

Ny hantering av avtalsrättigheter

L A N T M Ä T E R I E T





Copyright © Lantmäteriet

Författare: Olof Unger

LMV-rapport 2012:4 – ISSN 280-5731

Ny hantering av avtalsrättigheter

Förord

I Lantmäteriets arbete med kvalitetsförbättringar av fastighetsregistrets information har stora brister i redovisningen av avtalsservitut kunnat konstateras. Bristerna beror på dagens ordning med redovisning av avtalsservitut i både fastighetsregistrets allmänna del och dess inskrivningsdel. Uppdateringen av uppgifterna bygger på en ömsesidig underrättelseskyldighet mellan lantmäterimyndighet och inskrivningsmyndighet vid beslut som påverkar redovisningen av avtalsrättigheter. Misstämningar och fel uppstår på grund av brister i form av uteblivna eller feltolkade underrättelser.

Stora resurser har lagts ner för att rätta informationen. För att undvika nya fel föreslår Lantmäteriet att alla avtalsrättigheter i fortsättningen bara ska redovisas i inskrivningsdelen och att lantmäterimyndigheten får rätt att uppdatera informationen om avtalsrättigheter vid ändringar i fastighetsindelningen. Den föreslagna ordningen bedöms förbättra både kvaliteten och aktualiteten för fastighetsregistrets uppgifter om avtalsrättigheter.

Lantmäteriet har påbörjat ett arbete med att migrera (överföra) dagens fastighetsregisterinformation till en ny lagringsmiljö. De föreslagna författningsändringarna behövs för att i det sammanhanget migrera all information om avtalsservitut till fastighetsregistrets inskrivningsdel.

För det slutliga arbetet med denna rapport svarar Olof Unger vid staben för division Fastighetsbildning.

Gävle i april 2013.

Bengt Kjellson
Generaldirektör
Lantmäteriet

Innehåll

1	Författningsförslag	7
1.1	Förslag till lag om ändring i jordabalken (1970:994).....	7
1.2	Förslag till förordning om ändring i förordning om fastighetsregister (2000:308)	9
1.3	Förslag till förordning om ändring i inskrivningsförordning (2000:309)	16
1.4	Förslag till lag om ändring i fastighetsbildningslag (1970:988)	17
1.5	Förslag till förordning om ändring i ledningsrättskungörelse (1973:1148)	19
1.6	Förslag till förordning om ändring i anläggningskungörelse (1973:1165)	20
2	Bakgrund	21
3	Gällande ordning	24
4	Överväganden	25
5	Ikraftträdande.....	28
6	Konsekvensbeskrivning.....	29
6.1	Författningsändringarna genomförs	29
6.2	Inga författningsändringar genomförs	31

7	Författningskommentar	33
7.1	Förslaget till lag om ändring i jordabalken (1970:994).....	33
7.2	Förslaget till förordning om ändring i förordning om fastighetsregister (2000:308)	35
7.3	Förslaget till förordning om ändring i inskrivningsförordning (2000:309)	40
7.4	Förslaget till lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988)	41
7.5	Förslaget till förordning om ändring i ledningsrättskungörelsen (1973:1148)	42
7.6	Förslag till förordning om ändring i anläggningskungörelse (1973:1165)	43

Rapportens huvudsakliga innehåll

Rapporten innehåller förslag till ändringar i jordabalken (1970:994), fastighetsbildningslagen (1970:988), förordningen om fastighetsregister (2000:308), inskrivningsförordningen (2000:309), ledningsrättskungörelsen (1978:1148) och anläggningskungörelsen (1973:1165).

Förslagen innebär att redovisningen av avtalsservitut endast ska ske i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Dagens system med redovisning i både den allmänna delen och inskrivningsdelen föreslås upphöra. Samtidigt föreslås att lantmäterimyndigheten får möjlighet att uppdatera information gällande avtalsrättigheter i inskrivningsdelen i samband med förrättning som påverkar inskrivna avtalsrättigheter.

Den nya ordningen innebär att den ömsesidiga underrättskyldigheten mellan lantmäterimyndigheten och inskrivningsmyndigheten i samband med beslut som berör avtalsrättigheter kan tas bort. Registreringen föreslås i fortsättningen få göras direkt av beslutande myndighet. Detta bedöms öka både kvaliteten och aktualiteten för fastighetsregistrets redovisning av avtalsrättigheter.

Författningsändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 2014.

1 Författningsförslag

1.1 Förslag till lag om ändring i jordabalken (1970:994)

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken att 19 kap. 27 § ska ha följande lydelse

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

19 kap.
27 §

Regeringen får i fråga om inteckningar som är registrerade i pantbrevsregistret enligt lagen (1994:448) om pantbrevsregister föreskriva att anteckningar om innehav av pantbrev får tas bort från fastighetsregistrets inskrivningsdel på annat sätt än som följer av övriga bestämmelser i detta kapitel.

Regeringen får *vidare* föreskriva att ändring av namn och adressuppgifter får införas i fastighetsregistrets inskrivningsdel på annat sätt än som följer av övriga bestämmelser i detta kapitel.

Regeringen får föreskriva att ändring av namn och adressuppgifter får införas i fastighetsregistrets inskrivningsdel på annat sätt än som följer av övriga bestämmelser i detta kapitel.

Regeringen får vidare föreskriva att ändring av uppgifter om rättigheter som avses i 23 kap. får införas i fastighetsregistrets inskrivningsdel på annat sätt än som följer av övriga bestämmelser i detta kapitel

23 kap.
9 §

Kommer en inskriven rättighet till följd av ett förordnande enligt 5 kap. 33 a § eller 7 kap. 13 § fastighetsbildningslagen (1970:988) att gälla i en annan fastighet än den i vilken den har blivit inskriven, *skall* rättigheten inskrivas i den andra fastigheten.

En sådan inskrivning ger *samma rätt till företräde som om den verkställts efter ansökan.*

Kommer en inskriven rättighet till följd av ett förordnande enligt 5 kap. 33 a § eller 7 kap. 13 § fastighetsbildningslagen (1970:988) att gälla i en annan fastighet än den i vilken den har blivit inskriven, *ska* rättigheten inskrivas i den andra fastigheten.

En sådan inskrivning ger *rätt till företräde från den inskrivningsdag som den hade i den ursprungliga fastigheten.*

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2014.

1.2 Förslag till förordning om ändring i förordning om fastighetsregister (2000:308)

Härigenom föreskrivs i fråga om förordningen om fastighetsregister (2000:308)

dels att 22, 43, 48 och 75 §§ ska ha följande lydelse

dels att det ska införas en ny paragraf, 52 a §, med följande lydelse

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

22 §

Rättigheter ska redovisas beträffande fastigheter och samfälligheter, om de avser

1. servitut som har tillkommit enligt lagen (1902:71 s. 1), innefattande vissa bestämmelser om elektriska anläggningar, lagen (1933:269) om ägofred, lagen (1939:608) om enskilda vägar, fastighetsbildningslagen (1970:988), expropriationslagen (1972:719), anläggningslagen (1973:1149), plan- och bygglagen (2010:900) eller motsvarande äldre bestämmelser,

2. *servitut som har inskripts enligt 23 kap. jordabalken eller motsvarande äldre bestämmelser,*

3. nyttjanderätt som har tillkommit enligt lagen innefattande vissa bestämmelser om elektriska anläggningar, plan- och bygglagen, expropriationslagen, lagen (1995:1649) om byggande av järnväg eller motsvarande äldre bestämmelser, eller

4. ledningsrätt enligt ledningsrättslagen (1973:1144)

2. nyttjanderätt som har tillkommit enligt lagen innefattande vissa bestämmelser om elektriska anläggningar, plan- och bygglagen, expropriationslagen, lagen (1995:1649) om byggande av järnväg eller motsvarande äldre bestämmelser, eller

3. ledningsrätt enligt ledningsrättslagen (1973:1144)

Beträffande fastighet, som deltar i gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen eller motsvarande äldre bestämmelser eller i en gemensam anläggning enligt 2 eller 4 kap. lagen om enskilda vägar eller motsvarande äldre bestämmelser, ska servitut inte redovisas som gäller till förmån för eller belastar fastigheten därför

att de deltar i anläggningen.

Ett servitut som ska utövas enbart på eller av samfällighet som har tagits upp i allmänna delen får redovisas på samfälligheten i stället för på de fastigheter som har del i denna. Vad som nu har sagts tillämpas också vid redovisning av ledningsrätt.

43 §

Av 19 kap. 3 § jordabalken framgår att inskrivningsärenden handläggs av inskrivningsmyndigheten, om inte annat har föreskrivits, och att Lantmäteriet ska vara inskrivningsmyndighet.

I 52 a § finns särskilda bestämmelser om att lantmäterimyndigheten i vissa fall får föra in, ändra och ta bort uppgifter i inskrivningsdelen.

I 53 och 54 §§ finns särskilda bestämmelser om att Lantmäteriet i vissa fall får föra in och ta bort uppgifter i inskrivningsdelen.

48 §

Uppgifter om inteckningar m.m. *skall* avse:

1. inteckningens belopp med siffror och inteckningens valuta,
2. uppgift om nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft för vilken inskrivning söks *samt beskaffenheten härav,*

Uppgifter om inteckningar m.m. *ska* avse:

1. inteckningens belopp med siffror och inteckningens valuta,
2. uppgift om nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft för vilken inskrivning söks, *rättighetens ändamål samt uppgift om härskande fastighet för servitut,*

3. datum för ansökan jämte aktnummer,
4. beslut som innefattar bifall till ansökan, om dagen för bifall inte är densamma som dagen för ansökan,
5. när inteckning besvärar flera fastigheter, uppgift dels om de fastigheter som inteckningen har sökts eller beviljats i eller utsträckts till, dels om de fastigheter i vilka inteckningen gäller eller, i fråga om ansökan om inteckning eller utsträckning, de fastigheter ansökan avser,
6. beslut som inte innefattar bifall till ansökan om inteckning eller inskrivning av rättighet i fastigheten eller tomträten,
7. när ansökan rör endast en del av en fastighet, uppgift om den del av fastigheten som ansökan avser,
8. vid anteckning om innehav av pantbrev eller vilandebevis, hänvisning till akten jämte innehavarens namn och adress,
9. uppgift om utsträckning, sammanföring, nedsättning, relaxation eller annan förändring av inteckning eller inskrivning av rättighet i fastigheten eller tomträten,
10. uppgift om utbyte av pantbrev eller vilandebevis, samt
11. uppgift om förhållanden som avses i 19 kap 23 §, 25 §, 29 § första stycket 3–5 och 35 § jordabalken, när det gäller inteckning eller inskrivning av rättighet i fastigheten eller tomträten.

Införingen *skall* ske på sådant sätt att en inskrivning i förhållande till andra inskrivningar redovisas i gällande företrädesordning. Gäller inskrivningar med lika rätt, *skall* det anges särskilt. Kan företrädesordningen inte klarläggas med säkerhet, *skall* en anmärkning om det föras in vid berörda inskrivningar.

Det sammanlagda belopp för vilket fastigheten eller tomträten svarar på grund av inteckningar som har beviljats eller sökts *skall* anges särskilt. Om det finns inteckningar i olika valutor, *skall* detta anges.

Om en fastighet eller tomträtt inte besvärar av någon sökt eller beviljad inteckning eller annan inskrivning, *skall* detta anges.

Införingen *ska* ske på sådant sätt att en inskrivning i förhållande till andra inskrivningar redovisas i gällande företrädesordning. Gäller inskrivningar med lika rätt, *ska* det anges särskilt. Kan företrädesordningen inte klarläggas med säkerhet, *ska* en anmärkning om det föras in vid berörda inskrivningar.

Det sammanlagda belopp för vilket fastigheten eller tomträten svarar på grund av inteckningar som har beviljats eller sökts *ska* anges särskilt. Om det finns inteckningar i olika valutor, *ska* detta anges.

Om en fastighet eller tomträtt inte besvärar av någon sökt eller beviljad inteckning eller annan inskrivning, *ska* detta anges.

52 a §

Om en ändring i fastighetsindelningen medför ändring eller upphörande av ett inskrivet servitut, en inskriven nyttjanderätt eller en inskriven rätt till elektrisk kraft får lantmäterimyndigheten föra in, ändra och ta bort de uppgifter i inskrivningsdelen som ändringen eller upphörandet av rättigheten föranleder.

Innebär en ledningsförrättning att nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft som inskrivits i fastighetsregistrets inskrivningsdel förändras eller upphör att gälla får lantmäterimyndigheten ändra eller ta bort de uppgifter i inskrivningsdelen som förrättningen föranleder.

Om lantmäterimyndigheten vid en kontroll enligt 4 kap. 11 a § fastighetsbildnings-lagen finner att en fastighet uppenbarligen inte berörs av ett inskrivet servitut eller en inskriven nyttjanderätt får lantmäterimyndigheten ta bort de oriktiga uppgifterna i inskrivningsdelen.

75 §

Lantmäterimyndigheten ska underrätta inskrivningsmyndigheten och Skatteverket om ändring i allmänna delen som rör indelningen i fastigheter eller som medför ny beteckning för en fastighet.

Innebär en fastighetsreglering att nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft som har inskrivits i fastighetsregistrets inskrivningsdel förändras eller upphör att gälla i en viss fastighet, ska lantmäterimyndigheten genast underrätta inskrivningsmyndigheten om detta, när uppgift om fastighetsbildningsbeslutet har förts in i fastighetsregistrets allmänna del.

Uppgifter enligt första och andra stycket ska framställas av Lantmäteriet och av Lantmäteriet överlämnas till berörd myndighet.

Uppgifter enligt första stycket ska framställas av Lantmäteriet och av Lantmäteriet överlämnas till berörd myndighet.

76 §

Underrättelser till inskrivningsmyndigheten enligt 75 § skall lämnas samma dag som registrering sker i allmänna delen.

Underrättelser enligt 75 § första stycket skall innehålla

Underrättelser till inskrivningsmyndigheten enligt 75 § ska lämnas samma dag som registrering sker i allmänna delen.

Underrättelser enligt 75 § ska innehålla

- | | |
|---|---|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. uppgift om fastighetsbeteckning samt, om fastigheten har nybildats eller avregistrerats, uppgift om detta, 2. uppgift om ny fastighets ursprung, 3. uppgift om fastighets areal, 4. uppgift om vidtagen åtgärd och datum för registrering, 5. annan än lagfaren ägares person- eller organisationsnummer, om sådant finns, samt namn och adress, 6. uppgift om beslut som har meddelats med stöd av 10 kap 8 a § och 9 § andra stycket fastighetsbildningslagen (1970:988), och 7. uppgift som lantmäterimyndigheten enligt särskilda bestämmelser <i>skall</i> lämna till inskrivningsmyndigheten | <ol style="list-style-type: none"> 1. uppgift om fastighetsbeteckning samt, om fastigheten har nybildats eller avregistrerats, uppgift om detta, 2. uppgift om ny fastighets ursprung, 3. uppgift om fastighets areal, 4. uppgift om vidtagen åtgärd och datum för registrering, 5. annan än lagfaren ägares person- eller organisationsnummer, om sådant finns, samt namn och adress, 6. uppgift om beslut som har meddelats med stöd av 10 kap 8 a § och 9 § andra stycket fastighetsbildningslagen (1970:988), och 7. uppgift som lantmäterimyndigheten enligt särskilda bestämmelser <i>ska</i> lämna till inskrivningsmyndigheten |
|---|---|

77 §

Underrättelser till Skatteverket enligt 75 § *första stycket* ska lämnas på upptagning för automatiserad behandling senast 14 dagar efter dagen för registrering. Underrättelserna ska innehålla

Underrättelser till Skatteverket enligt 75 § ska lämnas på upptagning för automatiserad behandling senast 14 dagar efter dagen för registrering. Underrättelserna ska innehålla

1. uppgift om vidtagen åtgärd och datum för registrering,
2. uppgift om den kommun och församling inom Svenska kyrkan som fastigheten är belägen i,
3. fastighetens registerbeteckning och uppgift om att fastigheten är ny, befintlig, omregistrerad eller avregistrerad,
4. fastighetens tidigare registerbeteckning, om fastigheten är omregistrerad,
5. uppgift om befintlig fastighets arealändring,
6. uppgift om fastighets areal,
7. uppgift om typ av taxeringsenhet,
8. annan än lagfaren ägares person- eller organisationsnummer, om sådant finns, samt namn och adress,
9. uppgift om förordnande enligt 10 kap. 9 § andra stycket fastighetsbildningslagen (1970:988), samt
10. uppgift som lantmäterimyndigheten enligt särskilda bestämmelser ska lämna till Skatteverket.

Uppgifter om samfällighet eller gemensamhetsanläggning lämnas till Skatteverket i den utsträckning Lantmäteriet efter samråd med Skatteverket föreskriver.

Denna förordning träder i kraft den 1 juli 2014.

1.3 Förslag till förordning om ändring i inskrivningsförordning (2000:309)

Härigenom föreskrivs i fråga om inskrivningsförordningen (2000:309) att 16 § ska upphöra att gälla

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

16 §

Om en ansökan om inskrivning av ett servitut beviljas, skall lantmäterimyndigheten omedelbart underrättas om detta. Vid underrättelsen skall fogas kopia av den handling på vilken rättigheten grundas.

Dödas eller avförs ett inskrivet servitut, skall underrättelse om detta lämnas på motsvarande sätt.

Denna förordning träder i kraft den 1 juli 2014.

1.4 Förslag till lag om ändring i fastighetsbildningslag (1970:988)

Härigenom föreskrivs i fråga om fastighetsbildningslagen att 5kap. 33 a § ska ha följande lydelse

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

5 kap. 33 a §

Om en nyttjanderätt gäller i mark eller byggnad som genom fastighetsreglering överförs till en annan fastighet, *skall* lantmäterimyndigheten förordna att nyttjanderätten *skall* fortsätta att gälla i den överförda egendomen, om någon sakägare begär det samt åtgärden är lämplig och inte motverkar syftet med regleringen. Är ett arrende enligt lag förenat med rätt till förlängning, *skall* ett sådant förordnande meddelas på yrkande av arrendatorn, om denne visar beaktansvärda skäl för ett fortsatt arrende samt åtgärden inte i väsentlig mån motverkar syftet med regleringen.

Om en nyttjanderätt gäller i mark eller byggnad som genom fastighetsreglering överförs till en annan fastighet, *ska* lantmäterimyndigheten förordna att nyttjanderätten *ska* fortsätta att gälla i den överförda egendomen, om någon sakägare begär det samt åtgärden är lämplig och inte motverkar syftet med regleringen. Är ett arrende enligt lag förenat med rätt till förlängning, *ska* ett sådant förordnande meddelas på yrkande av arrendatorn, om denne visar beaktansvärda skäl för ett fortsatt arrende samt åtgärden inte i väsentlig mån motverkar syftet med regleringen.

Ett förordnande enligt första stycket innebär att upplåtelsen, såvitt avser den överförda egendomen, gäller mot tillträdaren som om denne förvärvat den genom en överlåtelse vid vilken har gjorts förbehåll om upplåtelsen. Lantmäterimyndigheten får dock föreskriva sådan jämkning av upplåtelsevillkoren som behövs. Ett förordnande enligt första stycket får meddelas utan att nyttjanderättshavaren har blivit hörd, om det är uppenbart att åtgärden inte är till olägenhet för honom och det även i övrigt framstår som obehövt att höra honom.

Ett förordnande enligt första stycket *skall* redovisas i fastighetsbildningsbeslutet.

Om nyttjanderätten är inskriven i fastighetsregistrets inskrivningsdel skall under rättelse om förordnandet lämnas till inskrivningsmyndigheten när fastighetsbildningsbeslutet har vunnit laga kraft.

Ett förordnande enligt första stycket *ska* redovisas i fastighetsbildningsbeslutet.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2014

1.5 Förslag till förordning om ändring i ledningsrättskungörelse (1973:1148)

Härigenom föreskrivs i fråga om ledningsrättskungörelsen att 4 § ska ha följande lydelse

Nuvarande lydelse

Har ett inskrivet servitut eller en inskriven nyttjanderätt förändrats till ledningsrätt, skall lantmäterimyndigheten när uppgift om ledningsbeslutet införts i fastighetsregistrets allmänna del underrätta inskrivningsmyndigheten om detta enligt 75 § förordningen (2000:308) om fastighetsregister. Detsamma gäller, om ledningsförrättning innebär att nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft som inskrivits upphör att gälla i viss fastighet eller inskriven tomträtt.

Underrättelse till inskrivningsmyndigheten enligt förordningen om fastighetsregister skall även lämnas, om fastighet i dess helhet har inlösts enligt ledningsrättslagen (1973:1144) eller om vid inlösen har förordnats att särskild rätt som har inskrivits skall lämnas orubbad enligt 12 § fjärde stycket samma lag.

Föreslagen lydelse

4 §

Underrättelse till inskrivningsmyndigheten enligt förordningen om fastighetsregister ska lämnas, om fastighet i dess helhet har inlösts enligt ledningsrättslagen (1973:1144).

Denna förordning träder i kraft den 1 juli 2014.

1.6 Förslag till förordning om ändring i anläggningskungörelse (1973:1165)

Härigenom föreskrivs i fråga om anläggningskungörelsen att 5 § ska upphöra att gälla

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

5 §

Om det vid inlösen enligt anläggningslagen (1973:1149) har bestämts att särskild rätt som har inskrivits skall lämnas orubbad enligt 12 § tredje stycket samma lag, skall lantmäterimyndigheten genast lämna inskrivningsmyndigheten underrättelse om detta enligt 75 § förordningen (2000:308) om fastighetsregister

Denna förordning träder i kraft den 1 juli 2014.

2 Bakgrund

Avtalsservitut som inskrivits enligt reglerna i 23 kap JB redovisas både i fastighetsregistrets allmänna del och i dess inskrivningsdel. Uppdateringen av uppgifterna i allmänna delen görs av lantmäterimyndigheten och i inskrivningsdelen av inskrivningsmyndigheten. De båda myndigheterna har genom författning ömsesidig underrättelseskyldighet vid förändringar i de registrerade uppgifterna. Inskrivningsmyndigheten ska således underrätta lantmäterimyndigheten om nyregistrering och dödning av avtalsservitut och lantmäterimyndigheten ska underrätta inskrivningsmyndigheten om uppgifterna om avtalsrättigheter (servitut, nyttjanderätter och rätt till elektrisk kraft) ska ändras med anledning av förändringar i fastighetsindelningen vid förrättning. Underrättelse sker både elektroniskt och genom vanlig postgång.

Redan vid införandet av nytt databaserat fastighetsregister infördes genom registeruppläggningskungörelsen (1968:379) bestämmelser om att avtalsservitut skulle redovisas även i huvudregistret (nuvarande allmänna delen). I fastighetsregisterkungörelsen (1974:1059) och inskrivningskungörelsen (1974:1061) infördes regler om underrättelseförfarandet för uppdatering av uppgifterna i de båda delarna. Huvudmotivet för att redovisa avtalsservituten i huvudregistret var att servituten då kunde ajourhållas i samband med fastighetsbildning även avseende uppgiften om härskande fastighet. Denna uppgift är värdefull vid förrättningshandläggningen eftersom rättighetshavare regelmässigt behöver kontaktas när servitut påverkas av fastighetsbildning. Någon egentlig diskussion om att istället redovisa härskande fastighet i inskrivningsregistret tycks inte ha förekommit och traditionen att i inskrivningsdelen bara redovisa belastningar ifrågasattes inte. Inte heller riskerna att informationen med tiden skulle innehålla fler och fler misstämmler förutsågs.

Brister i detta omfattande underrättelseförfarande har genom åren lett till många misstämmler mellan redovisningen av avtalsservitut i allmänna delen och inskrivningsdelen. Saknade eller feltolkade underrättelser medför att nya fel uppstår trots utökade kontroller i handläggningsstöden. Aktualiteten på redovisningen i de två delarna är också olika, bl.a. beroende på ordningen med inskrivningsdagar, myndigheternas ärendebalanser eller prioriteringar.

Misstämmlerna gör det svårt för användare att tolka uppgifterna rätt, vilket kan leda till rättsförluster vid överlåtelse eller annan disponering av marken. Naturligtvis påverkas också tilltron till

fastighetsregistrets uppgifter. Vid lantmäteriförrättningar föränleder bristerna extra utredningar som betalas av sakägarna.

Ny lagringsmiljö för fastighetsregistret

Lantmäteriet har påbörjat en process som innebär att fastighetsregistrets information ska migreras (överföras) till ny lagringsmiljö. Registerinformationen lagras idag i en miljö som skapades vid införandet av datoriserat fastighetsregister på 1970-talet. Denna är nu otidsenlig och förvaltningskostnaderna blir höga samtidigt som sökmöjligheterna är begränsade.

Inför migreringen har ett stort arbete nedlagts för att skapa informationsmodeller som ska utgöra grund för lagringen i databasen. I detta sammanhang försöker man samla all information till sammanhållna objekt. Ett sådant objekt är avtalsservitut. Informationen om detta objekt finns i dagens register såväl i allmänna delen som i inskrivningsdelen. Viss information finns bara i allmänna delen, exempelvis härskande fastighet och viss information bara i inskrivningsdelen, exempelvis inskrivningsdag och plats i företrädesordning. Övervägande del av informationen är dock identisk mellan delarna.

Vid migreringen av informationen skulle all information om varje avtalsservitut kunna lagras på ett ställe (egna objekt). Dagens problem med misstämmer mellan inskrivningsdelen och allmänna delen skulle då inte längre kunna uppstå. Om det vid migreringen upptäcks att redovisningen av tjänande fastigheter inte stämmer överens mellan de båda delarna blir redovisningen i inskrivningsdelen styrande. Någon form av varningsflagga får då läggas in på rättigheten i väntan på utredning och eventuell rättelse. När författningarna träder ikraft kommer informationen om avtalsservitut i allmänna delen att tas bort. Informationen kommer att sparas på annat ställe (som en säkerhetskopia) och användas vid rättningsarbetet.

Lagringen av informationen innebär inte med automatik att presentationen av informationen behöver ändras, men det vore naturligt att den presenteras på bara ett ställe. Objektet hör naturligt till inskrivningsdelen, men kan om man så vill presenteras samlat tillsammans med övriga rättigheter i allmänna delen (officialrättigheter). Detta sker redan idag i vissa presentationer. Naturligtvis ska det alltid gå att presentera en företrädesordning för en fastighet där avtalsrättigheterna ingår tillsammans med andra belastningar.

Att all information om varje avtalsservitut lagras som ett objekt innebär inte med automatik att uppdateringen kan ske utan underrättelser. Om nuvarande ordning att inskrivningsmyndigheten ensam ansvarar för uppdatering av inskrivningsdelen behålls måste fortfarande underrättelser ske från lantmäterimyndigheten vid ändringar i fastighetsindelningen som påverkar redovisningen av såväl avtalsservitut som andra inskrivna avtalsrättigheter.

Efter migrering av informationen om avtalsservitut till egna sammanhållna objekt vore det rationellt att lantmäterimyndigheten kunde uppdatera de delar av informationen som påverkas vid förrättning. Detta handlar om registrering vid källan dvs. den myndighet som beslutar eller intygar själv verkställer registreringen. Dagens underrättelser innebär endast att inskrivningsmyndigheten utan någon prövning verkställer registreringen av vad lantmäterimyndigheten beslutat eller intygat.

Motsvarande hantering skulle även tillämpas på inskrivna avtalsnyttjanderätter och rätt till elektrisk kraft. Informationen om dessa finns däremot redan samlad i inskrivningsdelen och utgör då inget problem för migreringen.

Lantmäteriet ser allvarigt på bristerna i fastighetsregistret och har därför under de senaste åren genomfört ett kvalitetsarbete motsvarande 3-4 miljoner kronor per år för att rätta uppkomna fel vid underrättelser mellan myndigheterna. Nya fel uppkommer löpande och beräknas kosta ca 1 miljon kronor per år att rätta.

Om förslaget till lag om krav på förnyelse av vissa äldre inskrivningar i fastighetsregistret (Prop. 2012/13:76) genomförs kommer ett stort antal inskrivningar av rättigheter, som inte blir föremål för förnyelse, att behöva tas bort ur registret. Detta arbete skulle väsentligt underlättas om rensning bara behöver göras på ett ställe. Någon uppskattning av kostnaderna för detta arbete har ännu inte gjorts, men kostnaderna borde i stora drag halveras, vad gäller avtalsservituten, om migrering till ett objekt blivit genomförd. Troligen skulle även utredningar, som rättighetshavare behöver göra inför en begäran om förnyelse, i viss mån underlättas om informationen saknar motsägelser.

3 Gällande ordning

Avtalsrättigheter enligt 23 kap. JB (servitut, nyttjanderätter och rätt till elektrisk kraft) skrivs in i inskrivningsdelen av inskrivningsmyndigheten. Enligt 16 § Inskrivningsförordningen (2000:309) ska inskrivningsmyndigheten underrätta lantmäterimyndigheten och översända avtalskopior om rättigheten avser ett avtalsservitut. Dödas eller avförs en inskrivning av ett avtalsservitut ska underrättelse ske på motsvarande sätt.

Lantmäterimyndigheten ska enligt 22 § förordning om fastighetsregister (2000:308) registrera servitut som inskrivits enligt 23 kap. JB även i allmänna delen.

Efter registrering av förrättning enligt fastighetsbildningslagen (FBL) som avser ändring i fastighetsindelningen ska lantmäterimyndigheten underrätta inskrivningsmyndigheten om redovisningen av avtalsrättigheter påverkas. Detta framgår av 75 § andra stycket i förordning om fastighetsregister.

Lantmäterimyndigheten kan enligt 5 kap. 33a § och 7 kap. 13 § FBL vid fastighetsreglering förordna att avtalsrättighet ska gälla i annan/andra fastigheter och ska då underrätta inskrivningsmyndigheten om detta.

Underrättelse sker även när avtalsrättighet upphävs eller upphör att gälla på grund av att härskande och tjänande fastighet läggs samman. Detta regleras i 75§ förordningen om fastighetsregister i de fall förrättningen avser fastighetsreglering. Om en sammanläggning medför att ett servitutsförhållande upphör på grund av att härskande och tjänande fastighet ingår i sammanläggningen förutsätts att det uppmärksammas vid upprättandet av företrädesordning.

Vid avstyckning och klyvning förs alla inskrivna rättigheter över till nybildade fastigheter från ursprungsfastigheten enligt 52 § tredje stycket förordning om fastighetsregister. Lantmäterimyndigheten lämnar efter registrering i allmänna delen ett intyg till inskrivningsmyndigheten om vilka rättigheter som uppenbarligen inte ska belasta nybildade fastigheter eller ursprungsfastigheten. Denna underrättelseskyldighet regleras i lantmäteriets föreskrifter (LMVFS 2000:2, Till 75§-77§).

4 Överväganden

Förslag: Inskrivna avtalsservitut redovisas i fortsättningen bara i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Inskrivningsdelen redovisar då även uppgift om härskande fastighet och redovisningen i allmänna delen upphör.

Lantmäterimyndigheten ges möjlighet att lägga till, ändra och ta bort uppgifter i inskrivningsdelen om avtalsrättigheter enligt 23 kap. jordabalken (servitut, nyttjanderätt och rätt till elektrisk kraft) som påverkas av ändringar i fastighetsindelningen.

Lantmäterimyndigheten ges möjlighet att ta bort felaktiga uppgifter om inskrivna avtalsservitut och avtalsnyttjanderätter som upptäcks i samband med förrättning.

Alla underrättelser mellan inskrivningsmyndighet och lantmäterimyndighet som avser avtalsrättigheter kan därmed upphöra.

Skälen för förslagen:

Enklare och säkrare hantering av avtalsrättigheter genom registrering vid källan

Dagens ordning med dubbelredovisning av avtalsservitut och ömsesidig underrättelseskyldighet mellan inskrivningsmyndighet och lantmäterimyndighet vid förändringar i informationen är orationell och leder till många misstämmler och fel i registrerade uppgifter. De underrättelser som sker mellan myndigheterna är inte föremål för någon prövning hos respektive myndighet utan verkställs bara som en uppdatering i fastighetsregistrets allmänna del eller inskrivningsdel.

Visserligen kan Lantmäteriet agera som både inskrivningsmyndighet och lantmäterimyndighet enligt 19 kap. 3 § JB, men det finns också 38 kommunala lantmäterimyndigheter. I paragrafen anges att den statliga lantmäterimyndigheten ska vara inskrivningsmyndighet, men att verksamheten ska bedrivas vid inskrivningskontor. En författningsreglering bedöms därför som nödvändig.

De kommunala lantmäterimyndigheterna använder idag samma handläggningssystem för förrättningar som den statliga lantmäterimyndigheten. Handläggningssystemet kommer att utvecklas så att den uppdatering av uppgifterna om avtalsrättigheter som förslaget innebär kommer att ske med utgångspunkt från den beredning och de beslut som sker i förrättningen. Registreringen kan därför till stor del

automatiseras utifrån tagna beslut och likna den hantering som vi idag har för officialservitut.

Om lantmäterimyndigheterna får befogenhet att uppdatera uppgifter om avtalsrättigheter i inskrivningsdelen skulle mycket dubbelarbete kunna undvikas. Om fullständig information om avtalsservitut registreras i inskrivningsdelen skulle arbetet med att registrera en "kopia" i allmänna delen kunna upphöra. Inskrivningsmyndigheten skulle bara behöva registrera även härskande fastighet vid nyregistrering av avtalsservituten. En uppgift som man idag underrättar lantmäteri-myndigheten om. Att i stället registrera denna uppgift leder inte till något merarbete. Uppgifterna om härskande fastighet är viktiga för fastighetsbildningsverksamheten och är skälet till att redovisning av avtalsservituten även sker i allmänna delen. Förslaget innebär att denna uppgift istället redovisas i inskrivningsdelen. Uppgift om tjänande fastighet för ett avtalsservitut kan då redovisas även på den härskande fastigheten. Redovisningen i allmänna delen kan därmed upphöra. Övriga avtalsrättigheter, nyttjanderätter och rätt till elektrisk kraft, har sedan tidigare bara redovisats i inskrivningsdelen.

Alla förändringar i fastighetsindelningen som beslutas av lantmäterimyndigheten och som påverkar redovisningen av avtalsrättigheter i inskrivningsdelen föreslås i fortsättningen registreras direkt av lantmäterimyndigheten utan särskild underrättelse till inskrivningsmyndigheten. Förändringar i fastighetsindelningen sker förutom vid förrättningar enligt fastighetsbildningslagen även vid inlösen enligt ledningsrättslagen och anläggningslagen.

Förslaget innebär att lantmäterimyndigheten även får rätta fel i redovisningen av avtalsrättigheter som upptäcks vid förrättning. Lantmäterimyndighetens utredningsplikt föreslås i denna del utökas genom förslaget till lag om krav på förnyelse av vissa äldre inskrivningar i fastighetsregistret (Prop. 2012/13:76). För att sådana rättelser ska kunna göras på ett enkelt och rationellt sätt utan att nämnvärt fördyra förrättningen är det mest rationellt att lantmäterimyndigheten själv kan åtgärda registerinformationen utan särskilda underrättelser till inskrivningsmyndigheten.

Ett förordnande om att avtalsrättighet ska gälla i ny fastighet hanteras idag som om inskrivningen gjorts efter ansökan (23 kap. 9 § JB). Denna ordning innebär att underrättelsen från lantmäterimyndigheten hanteras som en ansökan. Inskrivningen behåller sin ursprungliga inskrivningsdag, men placeras sist i företrädesordningen. Förslaget till ändring i 23 kap. 9 § JB innebär att lantmäterimyndigheten kan uppdatera uppgiften i inskrivningsdelen samtidigt som allmänna delen uppdateras med ändringarna i fastighetsindelningen. Uppdateringen ska i fortsättningen ske utan någon underrättelse till inskrivningsmyndigheten. Förslaget innebär att rättighetens ursprungliga inskrivningsdag ska avgöra dess inplacering i företrädesordningen för den nya fastigheten. Lantmäterimyndigheten kan då uppdatera uppgifterna i inskrivningsdelen i samband med uppdateringen i allmänna delen utan att hänsyn behöver tas till eventuella ärenden i inskrivningskön. Inskrivningen kommer med

det nya förfarandet att få samma rätt till företräde som vid en sammanläggning. Denna ordning synes också ha varit avsedd när möjligheten till förordnande infördes genom 5 kap. 33 a § i fastighetsbildningslagen. I paragrafen sägs att rättigheten ska gälla med samma rätt som om den förbehållits vid överlåtelse.

Registrering vid källan, dvs. att lantmäterimyndigheten själv registrerar de förändringar av avtalsrättigheter som man själv fattar beslut om eller lämnar intyg om, innebär i sig en kvalitets- och aktualitetshöjning av informationen. Den största felkällan som finns idag är underrättelseförfarandet och den undanröjs genom det nya förfarandet.

Vid nyregistrering av avtalsrättigheter skickar idag inskrivningsmyndigheten en kopia av avtalshandlingen till lantmäterimyndigheten enligt 16 § inskrivningsförordningen. Detta förfarande behövs inte längre eftersom alla handlingar numera skannas och kan göras tillgängliga för lantmäterimyndigheten på elektronisk väg.

5 Ikraftträdande

Förslag: De föreslagna författningsändringarna ska träda i kraft den 1 juli 2014.

Skälen för förslagen: De föreslagna ändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 2014. Bedömningen som kan göras idag är att de tekniska förutsättningarna då är uppfyllda, dvs. att alla uppgifter om avtalsrättigheter finns samlade i inskrivningsdelen.

6 Konsekvensbeskrivning

6.1 Författningsändringarna genomförs

Med de föreslagna författningsändringarna görs en besparing på mer än 12 miljoner kronor årligen. Både lantmåterimyndigheterna och inskrivningsmyndigheten sparar resurser genom att processerna med att skicka och ta emot underrättelser i samband med förändringar av informationen om avtalsrättigheter försvinner. För lantmåterimyndigheterna kan hela processen med att registrera nya och ta bort dödade avtalsservitut i allmänna delen tas bort. Detta ligger helt i linje med strävan att koncentrera verksamheten på kärnprocessen, dvs. fastighetsbildning.

Den dubbelredovisning av avtalsservituten vi har idag har lett till misstämmler som måste utredas i samband med förrättning. Denna extra kostnad som betalas av sakägarna kommer med den nya ordningen att försvinna. Rättningen av fel som uppkommer på grund av dubbelredovisningen beräknas kosta en miljon kronor per år. Denna kostnad försvinner med den nya ordningen.

Lantmåterimyndigheterna får med de föreslagna författningsändringarna möjlighet att uppdatera förändringar i uppgifterna om avtalsservitut direkt i inskrivningsdelen i stället för i allmänna delen, vilket inte medför något extra arbete. Inget arbete med att utforma och skicka underrättelser behöver då utföras. Lantmåterimyndigheterna får även uppdatera uppgifter om avtalsnyttjanderätter och rätt till elektrisk kraft direkt i inskrivningsdelen i stället för att underrätta inskrivningsmyndigheten.

Inskrivningsmyndigheten kommer med den nya hanteringen att få ett väsentligt minskat antal underrättelser som leder till arbete med uppdateringar i inskrivningsdelen. Man slipper också utreda/tolka underrättelserna som i vissa fall kräver kontakter med förrättningslantmätare. Detta är vanligt vid komplicerade förrättningar med många förrättningsåtgärder där rättigheterna påverkas i flera steg (åtgärder). Typiskt sett handläggs underrättelserna av kvalificerade handläggare. På detta sätt kan de ägna mer tid åt att handlägga ärenden och minska ärendekoerna. De underrättelser som man idag skickar till lantmåterimyndigheterna i samband med inskrivning eller dödning av avtalsservitut kan upphöra. Kopior på avtalen behöver inte längre skickas, eftersom de numera skannas och kan göras tillgängliga

elektroniskt när lantmäterimyndigheterna behöver läsa avtalen i samband med förrättningshandläggning.

De båda myndigheternas tekniska handläggningsstöd behöver utvecklas med anledning av byte av lagringsmiljö för fastighetsregisterinformationen. Några extrakostnader på grund av de föreslagna ändringarna bedöms inte uppstå. En konsekvens kan bli att utvecklingen av lantmäterimyndigheternas handläggningsstöd måste tidigareläggas något för att möjliggöra uppdatering i ny lagringsmiljö. Själva migreringen av informationen om avtalsservitut från två ställen i dagens register till ett ställe (ett objekt) i den nya miljön kommer att bli mer komplicerad och kommer sannolikt att bli dyrare än om informationen överförs i sin nuvarande form. Någon uppskattning av denna engångskostnad finns inte ännu.

Registerinformationen kommer med de föreslagna ändringarna att få en högre kvalitet och aktualitet. Dessutom är dagens redovisning av avtalsservitut på två ställen i registret svår att förstå för många användare av informationen. Tydligare information med bättre kvalitet kommer att minska behovet av frågor till berörda myndigheter och minskar risken för rättsförluster vid överlåtelser eller annan disponering av mark. Ingen uppskattning av dessa kostnadsbesparingar har gjorts.

Den högre registerkvaliteten och aktualiteten innebär mindre utredningsinsatser vid lantmäteriförrättningar vilket kommer sakägarna tillgodo genom lägre förrättningskostnader och kortare handläggningstider.

Om förslaget till lag om krav på förnyelse av vissa äldre inskrivningar i fastighetsregistret (Prop. 2012/13:76) genomförs kommer dessutom ett stort antal inskrivningar av rättigheter, som inte blir föremål för förnyelse, att behöva tas bort ur registret. Detta arbete skulle väsentligt underlättas om rensning bara behöver göras på ett ställe. Någon uppskattning av kostnaderna för detta arbete har ännu inte gjorts, men kostnaderna borde i stora drag halveras, vad gäller avtalsservitut, om migrering till ett objekt blivit genomförd. Troligen skulle även utredningar, som rättighetshavare behöver göra inför en begäran om förnyelse, i viss mån underlättas om informationen saknar motsägelser.

Ekonomiska konsekvenser – sammanfattning

Lantmäterimyndighetens arbete med registrering av nya och borttag av dödade avtalsservitut i allmänna delen tas bort. Årlig besparing: drygt 3,5 miljoner kronor. Uppgiften grundas på verkligt ekonomiskt utfall under 2011.

Lantmäterimyndighetens kostnader för underrättelser och extra utredningar vid misstämme faller bort. Årlig uppskattad besparing: ca 2 miljoner kronor. Uppgiften grundas på en bedömning av tidsåtgången per underrättelse. Besparingen kommer sakägarna tillgodo genom lägre förrättningskostnader och kortare handläggningstid.

Lantmäteriets kvalitetsarbete med att rätta misstämningar kan upphöra. Årlig uppskattad besparing: ca 1 miljon kronor. Uppgiften grundas på erfarenhetstal för tidsåtgången från kvalitetsarbetet och det utfall för nytillkomna fel som konstaterats.

Inskrivningsmyndighetens kostnader för underrättelser om nya och dödade avtalsservitut upphör. Årlig uppskattad besparing: drygt 1,5 miljoner kronor. Uppgiften grundas på en bedömning av tidsåtgången per underrättelse.

Inskrivningsmyndighetens arbete för hantering av underrättelser om avtalsrättigheter från lantmäterimyndigheten och uppdatering i registret upphör. Årlig uppskattad besparing: drygt 1,5 miljoner kronor. Uppgiften grundas på en bedömning av tidsåtgången per ärende.

Uppskattningarna ovan gäller den statliga lantmäterimyndigheten. Om även de kommunala lantmäterimyndigheterna tas med i beräkningen uppskattas den *totala årliga besparingen till ca 12 miljoner kronor*. Denna siffra grundas på antalet förrättningar inom det kommunala ansvarsområdet i förhållande till det statliga.

Tydligare registerinformation med högre kvalitet och bättre aktualitet innebär även mindre behov av frågor till berörda myndigheter och lägre kostnader vid fastighetstransaktioner samt mindre risker för rättsförluster vid överlåtelser och förändringar av markanvändningen. Dessa kostnadsbesparingar är svåra att uppskatta och har därför inte beräknats.

6.2 Inga författningsändringar genomförs

Om de föreslagna författningsändringarna *inte* genomförs kommer den dubbla redovisningen av avtalsservitut i fastighetsregistret att kvarstå. Rutiner för underrättelser mellan de båda myndigheterna kommer troligen att kunna förbättras genom mer automatiserade underrättelser direkt mellan handläggningsstöden. Detta kräver större utvecklingsinsatser av handläggningsstöden och risken för misstämmer mellan informationen i allmänna delen och inskrivningsdelen kommer att finnas kvar. Fortfarande kommer förändringar av uppgifterna om ett avtalsservitut att behöva hanteras av både lantmäterimyndigheten och inskrivningsmyndigheten. Problemet med olika aktualitet mellan informationen i allmänna delen och inskrivningsdelen kommer att finnas kvar. Migreringen av informationen skulle däremot bli enklare och därför medföra något mindre kostnader.

Om nuvarande regelverk behålls måste Lantmäteriet ändå överväga att migrera informationen om avtalsservitut till ett objekt, dvs. *lagra informationen på ett ställe*. Presentationen av informationen skulle ändå kunna ske precis som idag i både allmänna delen och inskrivningsdelen. Någon misstämme mellan informationen i de båda delarna skulle då inte kunna uppstå. Däremot skulle då det omfattande underrättelseförfarandet fortsätta med den felkälla det innebär. Aktualiteten på uppgifterna skulle inte heller förbättras. Rationaliseringsvinster skulle

uppstå framförallt genom att lantmäterimyndigheterna inte skulle behöva registrera en fullständig kopia av avtalsservituten för presentation i allmänna delen. Bara komplettering med förmånsfastighet (härskande) skulle behövas eftersom övrig information är identisk i de båda delarna. Besparingen med detta förfarande uppskattas till ca 3 miljoner kronor per år.

Om detta alternativ väljs skulle samma merkostnad för migreringen uppstå.

7 Författningskommentar

7.1 Förslag till lag om ändring i jordabalken (1970:994).

19 kap. 27 §

Regeringen får i fråga om inteckningar som är registrerade i pantbrevsregistret enligt lagen (1994:448) om pantbrevsregister föreskriva att anteckningar om innehav av pantbrev får tas bort från fastighetsregistrets inskrivningsdel på annat sätt än som följer av övriga bestämmelser i detta kapitel.

Regeringen får föreskriva att ändring av namn och adressuppgifter får införas i fastighetsregistrets inskrivningsdel på annat sätt än som följer av övriga bestämmelser i detta kapitel.

Regeringen får vidare föreskriva att ändring av uppgifter om rättigheter som avses i 23 kap. får införas i fastighetsregistrets inskrivningsdel på annat sätt än som följer av övriga bestämmelser i detta kapitel

Paragrafen har i förslaget fått ett nytt tredje stycke. Ett bemyndigande krävs för att regeringen i förordning ska kunna föreskriva att annan än inskrivningsmyndighet ska få möjlighet att ändra uppgifter om avtalsrättigheter i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Visserligen finns bestämmelser om att statlig lantmäterimyndighet också ska vara inskrivningsmyndighet (19 kap. 3 § JB), men den ändrade hanteringen ska enligt förslaget omfatta även de kommunala lantmäterimyndigheterna och även om den statliga lantmäterimyndigheten är inskrivningsmyndighet ska verksamheten enligt nämnda paragraf bedrivas vid inskrivningskontor. Ett författningsstöd för att möjliggöra den föreslagna ordningen bedöms därför som nödvändig, både för den statliga lantmäterimyndigheten och de kommunala lantmäterimyndigheterna.

23 kap. 9 §

Kommer en inskriven rättighet till följd av ett förordnande enligt 5 kap. 33 a § eller 7 kap. 13 § fastighetsbildningslagen (1970:988) att gälla i en annan fastighet än den i vilken den har blivit inskriven, ska rättigheten inskrivas i den andra fastigheten.

En sådan inskrivning ger rätt till företräde från den inskrivningsdag som den hade i den ursprungliga fastigheten.

Paragrafens andra stycke har fått en annan lydelse för att möjliggöra för lantmäterimyndigheten att registrera uppgifter om rättighet som förordnats att gälla i annan fastighet vid fastighetsreglering utan underrättelse. Förslaget innebär att registreringen kan ske samtidigt som förändringen i fastighetsindelningen registreras i allmänna delen. Den tidigare lydelsen förutsatte en underrättelse från lantmäterimyndigheten. Förslaget innebär också att rättighetens ursprungliga inskrivningsdag avgör dess inplacering i företrädesordningen på den nya fastigheten. Detta gör att rättigheten får samma ställning som om förrättningen hade genomförts som sammanläggning. Detta stämmer överens med skrivningen i 5 kap. 33 a § i fastighetsbildningslagen som säger att rättigheten ska ha samma rätt som om den förbehållits vid överlåtelse. Enligt tidigare lydelse har inskrivningen placerats sist i företrädesordningen, vilket har försämrat dess säkerhet vid exempelvis en exekutiv försäljning.

7.2 Förslag till förordning om ändring i förordning om fastighetsregister (2000:308)

22 §

Rättigheter ska redovisas beträffande fastigheter och samfälligheter, om de avser

1. servitut som har tillkommit enligt lagen (1902:71 s. 1), innefattande vissa bestämmelser om elektriska anläggningar, lagen (1933:269) om ägofred, lagen (1939:608) om enskilda vägar, fastighetsbildningslagen (1970:988), expropriationslagen (1972:719), anläggningslagen (1973:1149), plan- och bygglagen (2010:900) eller motsvarande äldre bestämmelser,

2. nyttjanderätt som har tillkommit enligt lagen innefattande vissa bestämmelser om elektriska anläggningar, plan- och bygglagen, expropriationslagen, lagen (1995:1649) om byggande av järnväg eller motsvarande äldre bestämmelser, eller

3. ledningsrätt enligt ledningsrättslagen (1973:1144).

Beträffande fastighet, som deltar i gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen eller motsvarande äldre bestämmelser eller i en gemensam anläggning enligt 2 eller 4 kap. lagen om enskilda vägar eller motsvarande äldre bestämmelser, ska servitut inte redovisas som gäller till förmån för eller belastar fastigheten därför att de deltar i anläggningen.

Ett servitut som ska utövas enbart på eller av samfällighet som har tagits upp i allmänna delen får redovisas på samfälligheten i stället för på de fastigheter som har del i denna. Vad som nu har sagts tillämpas också vid redovisning av ledningsrätt.

Paragrafen har enligt förslaget ändrats så att andra punkten i andra stycket upphävs.

Paragrafen anger vilka rättigheter som ska redovisas i fastighetsregistrets allmänna del. Enligt förslaget ska i fortsättningen avtalsservitut enbart redovisas i inskrivningsdelen. Punkten 2 avser servitut som inskrivits enligt 23 kap JB och ska därför utgå.

43 §

Av 19 kap. 3 § jordabalken framgår att inskrivningsärenden handläggs av inskrivningsmyndigheten, om inte annat har föreskrivits, och att Lantmäteriet ska vara inskrivningsmyndighet.

I 52 a § finns särskilda bestämmelser om att lantmäterimyndigheten i vissa fall får föra in, ändra och ta bort uppgifter i inskrivningsdelen

I 53 och 54 §§ finns särskilda bestämmelser om att Lantmäteriet i vissa fall får föra in och ta bort uppgifter i inskrivningsdelen.

Paragrafen behandlar vem som är behörig att uppdatera uppgifter i inskrivningsdelen. Genom ett nytt andra stycke föreslås att lantmäterimyndigheten får rätt att uppdatera inskrivningsdelen i vissa avseenden som närmare framgår av en ny paragraf 52 a §. Med lantmäterimyndigheten avses både den statliga lantmäterimyndigheten och de kommunala lantmäterimyndigheterna.

Sedan tidigare finns ett tredje stycke som ger Lantmäteriet möjlighet att uppdatera uppgifter om nya namn och adresser samt ta bort anteckningar om pantbrevsinnehav.

48 §

Uppgifter om inteckningar m.m. *ska* avse

1. inteckningens belopp med siffror och inteckningens valuta,
2. uppgift om nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft för vilken inskrivning söks, *rättighetens ändamål samt uppgift om härskande fastighet för servitut,*
3. datum för ansökan jämte aktnummer,
4. beslut som innefattar bifall till ansökan, om dagen för bifall inte är densamma som dagen för ansökan,
5. när inteckning besvärar flera fastigheter, uppgift dels om de fastigheter som inteckningen har sökts eller beviljats i eller utsträckts till, dels om de fastigheter i vilka inteckningen gäller eller, i fråga om ansökan om inteckning eller utsträckning, de fastigheter ansökan avser,
6. beslut som inte innefattar bifall till ansökan om inteckning eller inskrivning av rättighet i fastigheten eller tomträten,
7. när ansökan rör endast en del av en fastighet, uppgift om den del av fastigheten som ansökan avser,
8. vid anteckning om innehav av pantbrev eller vilandebevis, hänvisning till akten jämte innehavarens namn och adress,
9. uppgift om utsträckning, sammanföring, nedsättning, relaxation eller annan förändring av inteckning eller inskrivning av rättighet i fastigheten eller tomträten,
10. uppgift om utbyte av pantbrev eller vilandebevis, samt
11. uppgift om förhållanden som avses i 19 kap. 23 §, 25 §, 29 § första stycket 3–5 och 35 § jordabalken, när det gäller inteckning eller inskrivning av rättighet i fastigheten eller tomträten.

Införingen *ska* ske på sådant sätt att en inskrivning i förhållande till andra inskrivningar redovisas i gällande företrädesordning. Gäller inskrivningar med lika rätt, *ska* det anges särskilt. Kan företrädesordningen inte klarläggas med säkerhet, *ska* en anmärkning om det föras in vid berörda inskrivningar.

Det sammanlagda belopp för vilket fastigheten eller tomträtten svarar på grund av inteckningar som har beviljats eller sökts *ska* anges särskilt. Om det finns inteckningar i olika valutor, *ska* detta anges.

Om en fastighet eller tomträtt inte besväras av någon sökt eller beviljad inteckning eller annan inskrivning, *ska* detta anges.

Paragrafen reglerar vilka uppgifter som ska redovisas i fastighetsregistrets inskrivningsdel beträffande inteckningar m.m. Andra punkten behandlar uppgifter om inskrivna rättigheter och föreslås ändras så att begreppet beskaffenhet byts ut mot ändamål samt att uppgift om härskande fastighet ska anges. Härskande fastighet redovisas i allmänna delen, men förslaget innebär att redovisningen i allmänna delen tas bort och då behöver uppgiften istället redovisas i inskrivningsdelen. Att begreppet beskaffenhet byts mot ändamål är en anpassning till de begrepp som används i verksamheten. Som ändamål anges exempelvis väg, vattentäkt, område eller ledning.

52 a §

Om en ändring i fastighetsindelningen medför ändring eller upphörande av ett inskrivet servitut, en inskriven nyttjanderätt eller en inskriven rätt till elektrisk kraft får lantmäterimyndigheten föra in, ändra och ta bort de uppgifter i inskrivningsdelen som ändringen eller upphörandet föranleder.

Innebär en ledningsförrättning att nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft som inskrivits i fastighetsregistrets inskrivningsdel förändras eller upphör att gälla får lantmäterimyndigheten ändra eller ta bort de uppgifter i inskrivningsdelen som förrättningen föranleder.

Om lantmäterimyndigheten vid en kontroll enligt 4 kap. 11 a § fastighetsbildningslagen finner att en fastighet uppenbarligen inte berörs av ett inskrivet servitut eller en inskriven nyttjanderätt får lantmäterimyndigheten ta bort de oriktiga uppgifterna i inskrivningsdelen.

Paragrafen som föreslås är ny och reglerar vilka uppgifter som lantmäterimyndigheten får befogenhet att ändra. Den nya bestämmelsen medger att lantmäterimyndigheten själv kan registrera de förändringar i uppgifterna om avtalsrättigheter som myndigheten själv beslutar om (registrering vid källan).

Första stycket innebär att alla förändringar i fastighetsindelningen som påverkar redovisningen av avtalsrättigheter får uppdateras av lantmäterimyndigheten. Fastighetsindelningen ändras inte bara vid förrättningar enligt fastighetsbildningslagen utan också vid inlösen enligt anläggningslagen och ledningsrättslagen. I de senare fallen kan lantmäterimyndigheten besluta att vissa rättigheter ska lämnas orubbade. Andra stycket innebär att också ledningsförrättningar som påverkar redovisningen av avtalsrättigheter innefattas i lantmäterimyndighetens befogenhet att uppdatera uppgifter i inskrivningsdelen. Det handlar här om avtalsrättigheter som förändras till ledningsrätt eller avtalsrättigheter som upphävs i samband med bildande av ledningsrätt.

I tredje stycket finns en hänvisning till en ny paragraf som föreslås i förslaget till lag om krav på förnyelse av vissa äldre inskrivningar i fastighetsregistret (Prop. 2012/13:76). Lantmäterimyndigheten föreslås få rätt att själv ta bort de inskrivningar som uppenbarligen inte belastar en fastighet som berörs av en förrättning. Förslaget är i denna del beroende av att de föreslagna lagändringarna genomförs. Om ändringarna inte genomförs kan det ändå vara befogat att lantmäterimyndigheten får rätta fel som upptäcks vid förrättningshandläggningen. Andra stycket måste då få en annan lydelse.

75 §

Lantmäterimyndigheten ska underrätta inskrivningsmyndigheten och Skatteverket om ändring i allmänna delen som rör indelningen i fastigheter eller som medför ny beteckning för en fastighet.

Uppgifter enligt första stycket ska framställas av Lantmäteriet och av Lantmäteriet överlämnas till berörd myndighet.

Paragrafen reglerar lantmäterimyndighetens underrättelseskyldighet i samband med förändringar i fastighetsindelningen. Andra stycket som avser underrättelser till inskrivningsmyndigheten om påverkan på inskrivna rättigheter föreslås utgå. Dessa underrättelser behövs inte när lantmäterimyndigheten själv uppdaterar förändringarna enligt den föreslagna nya 52 a §.

76 §

Underrättelser till inskrivningsmyndigheten enligt 75 § ska lämnas samma dag som registrering sker i allmänna delen.

Underrättelser enligt 75 § ska innehålla

1. uppgift om fastighetsbeteckning samt om fastigheten har nybildats eller avregistrerats, uppgift om detta,
2. uppgift om ny fastighets ursprung,
3. uppgift om fastighets areal,
4. uppgift om vidtagen åtgärd och datum för registrering,
5. annan än lagfaren ägares person- eller organisationsnummer, om sådant finns, samt namn och adress,
6. uppgift om beslut som har meddelats med stöd av 10 kap. 8 a § och 9 § andra stycket fastighetsbildningslagen (1970:988), och
7. uppgift som lantmäterimyndigheten enligt särskilda bestämmelser ska lämna till inskrivningsmyndigheten.

Paragrafen har ändrats enbart när det gäller hänvisningen till 75 §. Tidigare hänvisades till första stycket. Andra stycket är numera borttaget.

77 §

Underrättelser till Skatteverket enligt 75 § ska lämnas på upptagning för automatiserad behandling senast 14 dagar efter dagen för registrering. Underrättelserna ska innehålla

8. uppgift om vidtagen åtgärd och datum för registrering,
9. uppgift om den kommun och församling inom Svenska kyrkan som fastigheten är belägen i,
10. fastighetens registerbeteckning och uppgift om att fastigheten är ny, befintlig, omregistrerad eller avregistrerad,
11. fastighetens tidigare registerbeteckning, om fastigheten är omregistrerad,
12. uppgift om befintlig fastighets arealändring,
13. uppgift om fastighets areal,
14. uppgift om typ av taxeringsenhet,
15. annan än lagfaren ägares person- eller organisationsnummer, om sådant finns, samt namn och adress,
16. uppgift om förordnande enligt 10 kap. 9 § andra stycket fastighetsbildningslagen (1970:988), samt
17. uppgift som lantmäterimyndigheten enligt särskilda bestämmelser ska lämna till Skatteverket.

Uppgifter om samfällighet eller gemensamhetsanläggning lämnas till Skatteverket i den utsträckning Lantmäteriet efter samråd med Skatteverket föreskriver.

Paragrafen har ändrats enbart när det gäller hänvisningen till 75 §. Tidigare hänvisades till första stycket. Andra stycket är numera borttaget.

7.3 Förslag till förordning om ändring i inskrivningsförordning (2000:309)

16 §

Upphävs

Paragrafen reglerar inskrivningsmyndighetens underrättelseskyldighet till lantmäterimyndigheten vid nyinskrivning och dödning av avtalsservitut. Någon underrättelse behövs inte längre när redovisningen av avtalsservitut i allmänna delen upphör. Inga kopior av avtalen behöver längre skickas. Alla avtal skannas och kan göras tillgängliga för lantmäterimyndigheten på elektronisk väg om lantmäterimyndigheten har behov av att läsa ett avtal i samband med förrättningshandläggning.

7.4 Förslag till lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988)

5 kap. 33 a §

Om en nyttjanderätt gäller i mark eller byggnad som genom fastighetsreglering överförs till en annan fastighet, *ska* lantmäterimyndigheten förordna att nyttjanderätten *ska* fortsätta att gälla i den överförda egendomen, om någon sakägare begär det samt åtgärden är lämplig och inte motverkar syftet med regleringen. Är ett arrende enligt lag förenat med rätt till förlängning, *ska* ett sådant förordnande meddelas på yrkande av arrendatorn, om denne visar beaktansvärda skäl för ett fortsatt arrende samt åtgärden inte i väsentlig mån motverkar syftet med regleringen.

Ett förordnande enligt första stycket innebär att upplåtelsen, såvitt avser den överförda egendomen, gäller mot tillträdaren som om denne förvärvat den genom en överlåtelse vid vilken har gjorts förbehåll om upplåtelsen. Lantmäterimyndigheten får dock föreskriva sådan jämkning av upplåtelsevillkoren som behövs. Ett förordnande enligt första stycket får meddelas utan att nyttjanderättshavaren har blivit hörd, om det är uppenbart att åtgärden inte är till olägenhet för honom och det även i övrigt framstår som obehövligt att höra honom

Ett förordnande enligt första stycket *ska* redovisas i fastighetsbildningsbeslutet.

Paragrafen ändras enligt förslaget så att de bestämmelser som i sista stycket reglerar underrättelser från lantmäterimyndigheten till inskrivningsmyndigheten utgår. Om lantmäterimyndigheten själv kan ändra uppgifterna i inskrivningsdelen behöver någon underrättelse inte längre skickas vid förordnande. Om lantmäterimyndigheten beslutar om jämkade villkor ska lantmäterimyndigheten även göra en anteckning om detta i inskrivningsdelen.

När det gäller avtalsservitut finns en hänvisning till denna paragraf i 7 kap. 13§ fastighetsbildningslagen. Detta innebär att det inte heller vid förordnande av inskrivet avtalsservitut behöver skickas någon underrättelse till inskrivningsmyndigheten.

7.5 Förslag till förordning om ändring i ledningsrättskungörelsen (1973:1148)

4 §

Underrättelse till inskrivningsmyndigheten enligt förordningen om fastighetsregister *ska* lämnas, om fastighet i dess helhet har inlösts enligt ledningsrättslagen (1973:1144).

Paragrafen ändras enligt förslaget så att första stycket utgår. Stycket reglerar lantmäterimyndighetens underrättelseskyldighet till inskrivningsmyndigheten när avtalsrättighet omvandlats till ledningsrätt eller om ledningsförrättning innebär att nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft som inskrivits upphör att gälla i viss fastighet eller inskriven tomträtt. Om förslaget genomförs kan lantmäterimyndigheten göra de ändringar som åtgärderna föranleder i inskrivningsdelen. Underrättelse behöver då inte längre ske.

Reglerna i andra stycket om underrättelse till inskrivningsmyndigheten om att särskild rätt som inskrivit ska lämnas orubbad i inlöst område föreslås även de utgå, eftersom lantmäterimyndigheten själv föreslås få befogenhet att ändra uppgifterna om rättigheter i inskrivningsdelen vid ändringar i fastighetsindelningen.

7.6 Förslag till förordning om ändring i anläggningskungörelse (1973:1165)

5 §

Upphävs

Paragrafen som reglerar lantmäterimyndighetens underrättelseskyldighet om orubbad rättighet vid inlösen enligt anläggningslagen föreslås utgå. Förslaget ger lantmäterimyndigheten rätt att själv uppdatera uppgifter om rättigheter i inskrivningsdelen vid ändringar i fastighetsindelningen och underrättelseskyldigheten kan därför upphöra.