådant fall kan ändring i fastighetsredovisningen behöva ske genom fastighetsbestämning eller i allmänt tvistemål vid domstol.

Rättelser som sker till följd av myndighetens eller någon annans skrivfel, räknefel eller dylikt sker enligt reglerna i förvaltningslagen.[35] Innan rättelsen sker ska berörda fastighetsägare och rättighetshavare få tillfälle att yttra sig.

När en uppenbar oriktighet beror på ett tekniskt fel i Fastighetsregistrets allmänna del får det rättas även om det medför skada för fastighetsägare eller rättighetshavare. Innan felet åtgärdas ska de som är berörda lämnas tillfälle att yttra sig. Den skadelidande har rätt till ersättning från staten.

Om inskrivningsdelen innehåller någon uppenbar oriktighet som beror på skrivfel eller liknande eller på tekniskt fel ska inskrivningsmyndigheten rätta uppgiften.[36] Fel av annan karaktär kan i princip endast rättas genom att beslutet överklagas eller genom rättegång i högre instans.

3.1.2 Avregistrering

När en fastighets samtliga ägor och tillhörigheter övergått till andra fastigheter och fastigheten till följd av detta inte längre har något innehåll, avregistreras den och redovisas inte längre som särskild bestående enhet i registret. Samfällighet ska avregistreras när all mark som hör till samfälligheten frångått densamma.

Även de avregistrerade enheterna redovisas i Fastighetsregistret med oförändrad registerbeteckning. På den avregistrerade enheten redovisas förutom

[34] 19 kap. 4§ fastighetsbildningslagen (SFS 1970:988).
[35] 26 § förvaltningslagen (SFS 1986:223).
[36] 19 kap. 22 § första stycket jordabalken.

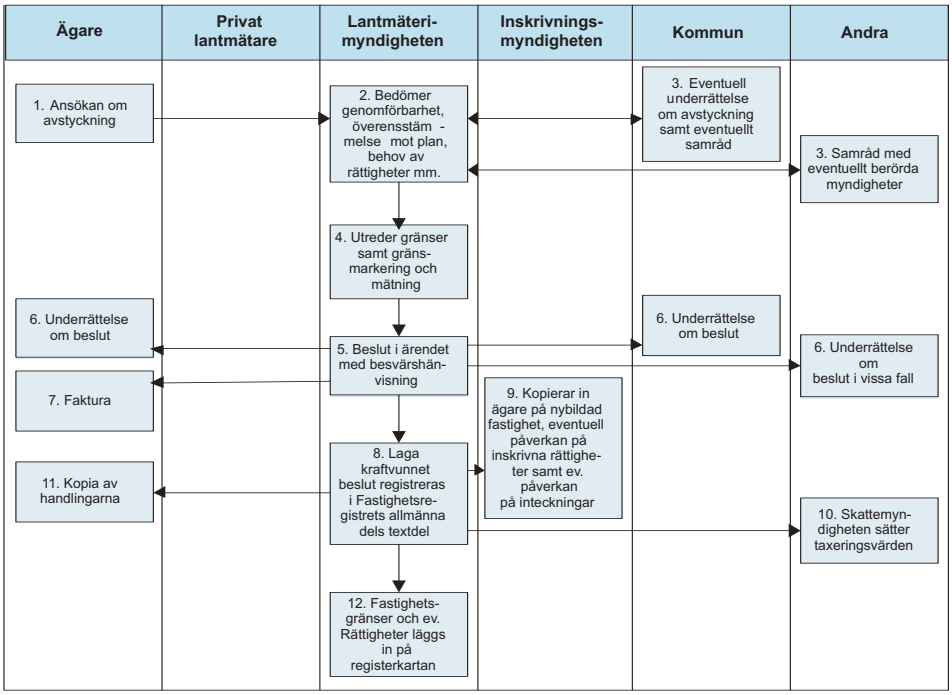
registerbeteckningen information om tidigare beteckning, ursprung, skattetal, åtgärder samt avskild mark. Vid presentation av innehållet i Fastighetsregistret finns uppgiften att enheten är avregistrerad på första raden.

3.2 Avstyckning

I detta avsnitt beskrivs processen för avstyckning av fastighet för bostadsändamål. Avstyckningen i exemplet genomförs utan sammanträde. Processen beskriver hela skedet men har fokus på registrering.

Genom avstyckning kan ett område avskiljas från en fastighet eller samfällighet. Det avstyckade området bildar en ny fastighet och får en ny fastighetsbeteckning vid registrering i Fastighetsregistret. Stamfastigheten, den fastighet från vilken avstyckningen sker, behåller den gamla fastighetsbeteckningen.

3.2.1 Processdiagram



Figur SWE-10: Avstyckning av en lott.

3.2.2 Beskrivning

1. Fastighetsägaren gör en skriftlig ansökan om avstyckning hos lantmäterimyndigheten. Till ansökan bör en kartskiss bifogas som visar önskat läge och omfattning på lotten. I de fall styckningsområdet har överlåtits kan även förvärvaren ansöka om avstyckning. Avstyckningen sker då i enlighet med överlåtelsehandlingen.
2. En förrättningslantmätare på lantmäterimyndigheten handlägger förrättningen. Förrättningslantmätaren kontrollerar att ansökan är korrekt samt bedömer genomförbarheten av avstyckningen. Hänsyn tas till eventuella planer och andra markreglerande bestämmelser.
3. Underrättelse om förrättningen sker till de kommuner som begärt sådan underrättelse. Vid behov sker samråd med kommunen, särskilt i de fall avstyckningen sker utanför planlagt område. Om fastigheten berörs av markreglerande bestämmelser sker samråd med länsstyrelsen.
4. De nya gränserna ska utstakas och vid behov markeras. Inför fältarbetet utreds berörda gränser på stamfastigheten. När gräns är oklar som har betydelse för avstyckningen kan förrättningslantmätaren ta initiativ till fastighetsbestämning. Behov av rättigheter, främst servitut, och deltagande i gemensamhetsanläggningar utreds.

   För inteckningar i stamfastigheten gäller i normalfallet att ansvaret för dessa fördelas mellan styckningsdelarna. Styckningslotten får subsidiärt ansvar för inteckningarna. Det är även möjligt att besluta om inteckningsfri avstyckning. För detta måste förrättningslantmätaren göra en oskadlighetsprövning eller begära medgivande från panträttshavarna.
5. Förrättningslantmätaren fattar beslut om avstyckning. Förrättningshandlingarna består av protokoll med beslut och besvärshänvisning. Beslutet hänvisar till förrättningskarta och en fastighetsrättslig beskrivning. Besvärstiden är fyra veckor.
6. Berörda fastighetsägare underrättas om förrättningens avslut. Även kommunen och i berörda fall länsstyrelsen underrättas. Dessa har rätt att överklaga förrättningsbeslutet.
7. Faktura på förrättningen skickas till sakägaren.
8. När förrättningsbeslutet vunnit laga kraft registreras den nybildade fastigheten samt följdändringar på stamfastigheten i Fastighetsregistrets allmänna del. Vissa uppgifter på en nybildad fastighet är det krav på att de registreras. Det är fastighetsbeteckning, församling, ursprung, areal, koordinater samt förrättningsåtgärd. I förekommande fall registreras också nybildade servitut eller andel i gemensamhetsanläggning. I de fall befintliga rättigheter, planer, markreglerande

bestämmelser eller andel i gemensamhetsanläggningar påverkas registreras behövliga ändringar. Förändringarna i allmänna delen uppdateras under natten och är synliga i registret nästa dag. Fastighetsbildningen blir fullbordad och därmed gällande mot tredje man när uppgift om åtgärden har införts i registret. Samtidigt med uppdateringen sker också en automatisk avisering till inskrivningsmyndigheten och Skatteverket.

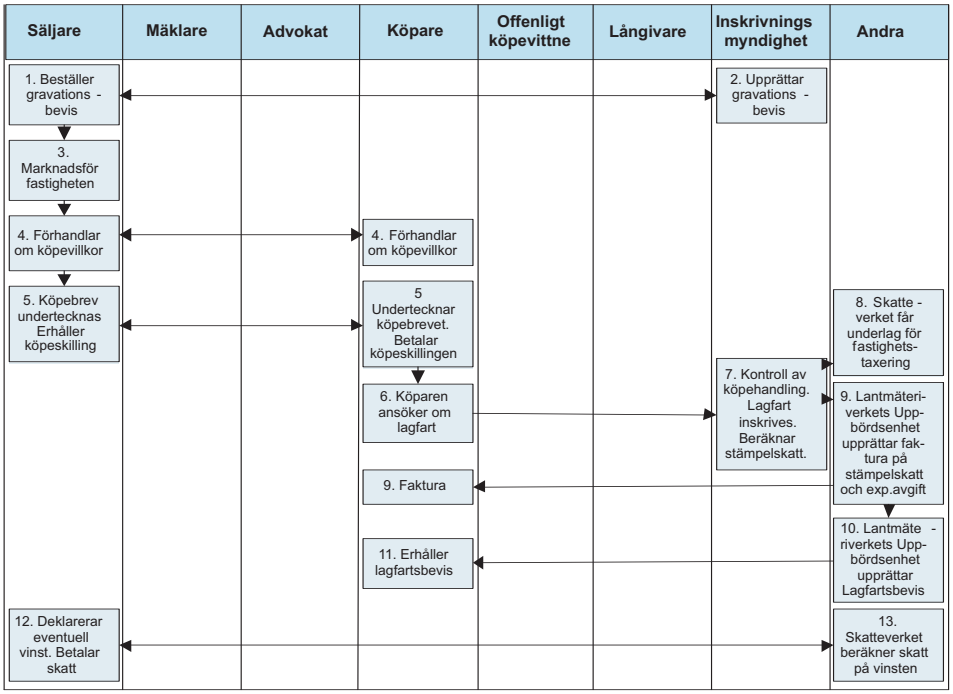
9. Efter avisering från lantmäterimyndigheten kopierar inskrivningsmyndigheten in ägaruppgifter från stamfastigheten till den nybildade fastigheten. När inskrivna rättigheter påverkas av avstyckningen registreras förändringarna i inskrivningsdelen. Detsamma gäller för penninginteckningar. Dessa kopieras över till den nybildade fastigheten om inte förrättningslantmätaren intygat bort dessa i samband med avstyckningen.
10. Skatteverket lägger in uppgifter om den nybildade fastigheten samt arealförändringen på stamfastigheten i taxeringslängden. Fastigheterna värderas för beskattning.
11. Kopia på upprättade förrättningshandlingar skickas till fastighetsägaren. Originalhandlingen arkiveras.
12. Den nya fastigheten, förändringar på stamfastigheten samt eventuella nytillkomna rättigheter läggs in på registerkartan. Registerkartan ska uppdateras inom 2 dygn efter det att textdelen uppdaterats. Uppdatering sker direkt.

3.3 Enkelt fall av försäljning av hel fastighet

Försäljning av en fastighet kan ombesörjas helt av säljare och köpare. Det enda som behövs är bevittning av överlåtelsehandling samt att köparen lämnar in den till inskrivningsmyndigheten för att få lagfart på fastigheten.

I detta avsnitt redovisas processen för det enklaste fallet av försäljning av en villa-fastighet. Ingen mäklare är engagerad och inga lån behövs för betalning av köpeskillingen.

3.3.1 Processdiagram



Figur SWE-11: Enkelt fall av försäljning av hel fastighet.

3.3.2 Beskrivning

1. Säljaren bör kunna uppvisa ett gravationsbevis vid försäljningen. Ett gravationsbevis visar innehållet i Fastighetsregistrets inskrivningsdel och taxeringsuppgiftsdel samt vissa uppgifter ur allmänna delen. Säljaren beställer gravationsbeviset hos inskrivningsmyndigheten eller lantmäterimyndigheten.
2. Inskrivningsmyndigheten eller lantmäterimyndigheten tar emot beställningen på gravationsbevis. Lantmäteriverkets uppbördsenhet utfärdar ett sådant.
3. Säljaren marknadsför fastigheten, vanligtvis genom annonsering i dagstidning och på Internet.
4. När säljaren har hittat en köpare förhandlar dessa om priset och andra köpevillkor.
5. Överlåtelsehandlingen måste vara skriftlig. Den kan bestå av två handlingar, köpekontrakt och köpebrev, eller endast av köpebrev. I ett enkelt fall är det tillräckligt att endast upprätta köpebrev. Köpebrevet undertecknas av båda parter och köpeskillingen betalas. Säljarens och köparens underskrifter bevittnas av två personer. Detta är inte ett krav men gör att lagfartsprocessen går snabbare.

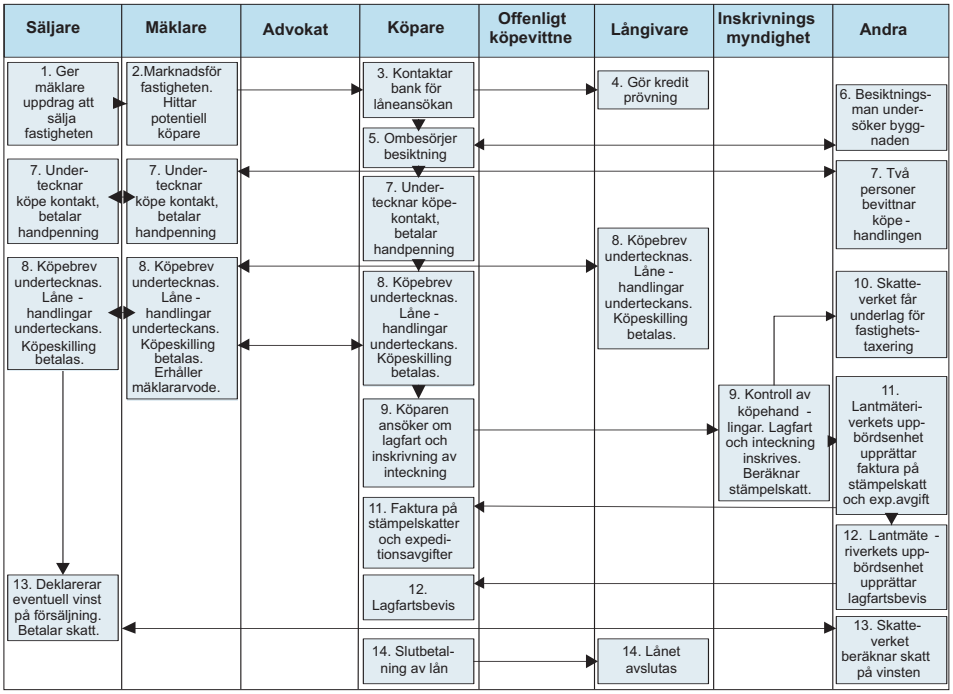
6. Köparen ansöker om lagfart hos inskrivningsmyndigheten genom att lämna in köpehandling i original samt en bestyrkt kopia. Vidare inlämnas, om fastigheten överstiger 3000 kvm och är obebyggd, beslut om kommunens avstående av förköp enligt förköpslagen.[37] Ansökan om lagfart ska göras inom tre månader efter det att förvärvshandlingen upprättades. Om ansökan inte görs i tid kan inskrivningsmyndigheten förelägga köparen att söka lagfart. Det sker emellertid mycket sällan. Några böter eller dylikt förekommer inte.
7. Inskrivningmyndigheten kontrollerar köpehandlingen. Köpeavtalet måste uppfylla vissa formkrav nämligen att det ska vara skriftligt, ha parternas underskrifter, innehålla uppgift om priset, en överlåtelseförklaring samt uppgift om avsedd fastighet. Om fastigheten är säljarens giftorättsgods krävs andra makens skriftliga samtycke. Samtycket ska vara bevittnat av två personer. Saknas samtycke ska lagfartsansökan vilandeförklaras tills samtycke erhållits eller tre månader efter det att maken fick reda på överlåtelsen.
   De uppgifter som registreras i inskrivningsdelen vid köp av fastighet är uppgift om ägare och andel, fångesart t.ex. köp samt förvärvsdatum. Även köpeskillingsbeloppet registreras. Stämpelskatten beräknas på köpeskillingen. Om köpeskillingen understiger taxeringsvärdet beräknas stämpelskatten på taxeringsvärdet året närmast före det år då ansökan om lagfart beviljas. Stämpelskatten utgör för en privat person 1,5 % av värdet.
   Alla beslutade och registrerade inskrivningsärenden på ett kontor godkänns av behörig handläggare. Inskrivningsdagens godkända ärenden uppdateras under natten och är synliga i Fastighetsregistret nästa dag.
8. Skatteverket får en avisering från inskrivningsmyndigheten om ägarbytet.
9. Lantmäteriverkets uppbördsenhet upprättar faktura på stämpelskatt och expeditionsavgift som skickas till köparen.
10. Lantmäteriverkets uppbördsenhet upprättar ett lagfartsbevis som skickas till köparen. Numera har lagfartsbeviset ingen formell betydelse eftersom den registrerade lagfarten i Fastighetsregistret har rättsverkan.
11. Köparen erhåller lagfartsbeviset. Köparen får också original köpebrevet i retur från inskrivningsmyndigheten.
12. Säljaren beräknar skatt på uppkommen vinst vid försäljningen och redovisar den i sin inkomstdeklaration det år försäljningen sker. Vid försäljning av fastighet för permanentbostadsändamål kan reavinstbeskattningen skjutas upp om man inom två år förvärvar en ny fastighet eller bostadsrätt för permanent boende. Om den nya fastigheten/bostadsrätten förvärvas till ett lägre pris kan dock inte hela skatten skjutas upp.
13. Skatteverket beräknar säljarens totala skatteplikt för försäljningsåret.

[37] SFS 1967:868.

3.4 Köp/ försäljning av hel fastighet genom mäklare samt belåning

De flesta fastighetsförsäljningar sker genom mäklare. Finansiering av köpet sker vanligen genom att köparen tar upp lån hos bank eller annat kreditinstitut. Ett sådant köp redovisas i detta avsnitt.

3.4.1 Processdiagram



Figur SWE-12: Köp/ försäljning av hel fastighet genom mäklare samt belåning.

3.4.2 Beskrivning

1. Säljaren ger en mäklare uppdrag att sälja fastigheten. Ett avtal upprättas som reglerar villkoren för uppdraget. Även mäklararvodet regleras i avtalet.
2. Mäklaren tar reda på uppgifter om fastigheten ur Fastighetsregistret. Säljaren behöver inte beställa något gravationsbevis eftersom de flesta mäklare har uppkoppling mot Fastighetsregistret. Mäklaren marknadsför fastigheten i dagspress och på Internet samt ombesörjer visningar. Mäklaren hittar en potentiell köpare. Det är säljaren som avgör om denne får köpa fastigheten.

3. Köparen kontaktar bank eller något annat kreditinstitut för låneansökan.
4. Långivaren gör en kreditprövning av köparen och en värdebedömning av fastigheten. Om förutsättningarna är godtagbara och köparen nöjd med lånevillkoren meddelar långivaren att de beviljar köparen lån. Därefter kommer säljare och köpare muntligen överens om priset.
5. Köparen har undersökningsplikt av fastigheten och det är vanligt att anlita en professionell besiktningsman för detta.
6. Besiktningsmannen undersöker byggnaden och ger ett skriftligt utlåtande. Resultatet av besiktningen kan medföra att säljaren gör avdrag på det överenskomna priset.
7. Mäklaren tar fram förslag till köpekontrakt och stämmer av villkor med säljare och köpare. Det upprättade köpekontraktet undertecknas av köpare och säljare. I de fall fastigheten är säljarens giftorättsgods krävs andra makens skriftliga samtycke. Köparen betalar handpenning vilket vanligtvis utgör 10 % av köpesumman. Det är vanligt att banken eller mäklaren förvarar handpenningen tills köpet avslutas.
8. Köpebrev upprättas och undertecknas samt bevittnas av två personer. Detta är inte ett krav men påskyndar lagfartshanteringen. Då fullbordas köpet genom att resterande del av köpeskillingen betalas och tillträde sker. Undertecknandet av köpebrevet sker hos den bank som köparen anlitar eller på mäklarkontoret med uppkoppling mot banken.
   Låneavtal har upprättats av banken och undertecknas av köparen och banken. Köparen ger banken fullmakt att ansöka om inskrivning av nya inteckningar i fastigheten. Om det redan finns inteckningar inskrivna på fastigheten används dessa som säkerhet. De eventuella lån som säljaren har i fastigheten betalas. Pantbreven överlämnas formellt till köparen som i sin tur lämnar dem till sin bank. I praktiken överförs pantbreven direkt mellan de berörda bankerna.
9. Det är vanligt att banken på uppdrag av köparen ansöker om lagfart och inskrivning av inteckning. Inskrivningsmyndigheten kontrollerar formkraven för köpehandlingen samt beviljar lagfart och beräknar stämpelskatt. Se punkt 7 i processen ovan, Köp/Försäljning av hel fastighet - enkelt fall.
   Inskrivningsmyndigheten granskar ansökan om inskrivning av inteckning. Ansökan ska vara skriftlig. Om fastigheten är den lagfarne ägarens giftorättsgods krävs den andre makens skriftliga samtycke. Inskrivningsmyndigheten registrerar gällande företrädesordning för inteckningen. Vidare inskrivs inteckningsbeloppet, inskrivningsdag samt aktnummer. Stämpelskatten beräknas. Den utgör 2 % av det intecknade beloppet.

Alla beslutade och registrerade inskrivningsärenden på ett kontor godkänns av behörig handläggare. Inskrivningsdagens godkända ärenden uppdateras under natten och är synliga i Fastighetsregistret nästa dag.

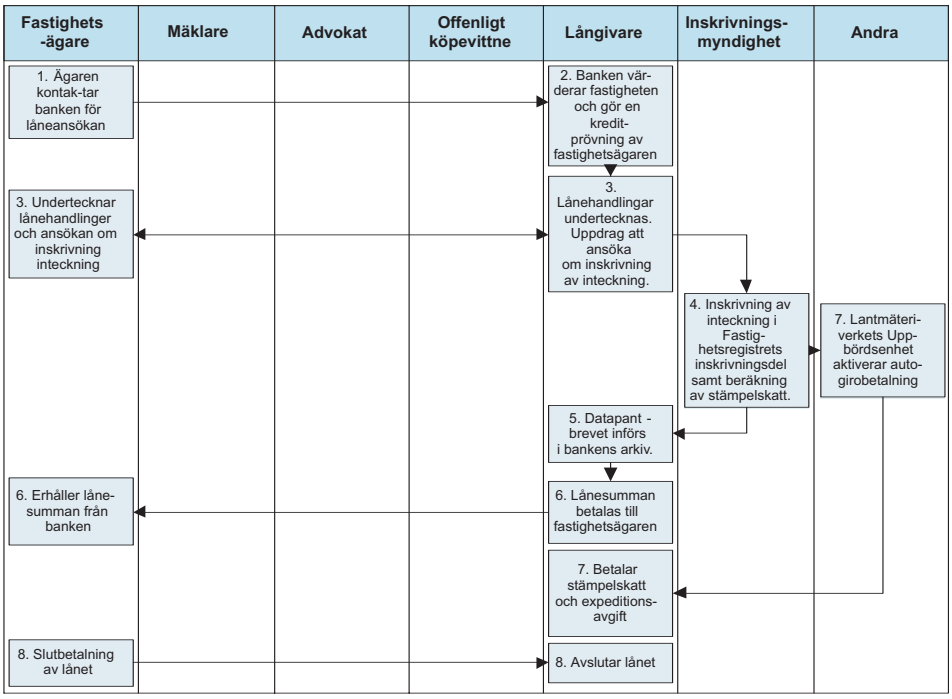
10. Skatteverket får en avisering från inskrivningsmyndigheten om ägarbytet.
11. Betalning av stämpelskatter och expeditionsavgifter sker oftast via autogiro-betalning från banken till Lantmäteriverkets uppbördsenhet. Normalt ingår det i bankens uppdrag gentemot köparen att betala fakturan från köparens konto. (Privatpersoner betalar inte via autogirobetalning utan får en faktura från Lantmäteriverket.)
12. Lantmäteriverkets uppbördsenhet upprättar ett lagfartsbevis som skickas till köparen. Numera har lagfartsbeviset ingen formell betydelse eftersom den registrerade uppgiften i Fastighetsregistret har rättsverkan.
13. Eventuell vinst på försäljningen ska försäljaren ta upp i inkomstdeklarationen det år försäljningen sker. Vid försäljning av fastighet för permanentbostadsändamål kan reavinstbeskattningen skjutas upp om man inom två år förvärvar en ny fastighet eller bostadsrätt för permanent boende. Om den nya fastigheten/bostadsrätten förvärvas till ett lägre pris kan dock inte hela skatten skjutas upp. Skatteverket beräknar säljarens totala skatteplikt för försäljningsåret.
14. När lånet är slutbetalt ska banken lämna ifrån sig pantbrevet. Om pantbrevet är ett skriftligt pantbrev skickas det tillbaka till fastighetsägaren. Utgör pantbrevet ett datapantbrev kan det på fastighetsägarens begäran skrivas ut till ett skriftligt pantbrev och skickas till fastighetsägaren. Mera vanligt är att fastighetsägaren begär att datapantbrevet i stället förvaras i det digitala ägararkivet hos Lantmäteriverket. Någon särskild inskrivning eller anteckning i Fastighetsregistret sker inte. Pantbrevet finns fortsättningsvis inskrivet på fastigheten och kan användas vid en ny belåning.

3.5 Inskrivning av inteckning

Nedan redovisas exempel på belåning med fastigheten som säkerhet. Det svenska systemet inbegriper både ett pantbrev och en inteckning. Pantbrevet utgör beviset eller säkerheten medan inteckningen avser inskrivningen i registret då den får rättskraft.

Ägaren kan själv ansöka om uttag av pantbrev till valfritt belopp. Ägaren kan då erbjuda ett kreditinstitut pantbrevet som säkerhet för lån. I normalfallet är det kreditinstitutet som på uppdrag av ägaren ansöker om uttag av pantbrev och inskrivning av inteckning.

3.5.1 Processdiagram



Figur SWE-13: Inskrivning av inteckning.

3.5.2 Beskrivning

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 inteckningar 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 inteckning.
4. Banken ansöker om inskrivning av inteckning hos inskrivningsmyndigheten. När inskrivningsmyndigheten beviljar inteckningen utfärdas samtidigt ett pantbrev. I dag utgör alla nya pantbrev digitala pantbrev. Inteckningen inskrivs på fastigheten i Fastighetsregistret, se ovan under punkt 9 i processen Köp/ försäljning av hel fastighet genom mäklare samt belåning.

5. Datapantbrevet införs i bankens arkiv. Bankens datapantbrevsarkiv utgör del av Lantmäteriets pantbrevsregister. Banken har endast åtkomst till sina ”egna” pantbrev. Banken kan också via det digitala pantbrevsarkivet kommunicera med andra banker och låneinstitut t.ex. för låneomläggning.
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. Se ovan, punkt 14 i processen Köp/ försäljning av hel fastighet genom mäklare samt belåning.

4 Användning av fastighetsregisterinformation

4.1 Distribution av data

Fastighetsinformation i Fastighetsregistret används av många olika aktörer i samhället. De myndigheter som uppdaterar innehållet i Fastighetsregistret har via sina handläggningssystem direkt kommunikation med Fastighetsregistret.

För att tillgodose behovet för övriga användare i samhället använder sig Lantmäteriet av ett antal återförsäljare eller så kallade partners. Lantmäteriet tillhandahåller standardiserade grunddataprodukter som partners säljer vidare som grunddataprodukter eller förädlade produkter till slutanvändare.

De olika distributionssätten för fastighetsinformation är:

- Online, där kunden med hjälp av olika standardtransaktioner söker och erhåller önskad information för t.ex. en fastighet.
- Fastighetsuttag, där man kan beställa fastighetsinformation i digital form för integrering i egna system.
- Fastighetsavisering, som innebär bevakning samt avisering av förändringar i Fastighetsregistret.

Vidare utfärdas officiella dokument ur Fastighetsregistret enligt fastighetsbevis-kungörelsen.[38] Gravationsbevis samt Fastighetsbevis, som även gäller som gravationsbevis, används bl.a. i samband med fastighetsköp, låneansökan eller i samband med revision i företag. Bevisen kan bl.a. beställas via inskrivningsmyndighet eller lantmäterimyndighet och framställs och expedieras av Lantmäteriverket. Fastighetsbeviset visar hela innehållet i Fastighetsregistrets allmänna del och inskrivningsdel samt vissa taxerings- och byggnadsuppgifter. Gravationsbeviset visar innehållet i Fastighetsregistrets inskrivningsdel och taxeringsuppgiftsdel samt vissa uppgifter ur Fastighetsregistrets allmänna del. Användningen av gravations- och fastighetsbevis har sjunkit betydligt under senare år eftersom de flesta banker, kreditinstitut m.fl. själva har uppkoppling mot Fastighetsregistret.

4.2 Sökbarhet

Vid sökning av information i Fastighetsregistret används beteckning eller adress som sökbegrepp. Beteckning kan användas för alla registrerade fastigheter, samfälligheter,

[38] SFS 1974:1063.

fiskesamfälligheter och gemensamhetsanläggningar. Vid sökningen används hela beteckningen t.ex. Uppsala Berga 1:5. Vid sökning med adress används hela adressen t.ex. Nyköping Storgatan 15. Sökning får endast ske på en fastighet/ samfällighet/ gemensamhetsanläggning i taget. Lantmäteriverket har möjlighet att i det enskilda fallet medge undantag från begränsningen, om det hos användaren finns särskilda skäl.

Även fastighetsnyckeln som är en för varje fastighet unik niosiffrig teknisk identitet kan användas för sökning.

För att få information om rättigheter används rättighetsidentiteten som sökbegrepp t.ex. 0360-03:10.1. Aktbeteckningen som även utgör identitet t.ex. 0580:P90/55 gäller för planer och bestämmelser. Respektive identitet kan användas för att erhålla information ur Fastighetsregistret.

Vidare finns ett antal specialtillämpningar som möjliggör sökning på ledningsrättsinnehavare, listning av adresser m.m.

Privatpersoner såsom lagfaren ägare eller tomträttsinnehavare är inte giltiga sökbegrepp i registret vare sig på namn eller på personnummer. Sökning av juridiska personer via organisationsnummer är dock möjligt.

4.3 Offentlighet

Fastighetsregistret är ett offentligt register. All information i Fastighetsregistret ska vara tillgängligt för allmänheten enligt tryckfrihetsförordningen[39]. Lagen har företräde framför fastighetsregisterlagen[40] och personuppgiftslagen[41]. Lantmäterimyndigheterna och inskrivningsmyndigheterna svarar på allmänhetens frågor samt lämnar ut utskrifter ur registret. Vidare finns en dator tillgänglig på myndigheten för besökares egna sökningar i registret. Sedan mitten av 1990-talet har antalet lantmäteri- och inskrivningsmyndigheter minskat avsevärt, varför de praktiska möjligheterna att själva göra sökningar inskränkts. Lantmäteriverket, via registrator, tillhandahåller uppgifter ur registret enligt offentlighetsprincipen. Utskrifter enligt offentlighetsprincipen fås mot kopieringskostnad. Uppgifter i Fastighetsregistret kan skyddas av sekretessbestämmelser enligt sekretesslagen.[42]

[39] Tryckfrihetsförordningen SFS 1949:105.
[40] Fastighetsregisterlagen SFS 2000:224.
[41] Personuppgiftslagen SFS 1998:204.
[42] 7 kap 15 § sekretesslagen (SFS 1980:100).

4.3.1 Personuppgifter

Fastighetsregistret innehåller personuppgifter. När det gäller personuppgifter ska registret ha till ändamål att tillhandahålla uppgifter för bl.a. omsättning av fastigheter, kreditgivning och försäkringsgivning, fastighetsförvaltning och byggande, aktualisering av fastighetsanknuten information som finns i kund- eller medlemsregister eller urval för direkt marknadsföring. Begreppet *personuppgift* är detsamma som i personuppgiftslagen liksom innebörden av begreppet behandling av *personuppgift*. Lantmäteriverket är personuppgiftsansvarig för Fastighetsregistret.

Lantmäteriverket ska fatta ett *beslut* i alla tillhandahållandeärenden. Lantmäteriverket ska ta ställning till sökandens ändamål och om den efterfrågade information är sådan att den kan tillhandahållas. Lantmäteriverkets beslut kan *överklagas* till allmän förvaltningsdomstol.

Fastighetsregisterlagen skiljer på om informationen tillhandahålls via direktåtkomst (online) eller genom urval och bearbetning (uttag).

Med *direktåtkomst* menas att den som använder registret på egen hand kan söka i detta och få svar på frågor, dock utan att själv kunna bearbeta eller på annat sätt påverka innehållet. I princip tillåts endast sökning på en fastighet i taget.

Med *urval* och *bearbetning* menas att någon eller några parametrar används för att, på uppdrag av annan, få fram en begränsad mängd information ur en större mängd information. Vid urval får uppgifter om inteckningar inte behandlas. De får därför inte heller lämnas ut på upptagning för automatiserad behandling. Urval för att lämna ut personnummer får bara ske för aktualisering av kund- eller medlemsregister. Vid urval för direkt marknadsföring får uppgifter om personnummer, födelsetid, civilstånd, utmätning, konkurs eller standardpoäng[43] inte behandlas.

I lagen nämns i flera paragrafer att Lantmäteriverket får göra avsteg från uppställda regler om det föreligger särskilda skäl. Lantmäteriverket ska se till att det inte uppkommer otillbörligt intrång i registrerads personliga integritet eller risker från säkerhetssynpunkt. För dessa syften får Lantmäteriverket ställa upp särskilda villkor.

[43] Standardpoäng används i fastighetstaxering. Är ett mått på byggnadens standard.

4.4 Omfattning av användningen

Fastighetsinformation används av många olika aktörer i samhället. De tveklöst största användarna av fastighetsinformation är banker och kreditinstitut. Övriga aktörer inom fastighetsmarknaden såsom mäklare, förvaltare och värderare är också stora användare. Fastighetsinformation behövs naturligtvis i olika myndigheters verksamhet främst inom fastighetsbildningen. Men även kommuner, länsstyrelser och andra myndigheter behöver fastighetsinformation i sin myndighetsutövning. Kommuner är också i behov av fastighetsregisterinformation i det löpande förvaltningsarbetet.

Antalet betalda transaktioner eller frågor mot Fastighetsregistret var drygt 13 miljoner under 2005. Därtill tillkommer ett stort antal gratis transaktioner vid fastighetsbildning samt ajourhållning av registrets olika delar.

5 Kostnader och finansiering

5.1 Finansiering

Uppbyggnad av Fastighetsregistret har finansierats med anslag från staten. Även för förvaltning av registret har det utgått vissa anslag men stora delar av förvaltningen samt kostnader för tillhandahållande av fastighetsinformation har finansierats med försäljningsintäkter från tillhandahållande av fastighetsinformation. Tidigare har registreringskostnaderna i allmänna delen också täckts av anslag.

Från och med 1 januari 2004 är fastighetsinformationen helt användarfinansierad. Det innebär att drift, förvaltning, uppbyggnad, utveckling och tillhandahållande finansieras med försäljningsintäkter. Kostnader för registrering i allmänna delen ingår i förrättningskostnaderna som betalas av sakägare i förrättningen. Registrering av planer och markreglerande bestämmelser finansieras via Lantmäteriets förvaltningsanslag.

Kostnaderna för uppbyggnad, förvaltning, drift, utveckling och tillhandahållande av fastighetsinformation var 243 miljoner SEK (26,7 miljoner EUR) 2005. Intäkterna för att täcka dessa kostnader uppgick till 214 miljoner SEK (23,5 miljoner EUR). Verksamheten gav således ett underskott på 29 miljoner SEK (3,2 miljoner EUR) vilket finansierades med balanserade överskott. Över- eller underskott av avgiftsfinansierad verksamhet balanseras i ny räkning upp till ett tak. På lång sikt ska avgiftsfinansierad verksamhet bedrivas med full kostnadstäckning, dvs. avgifterna för verksamheten skall täcka sina kostnader.

Förklaringen till att verksamheten uppvisar ett underskott för 2005 är att amorteringskostnader för lån tagna för utveckling av ett nytt inskrivningsregister belastade bokslutet med 66 miljoner SEK (7,3 miljoner EUR).

Kostnaderna för registrering av planer och markreglerande bestämmelser var 22 miljoner SEK (2,4 miljoner EUR) år 2005 och finansierades via Lantmäteriets förvaltningsanslag.

Uppbördsverksamheten hos Lantmäteriet är anslagsfinansierad. Kostnaden uppgick till 15 miljoner SEK (1,7 miljoner EUR) år 2005.

Lantmäteriet betalar kommunerna för ajourhållning av byggnader och adresser i Fastighetsregistret. Lantmäteriet betalar också de kommuner som har kommunal

lantmäterimyndighet (KLM) och levererar/uppdaterar fastighetsinformation till NDRK (nationell digital registerkarta). Ersättningen beräknas utifrån Lantmäteriets årliga intäkter från försäljning av grundläggande geografisk information och fastighetsinformation samt vilken samverkansnivå den enskilda kommunen har tecknat sig för i avtalet med Lantmäteriverket. Avtal finns också med de flesta kommuner där det finns statlig lantmäterimyndighet (SLM) för engångsleverans vid grundläggning av NDRK. Ersättning till dessa kommuner sker enligt samma princip. Kostnaderna för de kommunala ersättningarna uppgick under 2005 till 34 miljoner SEK (3,7 miljoner EUR) och finansierades via försäljningsintäkter från tillhandahållande av grundläggande information.

Inskrivningsmyndigheternas kostnader för ajourhållning av Fastighetsregistrets inskrivningsdel finansieras med anslagsmedel. Dessa var 130 miljoner SEK (14,3 miljoner EUR) år 2005. Eftersom systemförvaltningen av registret sker hos Lantmäteriet har Domstolsverket och inskrivningsmyndigheterna inga kostnader för förvaltning och utveckling av systemet.

Intäkter från stämpelskatter och expeditionsavgifter, som 2005 var 7,9 miljarder SEK (873 miljoner EUR), går direkt till statskassan.

5.2 Avgifter vid registrering

Kostnaderna för registrering i allmänna delen ingår i den totala förrättningskostnaden. Debitering sker enligt löpande taxa det vill säga för nedlagd arbetstid. För enklare förrättningar finns baspris framtagna som ligger till grund för beräkning av fast pris. De flesta sakägare vill ha fast pris men måste då teckna en överenskommelse om fast pris med Lantmäterimyndigheten. Komplicerade förrättningar debiteras alltid enligt löpande taxa.

Avgifter vid Lantmäterimyndigheten 2005	Belopp	
	SEK	EUR
Avstyckning av en tomt mindre än 5 000 kvm, med fältarbete. Registrering i allmänna delen inklusive registerkartan ingår.	16 000 SEK (Baspris)	Ca 1760 EUR
Fastighetsreglering mellan två fastigheter där den överförda arealen är mindre än 5 000 kvm, med fältarbete. Registrering i allmänna delen inklusive registerkartan ingår.	14 000 SEK (Baspris)	Ca 1540 EUR

Avgifter vid Lantmäterimyndigheten 2005	Belopp	
	SEK	EUR
Vissa enkla fastighetsregleringar mellan två fastigheter där den överförda arealen är mindre än 3 000 kvm, utan fältarbete. Registrering i allmänna delen inklusive registerkartan ingår.	7 000 SEK (Baspris)	Ca 770 EUR
Förrättningslantmätare	1 100 SEK/ tim. (löpande prissättning)	Ca 121 EUR/tim.
Biträdande handläggare	740 SEK/ tim. (löpande prissättning)	Ca 81,4 EUR/tim.
Särskild expertkompetens	1 300 SEK/ tim. (löpande prissättning)	Ca 143 EUR/tim.

Figur SWE 14: Avgifter vid lantmäterimyndigheterna.

Avgifterna hos inskrivningsmyndigheterna utgörs av expeditionsavgifter. Därtill tillkommer i förekommande fall stämpelskatt.

Avgifter och skatter vid Inskrivningsmyndigheten 2005	Belopp	
	SEK	EUR
Expeditionsavgift för t.ex. - lagfart/ inskrivning av tomträtt - utsträckning, nedsättning eller relaxation av inteckning - anteckning om intresseanmälan	825 SEK	Ca 90,75 EUR
- nyinteckning, utbyte av pantbrev, sammanföring av - anteckning om ställföreträdare för samägda	375 SEK inteckning jordbruksfastigheter	Ca 41,25 EUR
- anteckning om t.ex. gemensam bostad enligt sambolagen	60 SEK	Ca 6,6 EUR
Gravations- och fastighetsbevis	230 SEK	Ca 35,2 EUR
Stämpelskatt för lagfart - privatpersoner - juridiska personer Stämpelskatt för inteckningar		 1,5 % 3 % 2 %

Figur SWE-15: Avgifter och skatter vid Inskrivningsmyndigheterna.

5.3 Produktpriser

Försäljningen av fastighetsinformation ska täcka kostnader för förvaltning, vidareutveckling och tillhandahållande av informationen i Fastighetsregistret.

Lantmäteriet tillhandahåller grunddataprodukter ur Fastighetsregistret till olika återförsäljare eller partners som säljer grunddataprodukter eller vidareförädlade produkter till slutkunder.

Lantmäteriets avgifter för grunddataprodukter är beslutade och redovisas i Lantmäteriets författningssamling.[44] Lantmäteriets avgifter gäller gentemot partners och baseras på slutanvändarens användning. Partners har i sin tur rätt att sätta egna avgifter gentemot slutanvändarna.

Direktåtkomst – online 2005	**Pris**	
	SEK	**EUR**
Engångsavgift per anslutning	1 575 SEK	Ca 173,25 EUR
Abonnemangsavgift, per månad	50 SEK	Ca 5,5 EUR
Avgift per transaktion	7,76–79,54 SEK	Ca 0,85-8,75 EUR

Figur SWE-16: Lantmäteriets prissättning för direktåtkomst.

[44] LMVFS.

6 Rättsverkan och konsekvenser

6.1 Status och rättsverkan för Fastighetsregistrets allmänna del

Redovisningen av fastighetsindelningen, officialrättigheter och gemensamhetsanläggningar

Fastighetsbildning enligt fastighetsbildningslagen och förrättningar enligt anläggningslagen och ledningsrättslagen blir fullbordad och därmed gällande mot tredje man först när uppgift om åtgärden har införts i registret.[45] Bestämmelsen innebär att en fastighets tillkomst eller ändrade omfattning i faktiskt och rättsligt hänseende blir slutgiltigt i och med registreringen. T.ex. övergår då också äganderätten till överfört område från avstående fastighet till mottagande fastighet, i de fall inte köp föregått fastighetsbildningen. Fastighetsregistret är normerande när det gäller beteckningar för fastigheter, samfälligheter och gemensamhetsanläggningar.

När det gäller uppgifter om fastighet har registret ingen rättsverkan utan det är uppgifterna i förrättningshandlingar och motsvarande som har rättsverkan. Fastighetsgränser i registerkartan har således inte heller rättsverkan utan kartan ska ses som en sammanställning av fastigheters gränser m.m. som redovisas i förrättnings-handlingarna och motsvarande. Det är dessa handlingar och de lagligen tillkomna gränserna på marken som är avgörande för fastigheternas omfattning och avgränsning mot varandra.

Redovisningen av planer m.m.

Redovisningen av planer enligt plan- och bygglagen samt markreglerande bestämmelser enligt ett flertal författningar (t.ex. miljöbalken, väglagen, kulturminneslagen) har betydelse för hur fastigheter och samfälligheter kan utnyttjas. Det kan innebära inskränkningar i markanvändningen men också möjligheter att utnyttja marken för bebyggelse. I registerkartan redovisas begränsningslinjen för planen respektive bestämmelseområdet. Därutöver redovisas endast ett litet urval av alla uppgifter som finns i planerna respektive bestämmelserna. Syftet med redovisningen är att ge en signal om att det finns en plan eller bestämmelse som berör en viss fastighet eller samfällighet. Genom den geometriska redovisningen i registerkartan framgår det också

[45] 19 kap. 2 § fastighetsbildningslagen SFS 1970:988, 34 § anläggningslagen SFS:1973:1149, 32 §ledningsrättslagen SFS 1973:1144.

vilken del av fastigheten/samfälligheten som berörs. Eftersom beteckningen på planen respektive bestämmelsen består av aktbeteckning eller annan identifierare för beslutshandlingarna inklusive karta kan ytterligare information sökas i denna akt.

Om någon lider förlust till följd av tekniskt fel i Fastighetsregistret har man rätt till ersättning av staten.

6.2 Status och rättsverkan för Fastighetsregistrets inskrivningsdel

Allmänt om rättsverkan hos inskrivningsdelen

De i Fastighetsregistrets inskrivningsdel gjorda inskrivningarna saknar med vissa undantag betydelse för det materiella rättsläget, t.ex. för vem som ska anses vara rättmätig ägare av en fastighet. Lagen tillskriver dock inskrivning betydande rätts-verkan, något som är en förutsättning för att inskrivningsdelen på ett tillfredsställande sätt ska kunna fylla sin uppgift. Såväl myndigheter som allmänhet måste kunna grunda sitt handlande vid beslutsfattande eller i andra sammanhang omedelbart på innehållet i inskrivningsdelen. Detta innebär bl.a. att en rättshandling som, i förlitan på en inskriv-ning, företas av tredje man normalt blir giltig, fastän materiell grund för inskrivningens giltighet saknas. Rättshandlingens giltighet förutsätter dock s.k. god tro hos den som företagit rättshandlingen.

Lagfart och inskrivning av tomträttsförvärv

Inskrivning av förvärv av fast egendom, dvs. lagfart, hindrar inte en rättslig prövning av frågan om förvärvet är ogiltigt eller om det av någon annan anledning inte kan göras gällande. Det hindrar inte heller en rättslig prövning av frågan om inskrivningen av något annat skäl kränker någons rätt.

Inskrivningen tillerkänns dock rättsverkan i den meningen att en överlåtelse, som har skett i förlitan på en lagfartsuppgift, normalt är giltig om förvärvaren har varit i god tro. Den rätta ägaren kompenseras då med ersättning för sin förlust av staten. I vissa situationer där bristerna i överlåtarens äganderätt varit av särskilt allvarlig beskaffenhet, t.ex. när lagfart beviljats på en förfalskad fångeshandling, är godtrosförvärv dock inte möjliga. I dessa situationer kompenseras en godtroende förvärvare med ersättning för sin förlust av staten.

Godtrosförvärv från en lagfaren men inte rättmätig ägare kan, med vissa avvikelser från vad som gäller i fråga om äganderätt, också ske av nyttjanderätt, avtalsservitut, rätt till elektrisk kraft och panträtt.

Om det i inskrivningsdelen vid tidpunkten för förvärvet fanns en anteckning om ett förhållande som gjorde att det kunde ifrågasättas att överlåtaren var rätt ägare till fastigheten så utesluter detta god tro i ovannämnda situationer.

En annan rättsverkan är att en person som erhållit lagfart på en fastighet, som kommit ur den rätte ägarens hand, genom åberopande av tioårig eller tjugoårig hävd kan trygga äganderätten till fastigheten och därigenom läka de ogiltigheter som förelegat beträffande förvärvet. Lagfarten bildar här utgångspunkten för beräkningen av hävdetiden.

Lagfarten har också en legitimationsverkan som gör sig gällande inom skilda rättsliga områden där en lagfaren ägare presumeras (förutsätts) vara den rättmätige ägaren till fastigheten och därför tillskrivs vissa skyldigheter, rättigheter eller dylikt.

Inskrivning av tomträttsförvärv medför i princip samma rättsverkan som inskrivning av förvärv av fast egendom.

Inskrivning av särskild rätt

Rättsverkan av inskrivning av särskild rätt, dvs.. nyttjanderätt, avtalsservitut och rätt till elektrisk kraft, får betydelse främst i samband med överlåtelser av fast egendom eller tomträtt. Har rättigheten skrivits in i inskrivningsdelen gäller den mot en ny ägare av fastigheten trots att inget förbehåll om rättigheten gjorts vid fastighetsöverlåtelsen. Förvärvaren av fastigheten kan, om rättigheten har skrivits in i inskrivningsdelen, inte åberopa god tro.

Inteckningar

I fråga om inteckningar grundas de materiella rättsverkningarna helt och hållet på inskrivningen.

Anteckningar

Anteckningar om olika förhållanden som ska skrivas in i inskrivningsdelen, t.ex. uppgift om tvist om äganderätten till fast egendom eller konkurs, kan ha rättsverkningar i många skilda sammanhang. T.ex. föreskrivs i lag att vissa anteckningar utesluter godtrosförvärv och att en ansökan om inteckning ska avslås om det finns en anteckning om att fastigheten har utmätts eller belagts med kvarstad.

Inskrivningars prioritetsverkningar

Tidpunkten när en inskrivning skedde, det må gälla lagfart, inskrivning av tomträttsförärv, särskild rätt eller inteckning, har betydelse när det gäller att avgöra företrädet mellan flera konkurrerande överlåtelser, upplåtelser eller inteckningar.

7 Utvecklingsarbeten

7.1 Ett förändringsarbete i Lantmäteriet

Ett förändringsprogram har startats inom Lantmäteriet som går under namnet Elips, Effektivisering av Lantmäteriets informationsförsörjningsprocess, och har som mål att samordna förbättringsinsatserna. Fokus i programmet ligger på att åstadkomma det IT-stöd för lagring av grunddata och informationsutbyte som den framtida informations-försörjningsprocessen behöver. Kraven på IT-stödet ska baseras på beskrivningarna av den framtida processen som successivt tas fram.

Tidsperspektivet är 3-5 år. Under 2006 växer en 'Gemensam genomförandeplan' fram. Den innehåller krav, ramverk och strategier som grund för modernisering av informationsförsörjningsprocessen.

7.2 Nationell digital registerkarta

För att öka tillgängligheten för användarna bygger Lantmäteriverket en nationell digital registerkarta (NDRK). Förutom kommunala lantmäterimyndigheter, som ansvarar för ajourhållningen av registerkartan inom sin kommun, pågår det diskussioner om att även andra myndigheter såsom riksantikvarieämbetet (RAÄ), Naturvårdsverket, länsstyrelserna med flera, ska kunna "ajourhålla" registerkartan i Lantmäteriverkets geodatabank GDB-Alfa. För att göra datautbytet till och från GDB-Alfa möjligt har man byggt systemet Bryggan. Datautbytet grundas på ett fastställt gränssnitt, Gränssnitt 200046. Bryggans viktigaste funktion är att klara den objekthantering som gränssnittet förutsätter.

7.3 Lägenhetsregister

Lägenhetsregistret, som för närvarande håller på att tas fram, är avsett att tillsammans med folkbokföring på fastighet utgöra grunden för en reform där de tidigare folk- och bostadsräkningarna ersätts med registerbaserad statistik. Genom att samköra ett antal register med lägenhets- och folkbokföringsregistren, kan i princip samma statistik om hushåll och bostäder tas fram som tidigare krävde omfattande insamling av uppgifter från hela svenska folket genom s.k. folk- och bostadsräkningar . Lägenhetsregistret ska vara ett register över lägenhetsbeståndet i landet, och innehåller grundläggande uppgifter om varje lägenhet såsom bostadsarea, antal rum och typ av kök. Uppbyggnaden av registret avvaktar nödvändig lagstiftning. Beslut förväntas av Riksdagen den 17 maj 2006. Ett register ska enligt nuvarande planering kunna vara klart för hela landet i slutet av 2009. Folkbokföring på lägenhet kommer sedan att göras av Skatteverket

7.4 Digitala arkiv

Inom Lantmäteriet pågår ett arbete med att län för län digitalisera kartor och handlingar ur de stora lantmäteriarkiven. Arbetet påbörjades år 1998 och ska vara genomfört i hela landet år 2008. Kartor och handlingar har skannats och lagrats i en databas. Både allmänheten och yrkesverksamma användare kan nå materialet via Internet.

Användare med yrkesmässiga behov, som kommuner, länsstyrelsen och andra myndigheter och företag kan ansluta sig till det digitala arkivsystemet. Att informationen snabbt och enkelt kan nås är en fördel för alla de verksamheter som använder informationen. Dit hör också konsulter, mäklare och banker etc.

Efter digitalisering tar Riksarkivet över ansvaret för arkivering av originalhandlingarna. På Lantmäterikontoren kommer det därefter att finnas tillgång till en s.k. allmänhetens dator där gemene man fortsättningsvis kommer att kunna studera arkivmaterialet i digital form.

Litteraturlista

Cervin, U. 1994. Fastighetsköpet. Liber

SOU 1963:68 Fastighetsbildning

SOU 1976:57 Fastighetsdata

SOU 1993:99 Kart- och fastighetsverksamhet i myndighet och bolag

SOU 1994:90 Kart- och fastighetsverksamhet – finansiering, samordning och författningsreglering

Proposition 1970:20 Jordabalken

Ds Ju 1981:1 Den framtida Fastighetsdataverksamheten

Sammenfatning: Ejendomsregistrering i Norden

Professor Erik Stubkjær, Institut for samfundsudvikling og Planlægning, Aalborg Universitet, Danmark

1 Indledning

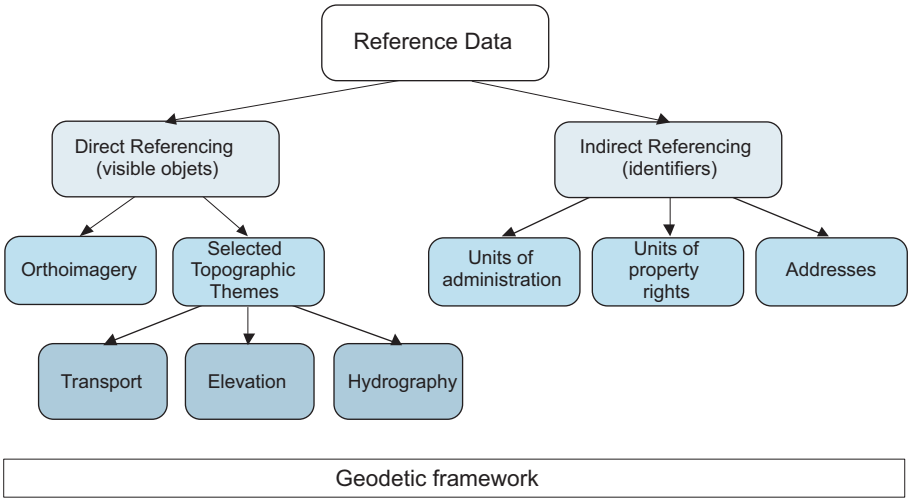
I det følgende sammenlignes hovedtræk af de nationale afsnit, blandt andet med henblik på at identificere tendenser og ændringsbehov, samt at pege på faktorer, der har betydning for kvalitet og kvalitetsudvikling. Til den, der læser dette afsnit før de øvrige bemærkes, at rapporten fokuserer på den aktivitet, som falder ind under de nordiske kortstyrelsers ansvarsområde. Vægten lægges derfor på de nationale informationssystemer, som anvendes til officiel stedfæstelse og identifikation af fast ejendom og til troværdig registrering af rettigheder i disse ejendomme. Andre ejendomsregistre opfattes i rapporten som sideregistre til de førstnævnte matrikel- og tinglysningsregistre. Ved et register forstås i denne sammenhæng et nationalt informationssystem, der hører under en myndigheds ansvarsområde.

Denne rapport fokuserer på selve ejendomsregistreringen, mens den tilsvarende rapport om ejendomsdannelse fokuserer på de processer, som forbinder ejendomsregistreringen med ejendomsmarkedet, arealplanlægning og anden brug af registreringen. Ejendoms-registrering er en betegnelse der dækker over flere forskellige ejendomsregistre, som i tidens løb er groet frem i de nordiske lande. Af historiske grunde skelnes der mellem de systemer, der udviklede sig inden for rammerne af retsvæsenet (tinglysnings-, lagfarts-, og inskrivnings-system) og som registrerer rettigheder i fast ejendom, samt de andre systemer (matrikel-, fastighets-system), som på forskellig måde i de nordiske lande inddrager kortværker til identifikation og stedfæstelse af de forskellige ejendomsenheder. Fra en informationsteknisk synsvinkel skelnes mellem det tekniske system på den ene side og på den anden side den organisatoriske sammenhæng, som det tekniske system anvendes i. Ejerne af det tekniske system, den ansvarlige myndighed, opfattes fra en teknisk synsvinkel som brugere af systemet. Andre brugere er kommuner og andre myndigheder, banker og andre finansielle institutioner, desuden professionelle, som advokater, ejendomsmæglere og landinspektører, samt endelig ejere og andre rettighedshavere. Det tekniske system indgår i en faglig sammenhæng, en ejendomsretlig infrastruktur, som varetager samfundsmæssige funktioner, navnlig:

- Sikring af rettigheder i fast ejendom, så bl.a.
  - købere af fast ejendom og långivere kan få troværdig information om ejendommens ejer og byrder
  - antallet af tvister om ejendomsret mv og ejendomsgrænser reduceres
  - fejl ved tinglysning udløser udbetaling af erstatning
- Systematisk registrering af ejendommes identifikation og egenskaber som grundlag for en ligelig ejendomsbeskatning.
- Sikring af, at ejendomsforandringer ikke strider mod vedtagne planer for arealanvendelse og miljøbeskyttelse
- Tilvejebringelse af information om ejendomsforhold til brug ved bygge- og forsyningsvirksomhed og til statistiske formål.

Karakteristisk for situationen i de nordiske lande er, at matrikel- og tinglysningssystemerne i de nordiske lande stort set er velfungerende, nyder almindelig tillid og faktisk anvendes af de potentielle brugere. I det følgende behandles emnet mere indgående efter den samme struktur som de nationale kapitler: Den organisatoriske ramme for de tekniske systemer: tinglysningssystemet og matrikelsystemet (afsnit 2), samt selve registerstrukturen (3), datastrømme ind og ud af systemet (afsnit 4 og 5), samt omkostninger (6) og retsvirkninger (7). Der er dog tilføjet et afsnit 8 om forhold, der ikke er medtaget i den nationale del, men som skønnes at have betydning for kvalitetsudviklingen, nemlig vidensdeling mellem forskellige fagsprog og kompetencer.

Med gennemgangen af ovennævnte emner tilvejebringes bedre grundlag for kvalitetsudvikling, identifikation af 'best practises' eller sammenlignende benchmarking inden for det matrikulære og ejendomsretlige område. En kvalitetsstyring er i et vist omfang etableret af medlemmer af EuroGeographics (Report, 2004; jfr Work Plan, 2005), men især med henblik på geografiske (topografiske) data. Relationen mellem disse topografiske data og ejendomsregistreringen fremgår af følgende figur, der er fremkommet i det såkaldte ETeMII-projekt, som led i en europæisk undersøgelse af brugerbehov for geografisk information.



Figur Nordisk-1: Grupper (components) af geografiske reference data.
Kilde: ETeMII Reference Data White paper, Version 1.0, 31. July 2001, side 9.

Som led i brugerundersøgelsen fremkom også grundlag for at skønne den relative økonomiske betydning af de forskellige geodatagrupper, baseret på skøn over produktionsomkostninger ('cost of data supplied'). Det fremgår af Figur 2 nedenfor, at 'Units of property rights', altså fast ejendom spiller en relativ stor rolle: 27%.

Synlige objekter: 33%	**Socio-økonomiske enheder: 29%**
Udvalgte topografiske temaer:	Jurisdiktioner, retskredse mv: 2 %
Vejnet, transport: 5 %	Ejendomsregistrering: 27 %
Højdeforhold: 7 %	Postadresser: ?
Vandløb og søer: 5 %	
Arealrelateret i øvrigt: 16 %	
Geodætisk referencenet: 4 %; Forsyningsselskaber: 19 %; Søkortlægning: 15 %;	

Figur Nordisk-2: Geodatagrupper og deres relative økonomiske vægt.
Kilde: ANZLIC Benefit Study, 1995, som refereret i ETeMII, 2001, Annex C, Table 2.

Den citerede kilde anvender produktionsomkostninger som grundlag for sit skøn over de forskellige datagruppers relative betydning. Hvis man inddrager den øvrige, samfundsmæssige betydning af de forskellige datagrupper, ændres fordelingen antagelig til fordel for ejendomsregistreringen. Ejendomsregistreringen anvendes således som grundlag for opkrævning af ejendomsskatter. Desuden udløser tinglysning af

realkreditlån afgifter, som kan give staten en indtægt, der går ud over omkostningerne ved at drive registreringsvirksomheden, således som det antydes nedenfor i afsnit 6 om omkostninger. Den relativt store økonomiske betydning af ejendomsregistreringen kalder på en udvikling indenfor det matrikulære og ejendomsretlige område.

2 Ejendomsregistreringens organisation

Ejendomsregistreringens organisation i de nordiske lande er forskellig fra land til land. Alligevel kan en række fællestræk konstateres: Der findes en statslig myndighed, der har ansvar for registrering af grundlæggende data om fast ejendom, herunder ejendommenes entydige identifikation. I Danmark, Norge og Sverige hører matrikelmyndigheden under Miljøministeriet, mens Finland og Island har fundet hver sin løsning. Tinglysning (lagfart, inskrivning) fandt indtil 1990erne sted ved de lokale retter under domstolsvæsenet. Der er nu en tendens til centralisering af tinglysningssystemet, som det uddybes nedenfor. Kommunerne er involveret i alle lande, om end på forskellig måde. Skattemyndigheden anvender i alle lande grunddata i ejendomssystemet, og der indsamles ligeledes oplysninger om handelspriser i forbindelse med ajourføring af ejeroplysninger.

2.1 Koordination af ejendomsregisteropgaver

Den nævnte organisatoriske kompleksitet kan hæmme samspil på tværs af organisatoriske enheder. For at fremme koordinationen mellem disse, etableres ofte fælles udvalg. I Finland er der f eks etableret et udvalg, en delegation, til ledelse af fastighetsdatasystemet. De repræsenterede i delegationen er justitieministeriet, jord- och skogsbruksministeriet, Finlands Kommunförbund, kommuner, skattestyrelsen, Befolkningsregistercentralen og Lantmäteriverket.[1] Tilsvarende er der i Danmark etableret et Servicefællesskab for Geodata, som har en koordinerende funktion.[2] Som eksempel på samarbejde om konkrete opgaver kan nævnes udarbejdelsen af en standardiseret købsaftale på Island, som blev udarbejdet i samarbejde mellem Styrelsen for registrering og vurdering af fast ejendom, Boliglånefonden, Ejendomsmæglerforeningen, samt Husejerforeningen,[3] mens i Norge Statens kartverk og kommunerne siden 1995 samarbejder om at etablere digitale ejendomskort (matrikelkort) ved at digitalisere kommunale papirkort.[4] Disse eksempler, og for så vidt også det samarbejde, der ligger bag nærværende rapport, kan tages som udtryk for en generel vilje til koordination på tværs af organisatoriske skel, idet der i de nordiske lande - både i forvaltningen selv og blandt politikere - er den opfattelse, at forvaltningen skal fungere som en enhed (jfr. Miljøministeriet, 1999). Man kan med rette gøre gældende, at en samarbejdskultur er udtryk for 'best practise', fordi samfundets ressourcer i en samarbejdskultur anvendes til i fællesskab at nå de mål, som er fastsat for hver enkelt organisation, herunder kortstyrelserne.

[1] Side 81.
[2] Side 72.
[3] Side 184.
[4] Side 204.

2.2 Organisation af tinglysningsopgaven

Ejendomsregistreringens organisation ændrer sig mere generelt på to områder: dels på tinglysningsområdet, og dels med hensyn til organiseringen af opmåling i marken af ejendomsgrænser mv. se 2.3 nedenfor. Store dele af tinglysningsopgaven løsnes fra de lokale byretter og samles ved færre enheder samtidig med, at tinglysningsmyndigheden overdrager den tekniske del af opgaven til Fastighetsmyndigheden eller en privat edb-servicevirksomhed. I Sverige er 90 inskrivningsmyndigheder reduceret til 7, mens det tekniske system varetages af Lantmäteriverket. Rigsdagen har vedtaget en principbeslutning om, at hele inskrivningsvirksomheden skal overføres til Lantmäteriet.[5] I Norge er tinglysningsopgaven overført fra 85 domstole til kun én enhed ved Statens Kartverk.[6] I Finland er der tilsvarende en forventning om, at inskrivning ved de 63 tingsretter over føres til anden myndighed, herunder Lantmäteribyråerne,[7] mens i Danmark et udredningsarbejde peger i samme retning.[8] På Island er tinglysningsdata ved de 26 sysselmandsembeder ved at blive digitaliseret og koordineret med øvrige data i Islands Centrale Ejendomsregister.[9]

To forhold kan begrunde tendensen til at integrere dele af tinglysningsvæsenet i de nationale Lantmäteriverker. Det første er, at informationsteknologien tilskynder til standardisering og masseproduktion. Således konstaterer den danske Domstolsstyrelse i sin Årsrapport 2003, at "[o]pgaverne på tinglysningsområdet løses helt overvejende af kontorpersonalet." (s. 21). Forestillingen om jura og domstolsverket som den primære ramme for ejendomshandel og -belåning er således ikke længere er så stærk som i 1800-tallet og det meste af 1900-tallet. Det andet forhold er, at markedstænkning efter engelsk/amerikansk model er blevet dominerende. Det indebærer, at marked og ikke (rets-)stat står i fokus. Alle ejendomsregistermyndigheder i Norden tenderer mod at blive økonomisk selvbærende, offentlige virksomheder, som forsyner markedet med ejendomsdata. Denne tendens er 'best practise' i den forstand, at det er den herskede opfattelse, at denne tendens er hensigtsmæssig. Som det vil fremgå af afsnit 8, er de økonomiske sammenhænge imidlertid komplicerede, hvilket gør det vanskeligt at dokumentere, at denne praksis er bedre end et alternativ. Desuden kan en forretningsmæssig fokusering på nære, økonomiske mål komme i konflikt med den mere langsigtede samarbejdsstrategi, som hidtil har rådet.

[5] Side 253.
[6] Side 207.
[7] Side 139.
[8] Side 73.
[9] Side 170.

2.3 Opmåling og kortlægning

Opmåling og kortlægning af ejendomme og ejendomsgrænser varetages i Sverige og Finland af offentligt ansatte i stat eller kommune. Digitalisering af registerkortet er dog i begge lande en statslig opgave. I Danmark har opmåling i marken traditionelt været en opgave for privatpraktiserende landinspektører, og denne ordning breder sig i disse år til Norge og Island. På Island indeholdt et forslag fra 2004 om etablering af et Landejendomsregister forslag om etablering af en ny stand af landopmålere.[10] I Norge har opmålingsopgaver hidtil været varetaget i kommunalt regi, men i 2005 vedtog Stortinget en ny lov om eiendomsregistrering, som ville indfører private landmålere til erstatning for kommunernes monopol på at udføre opmålingsforretninger.[11] En ny (centrum-venstre) regering ønsker nu (september 2006) loven ændret, så kommunens monopol fastholdes, mens der ikke skal indføres nogen central godkendelse af landmålere.[12] Kommuner kan dog stadig indgå aftale med private landmålere om tjenesteydelser i form af ejendomsmålinger. Teknologi og markedstænkning er markante faktorer i udviklingen, men det bemærkes, at den norske vending i sagen bl.a. begrundes med henvisning til retssikkerheden.

Sammenfattende om ejendomsregistreringens organisation konstateres, at den organisatoriske forskellighed kompenseres af en velbegrundet praksis for samarbejde mellem forskellige forvaltningsgrene og landinspektører m fl i den private sektor. Samarbejdet mellem matrikel- og tinglysningsmyndigheder øges, og i Finland, Island og Sverige varetager matrikelmyndigheden (i Norge Statens Kartverk/ Norsk Ejendomsinformation A/S) tekniske servicefunktioner for tinglysningsmyndigheden.

[10] Side 200.
[11] Side 248.
[12] Miljøverndepartementet Pressemelding 21.08.2006: Fortsatt kommunal eiendomsoppmåling http://odin.dep.no/md/planlegging/aktuelt/arkiv/022001-070300/dok-bn.html.

3 Registerstruktur, registerenheder

Et udredningsarbejde vedrørende registerenheder og deres betegnelse er dokumenteret i ECE Guidelines on Real Estate Units and Identifiers (2004). ECE Guidelines forstår ved parcel et grundstykke med ensartede ejerforhold og homogene rettighedsforhold (side x og 51)[13]. En parcel er særskilt afgrænset og identificeret på et matrikel-/ registerkort. En parcel kan bestå af flere plots (lodder, teiger), der ikke nødvendigvis er særskilt identificeret. En eller flere parcels udgør en Basic Property Unit (BPU), som er den enhed, der fremgår af tingbogen. En økonomisk enhed, der kan bestå af flere BPU, kaldes en portfolio of ownership.

3.1 Registerenheder (ejendomstyper) i Norden

De ejendomstyper som forekommer i de nordiske lande kan kun delvis karakteriseres inden for rammerne af ECE Guidelines. Hovedtypen Basic Property Unit findes som Bestemt fast ejendom,[14] Fastighet,[15] Fast ejendom,[16] Grunneiendom[17] og Fastighet[18], men der er variationer, som afhænger af,

1. om jorden hovedsagelig er i offentlig eller privat eje,
2. om parcel og bygning udgør en ejendomsretlig enhed,
3. om der er tale om ejendomsret til dele af en bygning, eller
4. om der er tale om ejendomsret til andele i en anden ejendom.

3.1.1 Privat eller offentlig ejendomsret

Parcel og eventuelle bygninger ejes normalt af samme ejer, der ofte vil være en fysisk person. Island adskiller sig dog fra de andre nordiske lande ved, at det i byområder er normalt, at kommunen ejer parcellen, som udlejes for 50-75 år.[19]

3.1.2 Bygnings forhold til grundstykke

Det forhold, at parcel og bygning ejes af forskellige kendes i de øvrige nordiske lande

[13] I originalteksten hedder det: 'land under homogenous property rights and .. held in one ownership'. Side 22 tydeliggøres betydningen af 'homogenous': The phrase 'homogeneous real property rights' excludes servitudes that affect only a specific part of the parcel, typically a right of way across it; but it does include rights such as a mortgage and leases that affect the whole of the parcel). Det forekom så mere dækkende, hvis definitionen alene stillede krav om 'ensartede ejer- og belåningsforhold'.

[14] DK, side 31f.

[15] FIN, side 87.

[16] ISL, side 163.

[17] NOR, side 210.

[18] SWE, side 255.

[19] Side 163.

som henholdsvis Bygning på lejet grund,[20] Jordlegorätt 'som i sin tur kan också omfatta byggnader',[21] Festegrunn,[22] Bostadsarrende[23] og Tomtrett til parcel i offentlig eje.[24]

3.1.3 Ejendomsret til dele af en bygning

Ejendomsret til dele af en bygning kendes i Danmark, Island og Norge som Ejerlejlighed,[25] Ejendel i et hus eller anden bygning eller anlæg,[26] samt Ejersektion.[27] I Finland og Sverige er dispositionsret vedrørende dele af en bygning ikke fast ejendom. Den juridiske konstruktion er i stedet, at en juridisk person, et aktiebolag eller andelslag[28] eller en bostadsrättsförening,[29] ejer ejendommen, mens medlemskab af den juridiske person giver ret til at disponere over en lejlighed. Tilsvarende juridiske personer kendes også i Danmark som andelsboligforeninger og i Norge som borettslag.[30] I Danmark er der med virkning fra 1. feb. 2005 i sammenhæng med tingbogen etableret en særlig andelsbog, hvor rettighed i en andelsbolig kan belånes og tilsvarende rettigheden fortabes, hvis lånet misligholdes. I Norge kan andele i et borettslag registreres som fast ejendom i tingbogen, men ikke i matriklen.

3.1.4 Flere ejendomme med andele i en registerenhed

Endelig bemærkes, at der i Norden uden Island findes identificerede arealer (parceller), der ejes hverken af fysiske eller juridiske personer, men af de til enhver tid værende ejere af flere andre ejendomme. Disse ejendomme ejer andele i parcellen. I Danmark kaldes parcellen en Fælleslod,[31] i Finland Samfällda område,[32] i Norge Jordsameie[33] og i Sverige en Samfällighet.[34]

3.1.5 Andre variationer

Ud over de nævnte ejendomstyper findes et variende antal registreringsenheder. I Finland opregnes således 9 + 2 typer registreringsenheder.[35] I de andre nordiske lande

[20] DK, side 32.
[21] FIN, side 88.
[22] NOR, side 211.
[23] SWE, side 259.
[24] SWE, side 259, 269.
[25] DK, side 32.
[26] ISL, side 163.
[27] NOR, side 212.
[28] Figur FIN-2; side 114.
[29] SWE, side 260.
[30] Side 207.
[31] Side 39.
[32] Side 96,98.
[33] Side 212.
[34] Side 255, 266.
[35] Side 95-96.

virker antallet af ejendomstyper ikke så stort, men nogen systematik er svær at finde. Flere parceller, der ejes af samme ejer, registreres i Danmark som en enhed, en samlet fast ejendom;[36] en pantehæftelse behøver derfor kun at blive registreret en gang, nemlig på den samlede ejendom. Ulempen er til gengæld, at fraskillelse af en parcel kræver særlig opmærksomhed (udstykning, relaksation for pant). I Finland betegnes sammenhængen mellem registerenhed (parcel) og økonomisk enhed som løs.[37] I Norge samler matriklen flere parceller (matrikkilenheter) til en samlet fast ejendom.[38] Ud over de relativt permanente enheder (parceller) opereres desuden med temporære enheder: delareal[39] og outbruten område.[40]

Ovenstående systematik må opfattes som en første tilnærmelse til en strukturering af en kompliceret praksis. De mange variationer i den beskrevne praksis er næppe alle nødvendige i dag, men en standardisering vil gribe ind i en retspraksis, som kun gradvist kan forenkles.

3.2 Tinglysning/ inskrivning

Dataindholdet i tinglysningssystemet er relativt ensartet i de nordiske lande. Der findes altid en særskilt adkomstrubrik, hvor ejernavn og ejerandele anføres. De andre rettigheder er oftest opdelt i en rubrik for pantehæftelser, og en byrderubrik med servitutter mv. Hvor tinglysningssystemet drives uafhængigt af andre systemer, tilkommer en oplysningsrubrik om ejendommens betegnelse, størrelse mv.[41] Kopier af de tinglyste dokumenter opbevares i akter, og er tilgængelige for offentligheden i alle nordiske lande.

3.3 Fastighetsregistrering

For så vidt angår matrikel-/fastighetsregistrene i de nordiske lande er de præget af større variation end tinglysning-/inskrivningsdelen eller -systemet. Med Gerhard Larsson kan vi dog sige, at det i alle nordiske lande er matrikelmyndighedens primære opgave at varetage en landsdækkende, entydig og enkel identifikation af fast ejendom (1992, side 16). Forskelligheden i de data, der registreres, og den måde, de registrerede data struktureres, præges også af, om forretningerne udføres af myndigheden selv, som i Finland og Sverige, eller af privatpraktiserende landinspektører, som i Danmark. Endelig er det af betydning, om der findes et

[36] Side 31.
[37] Side 93.
[38] Side 211, 214.
[39] DK, side 56.
[40] FIN, side 97.
[41] DK, side 45f; FIN, side 108; ISL, side 169f.

tilhørende registerkort, og hvordan det anvendes ved stedfæstelse af servitutrettigheder og arealplanlægning.

3.3.1 Enhedernes identifikation

ECE Guidelines anbefaler blandt andet, at parcellernes identifikation gøres lette at huske, specielt frarådes brug af tal, der ikke giver mening (2004, side 54). Dette krav synes at være opfyldt i Danmark og Sverige, der inddrager lokalitetsbetegnelser (et eller flere stednavne) i identifikationen:

- matr. nr. 12a, Lille Skensved By, Højelse[42] og
- Berga 3:2 i Uppsala kommun.[43]

I Finland, på Island og i Norge er identifikationen numerisk, og starter typisk med den overordnede arealenhed og slutter med den konkrete ejendom:

- 247-406-3-45, hvor 247 refererer til kommune, mens 3 og 45 er hhv gruppe (kvarter)- og enhedsnummer[44]
- 123456, som er et løbenummer for gundejendomme på hele Island[45]
- 1234-567-89, hvor 1234 refererer til kommune, mens 567 og 89 er hhv. gårds- og bruksnummer[46]

Mellem kommune og ejendom er der forskellige lokaliseringsområder eller administrative inddelinger i et eller to niveauer: Ejerlav (DK), gårdsnummer-område (N), jordregisterområde (F), kvarter (F, S). Lokaliseringsområderne er vises på matrikel-/registerkort, som også viser enheds- eller brugs-nummer. I Norge startede ejendomskortlægning i byerne i 1900-tallet og fra 1960erne udenfor byerne, fra 1980 i kommunalt regi. På Island findes tilsvarende i byområder tekniske kort, der gengiver byplaner, men ingen registerkort. Grænselinier uden for bebyggede områder kan på Island være beskrevet verbalt i grænseliniebøger, ligesom stednavne for ejendomme og gadenavn med husnummer registreres på de pågældende ejendomme, som et såkaldt Betegnelsesnummer.[47]

3.3.2 Matrikel-/registerkortets øvrige indhold

I Finland og Sverige indeholder registerkortet information, der går ud over at identificere og afgrænse ejendomme (parceller), i Finland således[48]

[42] Side 36.
[43] Side 262.
[44] FIN, side 91, 93.
[45] ISL, side 167.
[46] NOR, side 216.
[47] Side 169, 167.
[48] Side 102.

- servitut och nyttjanderätter som grundats vid förrättning
- planuppgifter: Generalplaner (med rättsverkningar), detaljpla m.v.
- uppgifter som andra myndigheterhar produceret, samt
- tekniska uppgifter.

mens Sverige tilsvarende på registerkortet viser[49]

- Fastighetsindeling och administrative indelingar
- Rättigheter och gemensamhetsanläggningar som tillkommit genom myndighetsbeslut: herunder f eks officialservitut, officialnyttjanderätt, ledningsrätt, vägrätt, och gemensamhetsanläggningar
- Planer och bestämmelser, herunder f eks detaljplaner, stadsplaner, fastighetsplan, tomtindelning, fornlämningar, naturreservat.
- Bakgrundsinformation: Topografisk information incl. veje og hydrografi

I Danmark registreres i matrikelkortet offentlige veje med deres navne og grænser, private fællesveje med beliggenhed og bredde, samt strandbeskyttelseslinien (300 m fra kysten) og fredskovgrænser.[50] Ledningsret og andre servitutter fremgår ikke af matrikelkortet, men vil typisk være stedfæstet ved et kortbilag til den tinglyste deklaration. Deklaration med kortbilag findes i tinglysningskontorets akter. Et Planregister indeholder verbal information om vedtagne arealplaner.[51] Også i Norge indeholder matrikelkortet ingen information om servitutter;[52] de stedfæstes ved kortbilag som i Danmark.[53] Også i Norge er der særskilte Planregistre, som kommunerne frivilligt kan etablere.[54]

I Finland og Sverige synes registreringen at afspejle de retlige forhold på stedet, således som de opfattes og gengives af registermyndigheden, jfr "En grundläggande princip är att uppgifterna i fastighetsregistret måste motsvara respektive förrättning eller myndighetsbeslut.".[55] I Danmark er landinspektør og advokat formidler mellem parter og registermyndighed. Retsforholdene fremstår derfor måske mindre systematisk i form af konkret udformede dokumenter.

[49] Side 273f.
[50] Side 40.
[51] Side 52.
[52] Side 222.
[53] Side 214, 222.
[54] Side 215.
[55] FIN, side 137.

3.3.3 Øvrig registrering vedrørende enskilda/ private veje og vejlaug

I Finland findes et sideregister over vejlaug, der vedligeholder private veje, med kontaktinformation mv.[56] I Sverige findes tilsvarende et Samfällighetsföreningsregister over foreninger, som forvalter samfälligheter og gemensamhetsanläggningar.[57] I Danmark forekommer vejlaug, men nogen systematisk registrering findes ikke.

	Danmark	Finland	Island	Norge	Sverige
Detailplaner	Tinglyst, kort i akt	På register-kort	Tinglyst, kort i akt		På register-kort
Ledningsrettigheder	Tinglyst, kort i akt	Nogle på registerkort		Fra 2004 i akt	På register-kort
Private vejrettigheder	Tinglyst og/eller på registerkort	På topografisk-kort			På register-kort
Offentlige veje	På registerkort	Registerenhed			

Figur Nordisk-3: Grafisk registrering af planinformation (provisorisk).

3.4 Sammenfatning om registerstruktur

Den nuværende mangfoldige registreringspraksis skyldes den anvendte teknik: håndskrivning i protokoller og på kort. Edb-teknologien åbner nu mulighed for en mere systematisk registrering, herunder en integration af verbal og grafisk information i samme system. Som det fremgår, er området er komplekst. Det behandles under synsvinklen standardisering af Lemmen et al (2003) og Oosterom et al (2004), og under synsvinklen modellering af Paasch (2004).

De nationale beskrivelser udgør et værdifuldt grundlag for fortsat analyse; denne korte oversigt fanger kun nogle hovedtræk. Det vigtigste træk er måske behovet for at kunne vise offentlige restriktioner for brugen af ejendomme. I betragtning af opgavens kompleksitet kan fællesnordisk forskning og udvikling med fordel intensiveres og fokusere på at identificere løsninger, der er relevante for mere end et nordisk land.

[56] Side 115.
[57] Side 279.

4 Ajourføring og vedligeholdelse.

Målet for registreringen kan siges at være, at registreringen skal afspejle de retlige forhold på stedet (the mirror principle, cf. Zevenbergen, 2002, side 43). Det forudsætter, at

- parterne informerer registermyndigheden om ændringer,
- ændringerne dokumenteres korrekt og tilstrækkelig detaljeret
- registreringen ajourføres på en måde, der fastholder og evt. øger registreringskvaliteten
- afvigelser mellem retsforhold på stedet og i registret konstateres og kan berigtiges på enkel måde

4.1 Frister og incitamenter

I alle nordiske lande synes parterne at have tilstrækkelige incitament til at iværksætte registrering af ændringer i retsforholdene, og de kan trække på sagkyndige personer i offentligt eller privat regi. I Danmark er der krav i Udstykningsloven om, at parter i aftaler om udstykning mv inden 3 mdr. efter aftalens indgåelse skal anmode en landinspektør om at begære registrering i matriklen,[58] mens der ikke er krav om tinglysning af salg mv;[59] i Norge er der heller ikke krav om tinglysning.[60] I Finland derimod skal køberen søge lagfart/ tinglysning af overdragelsen inden 6 mdr,[61] mens man i Sverige skal søge lagfart af salg inden 3 mdr. Sanktioner f eks i form af bøder anvendes dog ikke.[62] Motivationen til registrering (og honorering af registreringsudgifter) er således ikke lovens krav, men derimod uden tvivl at belåning af ejendommen kun er mulig, hvis ejendomsretten fremgår af tingbogen.

4.2 Transaktionsvolumen

Ses på hyppigheden af de vigtigste transaktionstyper viser det sig, at intekning/ tinglysning af pantebrev forekommer hyppigst, ca 2-3 gange hyppigere end ejendomshandler, der i nogle lande forekommer ca 6 gange hyppigere end dannelse af nye ejendomme. Der kan være forskellige oplysninger om antallet af lagfart af overdragelsesdokumenter og antallet af ejendomshandeler, f eks som de registreres til beskatningsformål. Det laveste af de to tal er vist i tabellen. Talangivelser kan endnu kun angive størrelsesordener; derfor er der heller ikke oplyst detaljer om opgørelsesår mv.

[58] Side 24.
[59] Side 48.
[60] Side 214.
[61] Side 123, pkt. 2.
[62] Side 289, pkt. 6.

(Antal ejendomme og transaktioner i 1000)	Danmark	Finland	Island	Norge	Sverige
Antal ejendomme/ matrikulære enheder i alt	1716	2605	157	2310	3146
Antal intekninger/ pantebreve pr. år	759	151		450	400
Lagfart/ ejendomshandler pr. år	130	86	32	150	117
Nye ejendomme (dog ikke festegrund, lejligheder, m fl) pr. år	11	30	5	26	20
Gennemsnitlig ekspeditionstid for lagfart (dage)	6	5	2	4	7-8

Figur Nordisk-4: Transaktionsvolumen for tinglyste pantebreve, ejendomshandler og nye ejendomme, samt ekspeditionstid.

4.3 Afhjælpning af fejl og anden forbedring af kvalitet

I flere landebeskrivelser gøres rede for nuværende brister og indsatser til afhjælpning af fejl og mangler. Det må ses som udtryk for en langsigtet og målbevidst virksomhedskultur, der selvfølgelig er afhængig af tilstrækkelige ressourcer for at kunne fuldføre en opgave, f eks fordeling af servitutter på relevante ejendomme.[63] I Danmark løses denne opgave af landinspektøren, der ved matrikulært arbejde udarbejder en erklæring om, hvorledes servitutterne påhviler de fremtidige ejendomme.[64]

4.4 Integration af registerajourføring med andre opgaver

Ajourføring af ejendomsregistrene skal sikre, at der til stadighed er overensstemmelse mellem retstilstanden på stedet og registreringen. Denne primære opgave bliver i de nordiske lande kombineret med to andre hensyn: 1.) Sikring af, at en matrikulær ændring ikke strider imod arealplanlægning og andre rådighedsindskrænkninger, samt 2.) tilvejebringelse af salgspris-information. De to supplerende funktioner realiseres på forskellig måde, men resultatet er grundlæggende det samme.

4.4.1 Forudgående kontrol af den påtænkte ejendomsændring

Før en matrikulær sag i Danmark indsendes til matrikelmyndigheden skal der foreligge dokumentation for, at kommunen og andre lokale myndigheder har godkendt den planlagte ændring).[65] I Finland skal kommunen inddrages i planlagt område og hvor der er byggeforbud.[66] På Island starter en udstykningssag med kommunens

[63] FIN, side 119; SWE, side 270, 286.
[64] Side 56, pkt. 8.
[65] Side 53.
[66] Side 123, pkt. 6.

godkendelse.[67] I Norge skal tilladelse indhentes fra kommunen og eventuelle andre myndigheder for opmåling finder sted.[68] I Sverige bedømmer forretningslantmäteren ændringens hensigtsmæssighed på basis af arealplaner og andre rådighedsindskrænkninger fastsat af kommuner m fl.[69] Denne kombination af registrering med forudgående kontrol af den påtænkte ændring sikrer, at den foretagne planlægning får effekt. Den professionelle medvirken kan desuden medvirke til at finde et hensigtsmæssigt balancepunkt mellem parternes ønsker og hensigten med de vedtagne planer, så at de planlagte restriktioner ikke begrænser mere end nødvendigt.

4.4.2 Salgspris-information

I de fleste nordiske lande udnytter forvaltningen parternes interesse i tinglysning/indskrivning til at sikre sig detailinformation om ejendommenes salgspriser til brug for ejendomsvurdering og beskatning. I Danmark skal kommunen påtegne et skøde om ejendomsværdi, før skødet kan tinglyses.[70] Til brug for ejendomsvurderingen skal vedkommende (købers advokat) samtidig til kommunen aflevere en såkaldt Salgsindberetning med detaljer om handlen og købesummen til beregning af kontantpris. I Finland skal købevidnet informere kommune og matrikelmyndighed om købets detaljer. Matrikelmyndigheden ajourfører Køpeskillingsregistret.[71] På Island sender sysselkontorerne (kopi af) alle skøder til Styrelsen for registrering og vurdering af faste ejendomme, som ajourfører Køberegisteret.[72] Også hér beregnes kontantpris som grundlag for udarbejdelse af salgsstatistik. I Sverige uddrager inskrivningsmyndigheden relevante salgsdata fra skødet, ajourfører Fastighetsprisregistret[73] og informerer Skatteverket.[74] I Norge anses en utilstrækkelige ejendomsprisstatistik blandt ejendomsregistreringens største nuværende mangler.[75]

4.5 Sammenfatning om ajourføring og forskelle i transaktionsvolumen

Sammenholdt med den fremherskende markedstænkning er det værd at notere, at ejendomsregistreringen i de nordiske lande ikke i særlig grad har været orienteret mod fremme af ejendomsmarkedet, men snarere har taget sigte på løsning af generelle

[67] Side 181.
[68] Side 228, pkt. 4.
[69] Side 286, pkt. 2 og 3.
[70] Side 58, pkt. 6.
[71] Side 114.
[72] Side 177.
[73] Side 279.
[74] Side 289.
[75] Side 244.

samfundsopgaver, såsom at medvirke til, at arealplanlægningen får den tilsigtede virkning, at medvirke med information til ejendomsvurdering og -beskatning, samt at arbejde på at kvaliteten af ejendomsregistreringen til stadighed modsvarer samfundets behov. Dette udelukker selvfølgelig ikke, at markedets behov, f eks for rimelige ekspeditionstider, imødekommes. Effektiviseringsbestræbelser bør vel sættes ind, hvor de har størst effekt, og her er transaktionsvolumen en vigtig parameter. De nationale beskrivelser er et godt grundlag for national dialog med de største brugere (banker, kreditinstitutioner, professioner) om prioritering af effektiviseringsindsatser.
Ses på transaktionsvolumen af de vigtigste transaktionstyper er intekning/tinglysning af pantebrev den hyppigste forekomst, efterfulgt af ejendomshandler og til sidst dannelse af nye ejendomme. Talangivelser kan endnu kun angive størrelsesordener. Intekning forekommer fra 2 - 3 (F, N, S) til ca 6 gange (DK) hyppigere end ejendomshandler. Ejendomshandler forekommer fra 3 (F) over 6 (I, N, S) til ca 12 gange (DK) hyppigere end dannelse af nye ejendomme.

De lave tal for Finland har formodentlig sammenhæng med, at en betydelig del af boligmassen ejes som aktiebolag och andelslag, hvor ændringer kun i begrænset omfang afspejles i ejendomsregistreringen. Det forholdsvis store antal tinglysning af pantebreve i Danmark må ses i lyset af forandringer i renteniveauet, der udløser behov for at omlægge ejendommens realkreditlån for at opnå en rente- og/eller beskatningsfordel. Hvert nyt realkreditpantebrev skal tinglyses. De talrige tinglysninger kunne undgås, hvis man i stedet tinglyste et dokument, der sikrede underliggende låneaftaler indenfor et tinglyst maksimum, og som samtidig tillod utinglyste refinancieringer inden for denne ramme. Der er bestræbelser i gang i Europa på at indføre et såkaldt Eurohypotek, der netop skal have denne funktion (European Mortgage Federation, 2006; EU Kommissionen, 2005).

4.6 Sammenfatning om 'best practise'

Hvad der er 'best practise' kan være svært at afgøre. For så vidt angår realkreditfinanciering henvises til EU Kommissionens igangværende udredning (EU, 2006). Spørgsmålet om antallet af registreringer kan måske formuleres som et valg mellem enkle løsninger, som kræver mange registreringer, eller mere raffinerede løsninger, der reducerer antallet af de transaktioner, der registreres. De forskellige valgmuligheder kan nok analyseres på basis af en vurdering af løsningernes transaktionsomkostninger, men fordelingspolitiske overvejelser må rimeligvis også indgå i overvejelserne. Der er her tale om forskning med en 3-5 års horisont.
Generelt for ajourføringsopgaven gælder, at 'best practise' kan vurderes ud fra en

analogi med nærhedsprincippet/ subsidiaritetsprincippet, som tilsiger, at politiske beslutninger skal træffes på lavest mulige politiske og administrative niveau. Tilsvarende skulle (del)opgaver så vidt muligt udføres af parterne selv, dernæst af lægfolk i nærområdet, af rådgivere i privat regi, og endelig som sidste mulighed af myndigheden selv. Den løsning man i Finland har valgt med hensyn til at bevidne skøder, hvor köpevittnet er tillagt opgaver i forbindelse med registrering af salgsoplysninger, er et fint eksempel på anvendelse af nærhedsprincippet[76]. Mere bred anvendelse af nærhedsprincippet skal afvejes mod den risiko man løber for, at registreringen ikke sker korrekt, når den udføres som bibeskæftigelse mv, eller når parternes dispositioner ikke dokumenteres af en sagkyndig og uvildig tredjepart. Der står store værdier på spil, for ejendomsregistrene indeholder en enorm mængde informationer, som kun kan indsamles gennem årtier.

For så vidt angår tekniske aspekter gælder, at regler om udførelse af (del-)opgaver bør formuleres teknologineutralt, altså uden henvisning til bestemte tekniske løsninger. Udstykningsreformen i Danmark omkring 1990 tog således sigte på at reformulere regelsættet, så det ikke begrænsede anvendelsen af nye tekniske muligheder. Ved at fokusere på formulering af mål, på kriterier for korrekthed og på efterkontrol, gives den udførende enhed størst mulig metodefrihed.

[76] Figur FIN-5, side 82 og 122f.

5 Distribution af registerdata

I alle nordiske lande er der etableret organisatoriske og tekniske enheder, der skal lette brugeres adgang til registreret information om ejendommene. Hvor man tidligere lagde vægt på, at der ikke skete dobbeltregistrering af data, tilsiger de tekniske muligheder nu, at der ved siden af registre, der anvendes ved myndighedens egen ajourføring, etableres registerkopier, der er tilpasset forskellige brugergrupper. Som eksempel kan nævnes Norsk Eiendomsinformasjon AS,[77] i Finland Kartplatsen (www.karttapaikka.fi), i Danmark den Offentlige Informations Server (www.ois.dk), der kan give den enkelte grundejer oplysninger om en lang række data om egen ejendom.[78] De tekniske løsninger findes typisk i form af en vifte af distributionskanaler: web-interface, masseudtræk, samt andre former for advisering, udtræk og sammenstillinger. Et led i denne indsats er videre, at registermyndigheden i flere lande arbejder aktivt for at skabe en symbiose med virksomheder eller partnere, der videreformidler registerdata. De teknologiske muligheder, herunder udrulning af en serviceorienteret arkitektur (SOA) mv, giver mulighed for en mere differentieret lokalisering af data, ligesom kommuner og andre myndigheder direkte kan ajourføre og udnytte ejendomsregistrene. Brug af postadresser er en stedfæstelsesmåde, som menigmand forstår; derfor bør brugen heraf fremmes.

	Danmark	Finland	Island	Norge	Sverige
Matrikeldata	x	x	x	x	x
Matrikelkort	x	x	(luftfoto)		x
Tinglysningsdata	x	x	x	x	x
Søgning via ejernavn	-	x (ej web)	-	x (med tilladelse)	-
Søgning via ejendommens postadresse	x		x	x	x

Figur Nordisk-5: Online-adgang eksisterer til forskellige ejendomsdata (x betyder ja).

Distribution af registerdata er den del af registermyndighedens arbejde, der er mest påvirket af EU direktiver, nemlig om henholdsvis persondata (2002/58/EF af 12. juli 2002), om ophavsret (2001/29/EF af 22. maj 2001), og om videreanvendelse af den offentlige sektors informationer (PSI-direktivet, 2003/98/EF af 17. november 2003). Måske kunne en mere synlig, nordisk samarbejdsstruktur være motiveret på dette

[77] Side 238.
[78] Side 64.

område; måske er en europæisk løsning mere relevant. Konsortiet European Land Information Service, EULIS, har som mål at skabe let adgang til digitale ejendomsdata i Europa, med henblik på at fremme og understøtte et europæisk marked i fast ejendom. Af de ni partnere kommer de fire fra Norden (Lantmäteriet, S, Maanmittauslaitos, F, Norsk Eiendomsinformation AS og Lunds Universitet). Konsortiet har med EU-støtte tilvejebragt en 'demonstrator', der bl a indeholder beskrivelser af registerindhold og af ajourføringsprocesser i stil med dem, der fremgår af nærværende rapport.

6 Omkostning og finansiering

På sigt burde det være muligt at sammenligne størrelsesordener for udgifts- og indtægtsfordelingen ved matrikel- og tinglysningsopgaven, men på nuværende tidspunkt er dette ikke muligt på grund af forskellig afgrænsning og opgørelser. Man kan skelne mellem registreringsudgifter, som de erfares af brugere, f eks køber og sælger af fast ejendom, og sammenligne omkostningerne ved en 'standard'-transaktion (køb, udstykning). Man får et mere dækkende billede af registreringsomkostningerne, hvis man opgør omkostninger, som var de en del af nationalregnskabet. Principperne for en sådan opgørelse, et satellitregnskab, er beskrevet generelt i standards for nationalregnskaber, og et første forsøg på sådanne opgørelser er udarbejdet for Danmark og Slovenien (Stubkjær (2005); Gysting (2005); Lavrac (2005)). I det følgende nævnes alene omkostninger, som køber og sælger må bære ved indskrivning og matrikulære ændringer.

	Danmark	Finland	Island	Norge	Sverige
Dannelse af ny ejendom	1900 DKK (250 euro) + 5000 DKK (666 euro)	77 euro + 40% af købesum	0 ISK	(~200 euro + ?)	16 000 SEK (1760 euro)
Tinglysning/ Lagfart	1400 DKK (185 euro) + 0,6% af købesum	65 euro	1350 ISK (18 euro) + 0,4% af købesum	200 euro +2,5% af købesum	825 SEK (90.75 euro) + 1,5% af købesum
Pantebrev/ Intekning	1400 DKK (185 euro) + 1,5% af beløb	44 euro	1350 ISK (18 euro) + 0,15% af beløb	240 euro	375 SEK (41,25 euro) + 2% af beløb
Udskrift af tingbogen	175 DKK (23 euro)	20 euro	550 ISK (7 euro)	20 euro	230 SEK (35,20 euro)

Figur Nordisk-6: Afgifter mv. for gennemførelse af de vigtigste transaktionstyper.

I Danmark tilkommer ved dannelse af ny ejendom udgifter til praktiserende landinspektør, der er skønnet at udgøre 10-15.000 DKK (1330-2000 euro).[79]
Salg af tinglysningsdata giver betydelige indtægter i Danmark, Norge og Sverige, nemlig i størrelsesordenen 1-2 gange de årlige driftsudgifter. Hvad der er mere slående er imidlertid tinglysningsafgifterne, der er fra 8 til over 30 gange større end driftsudgiften for tinglysningsvirksomheden.[80]

[79] Side 57.
[80] Side 240.

Registreringens økonomiske betydning kunne nok dokumenteres mere systematisk, og derefter anvendes i argumentationen overfor bevilgende myndigheder og i fagkredse for at trække yderligere ressourcer til området.

7 Registreringens retsvirkninger

Den systematiske identifikation af grundstykker mv, den systematiske registrering af rettigheder og den systematiske undersøgelse (prøvelse af hjemmel mv) af dokumenter gør, at tinglyste rettigheder i alle nordiske lande nyder høj offentlig troværdighed. Den, der disponerer i tillid til tingbogens udvisende, og som lider et økonomisk tab, vil få erstatning for tabet. Det er bemærkelsesværdigt, at retsvirkningen ved en ejendomshandel i de nordiske lande almindeligvis ikke knyttes til registreringen (överfört område/ araloverførsel er en undtagelse). Det er parternes aftale, der bevirker ejendomsrettens overgang til køber. Denne konstruktion er i bedre overensstemmelse med subsidiaritetsprincippet end retssystemer, som knytter ejendomsovergangen til registreringen i tingbogen. Registreringen har dog den retsvirkning, at aftalen offentliggøres og derved prioriteres tidsmæssigt i forhold til konkurrerende rettigheder.

En ny ejendom opstår med retsvirkning for tredje mand ved indføring i registreret (FIN, SWE) eller ved registreringsmeddelelsen (DK). I analogi med det anførte om tinglysningen har oplysninger i dokumenter (forretningshandlinger) prioritet i forhold til oplysninger i registre.[81] Matrikel-/registerkort har i de forskellige lande som hovedregel ikke retsvirkning med hensyn til bestemmelse af skel. I Danmark har dog indmålingen og registrering i matrikelkortet af grænser for offentlig vej (vejudskillelsesmåling) den retsvirkning, at der ikke kan vindes hævd mod det udskilte offentlige vejareal. Der er ikke knyttet retsvirkning til servitutgrænser på registerkortet.

Skel bestemmes ud fra oplysninger i tidligere sager på stedet, forholdene i marken, herunder skelmærker, og formodentlig også parternes oplysninger, men "det gjelder i princippet fri bevisførelse".[82] I hvert fald i Danmark og Norge kan man ved længere tids vedvarende brug vinde ejendomsret (hævd), selv om brugen sker i strid med matriklens oplysninger.

Den nye finske Lov om Fastighetsdatasystem tillægger matrikelkortet offentlig troværdighed for så vidt angår registerenhedernes relative placering.[83] Tilsvarende kunne nok også formuleres eksplicit for de andre landes kortværk. Det ville medvirke til at fremhæve, at det er den relative placering, mere end grænsernes geometriske beliggenhed, der er forudsætningen for en systematisk identifikation af registerenheder.

[81] FIN, side 137; SWE, side 303.
[82] Side 242.
[83] Side 137.

8 Vidensdeling mellem forskellige kompetencer

Denne rapport fokuserer på ejendomsregistrering, nærmere betegnet den organisatoriske og retlig-administrative side af registreringen. Det tekniske system, som ligger til grund for registreringen er kun skitsevist omtalt, fordi en mere dybtgående behandling kræver et andet fagsprog og kompetence. Den teknologiske udvikling har medført at de, der behersker teknologien, og de, der behersker den retlig-administrative side af registreringen, taler hvert sit fagsprog. Hermed er ikke sagt, at konstruktiv dialog ikke er mulig og finder sted, men tendentielt vil kommunikationen blive hæmmet af den forskellige terminologi. Det betyder, at vejen fra formulering af behov til specifikation af løsning er ressourcekrævende, og tilsvarende gælder også vejen fra nye tekniske muligheder til realiseret praktisk anvendelse.

En langsigtet, stabil og risikobevidst strategi for ejendomsregisterudvikling kan derfor med fordel inddrage inspiration fra eksperimenter og lignende for at bevare tilstrækkelig fleksibilitet og dynamik. De centrale systemer egner sig næppe til sådanne eksperimenter, men der kunne nok formuleres lokale enheder, der var således konfigurerede, at fagligt-tekniske eksperimenter ikke bragte registreringssystemet som helhed i fare, samtidig med at det lokale system kunne gendannes fra centrum i tilfælde af systemnedbrud. Det ville af mange grunde være nærliggende konsekvent at anvende Open Source programmel i sådanne lokale enheder, hvor det forudsættes, at de matrikelfaglige medarbejdere har tilstrækkelig teknisk-faglig viden til at modificere dele af det lokale system efter behov. For at give eksperimenterne en vis vægt, må antagelig en femtedel eller en sjettedel af de lokale enheder være enheder med eksperimentel kompetence. Omkostningerne til iværksættelse af en sådan registerstruktur kunne nok reduceres, hvis det var muligt at udvikle et fællesnordisk grænsesnit mellem forskellige lokale og centrale enheder.

9 Sammenfatning

De nationale afsnit er sammenholdt indbyrdes og med igangværende forskning og udvikling. På det organisatoriske område konstateres en tendens til at samle ejendomsregistreringsopgaverne under et udvalg eller en myndighed, evt. således at registrering af rettigheder varetages af en IT-servicevirksomhed. Registerenhederne er komplekse, og nok mere komplekse end der er behov for. Der er behov for forskning, der tager sigte på at finde praktiske løsninger, der kan anvendes i mere end et land, med henblik på at reducere udviklings- og vedligeholdelsesomkostninger.

Ajourføringsomkostninger afspejler antagelig den nationale ejendomsstruktur: Enkle løsninger som henholdsvis eje af eget parcelhus og belåning med realkredit synes at medføre et relativt stort transaktionsvolumen (DK), modsat mere sammensatte løsninger som boligret i aktiebolag (FIN). Forskningsbehovet er hér ikke af registerteknisk, men af retlig-økonomisk natur. Som nævnt i afsnit 1 er den økonomiske betydning af ejendomsregistreringen formentlig større end almindeligt anerkendt i kort- og geodatamiljøet. Der er god grund til at dokumentere denne større betydning, navnlig da der foreligger anvendelige standarder herfor. Endelig foreslås, at matrikelmyndighederne, evt. to i fællesskab, etablerer organisatoriske enheder med eksperimentel kompetence, for at fremme vidensdeling mellem kompetencer på det retlige, det matrikulære og det it-tekniske område.

I afsnit 1 og 4 ovenfor er der præsenteret en oversigt over ejendomsregistreringens formål og funktion, som kan indgå i arbejdet på at formulere kvalitetsmål og kvalitetssikringsrutiner. Begrebet 'best practise' er diskuteret kritisk og eksempler på 'best practise' er anført. Det er i den sammenhæng bemærket, at ejendomsregistreringen i de nordiske lande har nået sit nuværende (høje) stade, fordi ledelse og medarbejdere har haft et bredere samfundsmæssigt sigte end primært at varetage ejendoms- og kreditmarkedets behov.

Litteraturreferencer

Domstolsstyrelsen (2004) Danmarks Domstoles Årsrapport 2003 (Yearly Report of the Courts), http://www.domstol.dk/ref.asp?id=5272

ECE Guidelines , 2004, on Real Property Units and Identifiers. http://www.unece.org/env/documents/2005/wpla/Guidelines_On_Real_Property_Identifiers.pdf

EU, 2006, http://europa.eu.int/comm/ Internal Market > Free movement of services > Financial Services > Retail financial services > Home loans

EU Kommissionen, 2005, GRØNBOG om Realkredit i EU. KOM(2005) 327 endelig.

European Mortgage Federation, 2006, http://www.hypo.org/ Home> Policy Issues> Eurohypothec

Gysting, Christian, 2005, The Treatment of Costs of Ownership Transfer in the Danish National Accounts Nordic Journal of Surveying and Real Estate Research 2(1) 37-48

Larsson, Gerhard, 1996, Land registration and cadastral systems - Tools for land information management. Longman, Essex, UK. 175 p.

Lavrac, Ivo, 2005, Towards National Real Estate Accounts – The Case of Slovenia Nordic Journal of Surveying and Real Estate Research 2(1) 49-56

Lemmen, Christiaan and Peter van Oosterom, 2003, Futher Progress in the Development of a Core Cadastral Domain Model. Proceedings, FIG Working Week, April 2003, Paris, France TS15.2 http://www.eurocadastre.org/pdf/lemmen.pdf

Miljø- og Energiministeriet, Landsplanafdelingen, 1999, Integreret kystzoneforvaltning - Konklusioner og perspektiver.

Oosterom, Peter van, Christiaan Lemmen & Paul van der Molen, 2004, Remarks and observations related to the further development of the core cadastral domain model. FIG COST Workshop "Standardisation in the Cadastral Domain", December 2004, Bamberg, Germany. http://www.oicrf.org/document.asp?ID=5258

Paasch, Jesper, 2004, A Legal Cadastral Domain Model. FIG COST Workshop "Standardisation in the Cadastral Domain" , December 2004, Bamberg, Germany. http://www.fig.net/commission7/bamberg_2004/papers/ts_03_03_paasch.pdf

Report, 2004, of the use of the ISO 19100 Quality standards at the National Mapping and Cadastre Authorities. Results from a questionnaire (2004), http://www.eurogeographics.org/eng/documents/Report_ISO_final.doc

Stubkjær, Erik, 2005, Accounting Costs of Transactions in Real Estate – The Case of Denmark Nordic Journal of Surveying and Real Estate Research 2(1) 11-36

Work Plan, 2005, Cadastre and Land Registry Expert Group http://www.eurogeographics.org/eng/05_groups_Cadastre_workplan.asp

Zevenbergen, Jaap, 2002, Systems of land registration - Aspects and effects. Dr. Thesis. Publications on Geodesy, nr 51. Delft, Netherlands

Sammenfatning