

Upplysningar och råd om fastighetsbildningsförrättningar m m

1 Olika slag av fastighetsbildningsåtgärder

Avstyckning innebär att ett visst område (styckningslott) avskiljs från fastigheten för att bilda en särskild fastighet.

Sammanläggning innebär att fastigheter eller styckningslotter läggs samman till en fastighet.

Klyvning innebär att fastighet som ägs av flera delägare delas upp i lotter efter delägarnas andelar.

Fastighetsreglering innebär att befintliga fastigheter ändras t ex genom att mark överförs från en fastighet till en annan. Genom fastighetsreglering kan också samfälligheter bildas (mark som blir gemensam för flera fastigheter). Vidare kan servitut bildas, ändras eller upphävas.

Genom fastighetsbestämning avgörs frågor om den rätta sträckningen av befintlig gräns, andra frågor om gällande fastighetsindelning samt frågor om giltighet och omfattning av ledningsrätt eller av vissa andra servitut.

2 Fältarbeten

Vissa fastighetsbildningsåtgärder genomförs utan fältarbete. I de fall fältarbete krävs, kommer fastighetsbildningsmyndigheten (FBM) att kontakta Er för överenskommelse om tidpunkt.

Om FBM begär det, är Ni skyldig stå för hantlangning. Ni kommer i så fall att underrättas särskilt om detta. FBM håller med material för gränsmarkeringar.

Före fältarbetena bör Ni söka reda på äldre gränsmärken. Märk gärna ut dem så att de blir lätta att hitta.

FBMs personal har rätt att få tillträde till byggnad, beträda marken, göra mätningar och markundersökningar eller liknande åtgärder. I trädgård eller liknande plantering får träd inte skadas eller fällas utan ägarens tillåtelse.

3 Prövning och beslut m m

Om alla sakägare är överens kan förrättningen genomföras utan sammanträde. Om Ni inte är överens bör Ni meddela FBM detta. Frågan kan då behandlas vid sammanträde.

Av förrättningshandlingarna framgår vad FBM beslutat. Muntligt förhandsbesked om att fastighetsbildningen är genomförbar kan i regel inte lämnas och är i varje fall preliminära, och utan bindande verkan.

Den som är missnöjd med beslut eller åtgärd vid förrättningen kan besvara sig genom att skriva till fastighetsdomstolen (i regel finns en sådan i varje län). Inom vilken tid detta skall ske samt vilken adress fastighetsdomstolen har framgår av förrättningsprotokollet.

4 Förrättningshandlingar

Under besvärstiden finns förrättningshandlingarna (karta, protokoll m m) tillgängliga hos FBM och i vissa fall även på förrättningsstället eller annan lämplig plats. Mot extra ersättning kan kopia av förrättningshandlingarna sändas ut under besvärstiden. Den ordinarie kopian skickas till en av sakägarna inom 45 dagar efter det att förrättningen vunnit laga kraft.

5 Registrering

Om ingen har besvärat sig mot förrättningen inom föreskriven tid vinner den laga kraft. Därefter förs uppgift om fastighetsbildningen eller fastighetsbestämningen in i fastighetsregistret. Samtidigt bestäms den nybildade fastighetens registerbeteckning.

6 Kostnader

Förrättningskostnaden debiteras enligt lantmäteri-taxan, som beslutas av regeringen. FBM kan lämna uppgift om gällande taxa. För att handläggningen av förrättningen skall gå så snabbt och smidigt som möjligt

och eftersom vissa kostnader baseras på tidsåtgången ligger det i varje sakägares intresse

att lämna så fullständiga uppgifter som möjligt om de förhållanden som har betydelse för behandlingen av ärendet

att meddela adress- och telefonändringar

att se till att eventuell överlåtelsehandling angående område som skall avstyckas uppfyller lagens krav, beskriver området på ett entydigt sätt och innehåller klara bestämmelser om väg-, vatten- och avloppsservitut då sådana behövs (fastighetsbildningsmyndigheten kan hjälpa till med detta)

att tillhandahålla hantlangning om sådan behövs (se även pkt 2).

Ett muntligt besked om kostnaden för en förrättning är inte bindande eftersom lantmäteri-taxan inte medger att en överenskommelse träffas om ersättning.

Sakägare kan efter ansökan i vissa fall få statsbidrag (behovsprövat) till förrättningskostnaderna. Närmare upplysningar kan lämnas av FBM.

Vid förrättningen beslutas hur förrättningskostnaderna skall fördelas mellan sakägarna och beslutet redovisas i protokollet. Den som är missnöjd med denna fördelning kan besvara sig genom att skriva till **fastighetsdomstolen**. Besvaren måste ha kommit in till domstolen inom fyra veckor från beslutet.

Betalningsskyldig som vill anmärka på räkningen (dvs på de belopp som tagits upp där) gör detta hos överlantmätarmyndigheten i länet. Observera att varken överlantmätarmyndigheten eller lantmäteri-verket kan ändra på fördelningen av kostnaderna mellan sakägarna, detta kan endast fastighetsdomstolen göra.

7 Inskrivningsförbud vid sammanläggning

Avser förrättningen sammanläggning kommer inskrivningsförbud att råda under viss tid i de fastigheter som skall sammanläggas. Inskrivningsförbudet innebär bl a att inskrivningsmyndigheten i domsagan inte kan bevilja in-teckning i de berörda fastigheterna under tiden mellan fastighetsbildningsmyndighetens beslut om sammanläggning och registreringen i fastighetsregistret.

8 Byggnadslov

För att en tomtplats skall få bebyggas krävs byggnadslov som lämnas av byggnadsnämnden i kommunen. Har Ni för avsikt att bygga bör Ni redan nu vända Er till byggnadsnämnden. Byggnadsnämnden upplyser om vilka handlingar som erfordras för byggnadslov och vilka andra myndigheter som måste kontaktas före byggandet.

9 Kommunens förköpsrätt

Kommunen har i vissa fall förköpsrätt till fast egendom som säljs. Förköpsrätten avser inte fastighet som är mindre än 3 000 m² om den är bebyggd med permanent – eller fritidsbostad för högst två familjer.

Inskrivningsmyndigheten kontrollerar att kommunal förköpsrätt inte är aktuell när ansökan om lagfart provas.

Ni kan vända Er till kommunen om Ni önskar upplysningar i frågan om förköpsrätt.

10 Lagfart

Lagfart söker Ni hos inskrivningsmyndigheten i den domsaga där den förvärvade egendomen är belägen.

Ett värdeintyg (intyg av sakkunnig om fastighetens värde) måste bifogas lagfartsansökan när ny fastighet bildats och taxeringsvärde saknas. Sådant intyg kan beställas hos FBM. FBM åtar sig också att ansöka om lagfart åt Er.

11 Råd och upplysningar

Ett stort antal bestämmelser gäller om förvärv av fast egendom och om fastighetsbildning. FBM lämnar råd och upplysningar i dessa frågor.