# Grundläggande fastighetsförvaltning

## Vad är en fastighet?

Den juridiska definitionen av fastighet är jord, det vill säga mark. All mark i Sverige är indelad i avgränsade områden som utgör fastigheter. En fastighet består därmed av det markområde som ryms inom fastighetsgränserna. Fastighetsgränserna framgår av fastighetsregistret som är Sveriges officiella register över bland annat hur marken i vårt land är indelad och över vem som äger vad. Ett markområde kan också tillhöra flera fastigheter gemensamt och kallas då för samfällighet.

På en fastighet kan det finnas byggnader, exempelvis en kyrka eller ett församlingshem. Dessa byggnader utgör juridiskt vad man kallar för fastighetstillbehör, även om man i dagligt tal benämner byggnader som *fastigheter*. Bestämmelser om fastigheter och fastighetstillbehör finns i Jordabalken [1970:994].

## Vad är en fastighetsbeteckning?

En fastighetsbeteckning är en fastighets unika identitet. Fastighetsbeteckningen består som regel av kommunens namn följt av traktens namn, alternativt ett valt namn i städer, och ett unikt identifikationsnummer. Exempel: *Uppsala Gamla Uppsala 21:55*. Med hjälp av fastighetsbeteckningen kan man få fram all information om en fastighet ur fastighetsregistret.

## Att tänka på avseende fastighetsinnehav i församling och pastorat

### **1. Identifiera vilka fastigheter som ägs inom respektive församling/pastorat**

Börja med det underlag som finns lokalt hos respektive församling/pastorat. Kompletterande information om en juridisk persons fastighetsinnehav kan fås utav Lantmäteriet. Lantmäteriet kan dock bara få fram de fastigheter där församlingen/pastoratet är registrerad som ägare. När samtliga fastighetsbeteckningar är identifierade kan utdrag ur fastighetsregistret hämtas från Lantmäteriet. Utdrag från fastighetsregistret visar en fastighets geografiska läge, eventuella upplåtelser, taxeringsvärde med mera. För de exakta fastighetsgränserna krävs särskild beställning av sådan karta från Lantmäteriet.

### **2. Kontrollera att rätt ägare för fastigheterna är registrerade i fastighetsregistret**

Av fastighetsregistret framgår vem som har lagfart för en viss fastighet och därmed är dess ägare. Det är viktigt att lagfarten är registrerad på rätt ägare, då bara den som är lagfaren ägare kan rättshandla för en fastighets räkning. Med rättshandla avses att ingå bindande avtal avseende fastigheten som till exempel vid upplåtelse av nyttjanderätt eller servitut på fastigheten eller vid försäljning av fastigheten eller del därav.

Om en fastighet inte är lagfaren på rätt församling/pastorat måste ansökan om rättelse av lagfarten ges in till inskrivningsmyndigheten (Lantmäteriet, Norrtälje). För lagfart för fastighet där kyrkobyggnad, kyrkogård och prästgård är belägen brukar ett intyg från stiftet behövas för att få lagfarten beviljad för församling/pastorat. För lagfart för fastighet som församling/pastorat förvärvat under senare tid ska som regel köpehandlingar i original bifogas ansökan för att styrka ägandeskapet.

### **3. Upplåtelse av nyttjanderätt och servitut på fastighet**

En upplåtelse av nyttjanderätt på en fastighet innebär att fastighetsägaren ger någon annan rätt, oftast mot ersättning, att nyttja hela fastigheten eller del av fastigheten för ett bestämt ändamål under en viss tidsperiod. Det kan till exempel vara rätt för en jordbrukare att få nyttja åkermark för att odla. En sådan nyttjanderätt kallas för jordbruksarrende. Det finns dock många former av nyttjanderätter. För vissa typer av nyttjanderätter, som exempelvis jordbruksarrende, krävs bland annat att upplåtelsen ska vara skriftlig för att den ska vara giltig. För vissa andra typer av nyttjanderätter finns inget krav på skriftlighet. För att tydliggöra vad som gäller för en upplåtelse av nyttjanderätt är det dock alltid rekommenderat att ha skriftliga upplåtelser för alla typer av nyttjanderätter.

Ett servitut är, till skillnad från en nyttjanderätt som upplåts mellan fysiska personer, en rätt för en fastighet att nyttja en del av en annan fastighet för ett bestämt ändamål. Rättigheten och belastningen är därmed knuten till själva fastigheten och inte till fastighetsägaren. Det kan till exempel vara rätt för en fastighet att nyttja en väg över grannfastigheten. Ett servitut kallas ibland för evighetsupplåtelse, då syftet är att rättigheten ska bestå för all framtid. Det finns två typer av servitut; officialservitut och avtalsservitut. Officialservitut kan endast bildas genom Lantmäteriets beslut och kan i vissa fall tvingas fram. Avtalsservitut är en frivillig överenskommelse mellan två fastighetsägare för sina respektive fastigheters räkning. För att ett servitut ska vara giltigt krävs att det är skriftligt.

### **4. Försäljning och köp av fastighet**

Försäljning av fastighet kan ske antingen genom att hela fastigheten säljs eller att endast en del av fastigheten säljs. Vid försäljning av del av en fastighet krävs att den aktuella delen antingen styckas av och därigenom bildar en ny fastighet med en egen fastighetsbeteckning eller att den aktuella delen regleras in i en annan redan befintlig angränsande fastighet. För denna typ av åtgärder krävs ansökan till, och handläggning av, Lantmäteriet.

Vid köp av fastighet är det viktigt att ansöka om lagfart, och i vissa fall även förvärvstillstånd, inom bestämda tidsramar. Förvärvstillstånd är ett medgivande från länsstyrelsen som ibland krävs för att en juridisk person, som en församling/pastorat, ska få förvärva jord- och skogsbruksmark i vissa områden.

Vid all typ av försäljning eller köp av fastighet är det rekommenderat att ta hjälp av någon sakkunnig. Det finns många bestämmelser att ta hänsyn till och om inte dessa följs kan hela försäljningen eller köpet riskera att bli ogiltigt.

### **5. Behörighet att skriva under för fastighets räkning inom församling/pastorat**

Som huvudregel gäller att den som är lagfaren ägare till en fastighet enligt fastighetsregistret är den som är behörig att skriva under för fastighetens räkning. Om det är en juridisk person som är lagfaren ägare så är ofta firmatecknaren den som är behörig. Inom Svenska kyrkan måste dock hänsyn tas till den inomkyrkliga organisationsstrukturen. Det är därför viktigt att innan ett undertecknande av exempelvis ett avtal om nyttjanderätt, försäljning eller köp utreda vilket beslutsorgan som är behörig att fatta beslut i frågan och vem som därefter är behörig att underteckna för församlingens/pastoratets räkning. Om behörighetsgången inte följts kan avtalet riskera att bli ogiltigt.

### **6. Principer avseende fastighetsförvaltning i församling/pastorat**

Ska ersättning tas ut för upplåtelser av nyttjanderätt? Vilka ersättningsnivåer ska råda? Hur ska tillsättningen av nyttjanderättshavare ske om det finns flera som är intresserade av samma rättighet? Vilka fastigheter ska behållas och vilka ska säljas? Finns behov av att köpa fastigheter? Vilken behörighetsordning ska gälla för fastighetsfrågor?

Det finns många principiella frågor att besluta om avseende fastighetsförvaltningen i församling/pastorat. Det rekommenderas därför att behörigt beslutsorgan diskuterar hur fastighetsförvaltningen inom församling/pastorat ska fungera och med grund i kyrkoordningens bestämmelser fastställer policys, riktlinjer och behörighetsordningar att arbeta efter.