

# İSVEÇ'DE GAYRİMENKUL MALLAR VE TAPU TESCİLİ

Ulf KIHBLBLOM  
Sören LUNDQVIST  
SWEDE SURVEY AB

## ÖZET

İsveç'te gayrimenkul mal ve tapu tescilinin temel amacı , arazinin mülkiyetini ve haklarını kesinleştirmek ve tapu hakkındaki bilgilere kolay erişim sağlamaktır.Land Data Bank System (LDBS) Tapu verileri Banka sistemi , bu hedeflere erişilmesinde son derece önemli bir araçtır.Tescillerin içeriği Hükümet tarafından teminat altına alınmıştır.İsveç'te tapu verilerinin kayda geçirilmesi süreci ve işlemleri çok uzundur.İsveç Ulusal Harita teşkilatı (The National Land Survey of Sweden) 1628 yılında kurulmuştur.

1976 yılında kurulmaya başlanılan (LDBS) Tapu Verileri Banka Sistemi , 1995 yılı içinde tamamlanacak ve yaklaşık 3.5 milyon arsa içerecektir.Her arsanın kendine ait ayrı bir kimliği vardır.Arsalar , LDBS'e yüklendikten sonra artık elle tescil yapılmayacaktır.

1970 Tapu Kanunu, özel gayrimenkul yasasının önemli tüm yönlerini içerir ve tüm İsveç'in gayrimenkullere bölündüğünü belirtir.

İsveç'te temel prensip Devlet dairelerindeki tüm kayıtların ücretsiz olarak halkın incelemesine açık tutulmasıdır.

LDBS , arazi kullanımı verilerini parsel ile ilgili tüm planları , doğal rezerv verilerini ve tüm parsellerin merkez koordinatlarını içerir.

İsveç , çok işlevli bir bilgi sistemi kurulmasında başı çekmektedir.Yasal statüsüyle LDBS , işlemlerinde tapu bilgisi kullanan toplumun her kesimine hizmet verir.

Harita, Kadastro,arsa,tapu tescil haritaları ve LDBS 'nin gelecekteki organizasyonunu incelemek üzere bir Hükümet komitesi atanmıştır ve muhtemelen kuruluş yapısında değişikliklere yol açacaktır.

Real Property Geographical Data Base (Gayrimenkul Coğrafi Veri Tabanı) olarak bilinen yeni ,sayısal bir ekonomik harita için veri toplama çalışmalarına hız verilmiştir.

## 1 Sorumlu yetkililer ve kuruluş yapısı

### 1.1 Genel

Diğer birçok ülkede olduğu gibi İsveç'de de arsa oluşturma ve tescili (arazinin parsellere bölünmesi) ve tapu tescili (mülkiyet ve mükellefiyet) sorumlulukları farklı kuruluşlardadır.

Arsa oluşturma işlemi Arsa Oluşturma Bürosu tarafından yürütülür. Arsa tescili ise, Arsa Tescil Bürosu'nun sorumluluğundadır. Bu tür 53 yetkili kuruluş vardır. İsveç Milli Harita Teşkilatı'nın (The National Land Survey of Sweden) ise, arsa oluşturma ve tescili konusunda denetleyici bir sorumluluğu vardır.

Tapu tescili, 93 Tapu Tescil Memurluğu tarafından yapılır. Bu memurluklar, Bölge mahkemelerinin bölümleridir ve idari olarak Milli Mahkemeler Yönetimi tarafından denetlenir.

CFD (The Central Board for Real Estate Data) Gayrimenkul Verileri Merkez Kurulu. LDBS (Tapu Verileri Banka Sistemi) 'nin gelişimi, tamamlanması ve teknik operasyonunda ve de sistemden bilginin dağıtılması konusunda başlıca sorumluluğu taşır. Arsa ve tapu kayıtları LDBS'de sağlanır. CFD (Gayrimenkul Verileri Merkez Kurulu), kadastro ve mahkemelerle yakın işbirliği içinde çalışır.

Arsa Tescili Yetkili bürolarının bazıları dışında tüm yetkililer ve temsilciler devlet kuruluşlarıdır. İsveç'te tapu verileri kayıtlarının geçmişi çok eskilere dayanır. Örneğin Milli Kadastro Müdürlüğü, 1628 yılında kurulmuştur. Öte yandan, CFD(Gayrimenkul Verileri Merkez Kurulu), daha yakın bir zamanda, 1968 yılında kurulmuştur.

Arsa oluşturma süreci, başvurandan doğrudan alınan ücretler ile finanse edilir. Arsa Tescili ve Tapu Tescili yetkili büroları tarafından yürütülen çalışma, Tapu tescil dairesinde başvuruların ödediği ücretlerle finanse edilir. CFD(Gayrimenkul Verileri Merkez Kurulu)'nin çalışmaları ise, aynı söz konusu ücretler ve de LDBS'den alınan bilgi ve diğer hizmetlerin karşılığı olarak doğrudan CFD'ye ödenen ücretlerle finanse edilir.

### **Devlet Yapısında Durum**

Ulusal Mahkemeler İdaresi ve mahkemelerin organizasyonu, Adalet Bakanlığı'nın bünyesinde. NLS (İsveç Ulusal Kadastro Müdürlüğü) ve CFD(Gayrimenkul Verileri Merkez Kurulu) ise Çevre ve Doğal Kaynaklar Bakanlığı'nın bünyesinde. Şekil 1, bu yapıyı göstermektedir.

### **Kadaastro Teşkilatı**

NLS ( İsveç Ulusal Harita Teşkilatı), Gavle'deki merkez büroları, devlet Arsa Tescil Bürolarını (geri kalanı belediyeye aittir) içeren 24 bölge bürosunu (her kantonda bir olmak üzere) ve ülkenin çeşitli yerlerinde yerleşik 100 yerel kadastro bölge bürolarını kapsar. Ayrıca, belediyeye ait Arsa Tescil bürosuyla birlikte, yine belediyeye ait Arsa Oluşturma Büroları (bölge bürolarına karşılık gelen) mevcuttur. NLS ( İsveç Ulusal Kadastro Müdürlüğü)'nün ise bu bürolar üzerinde denetimci bir sorumluluğu vardır.

NLS ( İsveç Ulusal Kadastro Müdürlüğü), yöntem, öneri ve kuralların geliştirilmesi, inşaat planı geliştirilmesi ve tamamlanmasının denetlenmesi, ve arsa kullanımı ya da geliştirilmesiyle bağlantılı sorular, metod ve öneri geliştirme yoluyla planlama, düzlem, yükseklik ve gravimetrik analiz üzerinde ulusal jeodezik ağı, ulusal

haritacılık, ulusal sınırlar, geliştirme, öneri ve kurallarla İsveç'teki tüm araştırma ve haritacılığın denetimi yoluyla, gayrimenkul oluşturma, tescili ve değer biçilmesi alanında gayrimenkul oluşturmaktan, tescilinden ve değer biçilmesinden ve de faaliyetlerin denetlenmesinden sorumludur.

#### **1.4 Tapu Tescil Bürosu**

Her Tapu Tescil Bürosu, Bölge Mahkemesinin bir bölümüdür. Mahkemenin hakimlerinden biri, aynı zamanda Tapu tescil makamının başıdır, ancak bu sorumluluk tam-gün çalışma bazında değildir. Tapu Tescil yetkilileri, yalnızca tapu tescili ile ilgilidir.

Ulusal Mahkemeler İdaresi'nin mahkemeler üzerinde idari sorumluluğu vardır. Yine de her Tapu Tescil Büro'su kararlarını bağımsız olarak verir.

#### **1.5 CFD(Gayrimenkul Verileri Merkez Kurulu)**

CFD (Gayrimenkul Verileri Merkez Kurulu)'nin temel sorumluluğu, LDBS'yi (Tapu Verileri Banka Sistemi ) geliştirmek ve çalıştırmak kadar, sistemin tamamlanmasını koordine etmek ve sistemdeki bilginin kullanımını pazarlamaktır. Kısaca, gereksinimi olanlar için sistemdeki bilgiye erişimi sağlamak, böylece rasyonelleşmeye ve verimli alışkanlıklara katkıda bulunmaktadır.

### **2 Tescilin Amacı ve Yasal temelleri**

#### **2.1 Tescilin amaçları**

İsveç'te arsa ve tapu tescilinin en temel amacı, arsanın mülkiyeti ve haklarını kesinleştirmektir. Diğer önemli amaçlar ise, tapunun devredilmesini ve diğer tapuyla ilgili işlemleri kolaylaştırmak ve tapu hakkındaki bilgilere kolay erişim sağlamaktır. Arsa Tescil, Tapu Tescil ve Tapu Verileri Banka Sistemi kadar tescil işlemleri de bu hedeflere erişimde önemli araçlardır. Kayıtların içeriği, belirli koşullar altında kayıplar, zararlar olması durumunda tazminatla ilişkili hükümler ile Hükümet tarafından teminat altına alınmıştır. Ek 1, kayıtlar, LDBS ve bilgi içerikleri ile ilişkili daha detaylı açıklamalar içermektedir.

Arsa için, Arsa ve Tapu Tescili ve de değerlendirme verilerini (tapu ve binaların kullanımı içeren) içeren Tapu Verileri Banka Sisteminden alınan bir ekstre Şekil 2 olarak ilişiktir. Resmi kayıt ekstreleri herhangi bir grafik açıklama içermez.

Damga resmi ve daha önce belirtilmiş olan tescil ücretleri, Tapu Tescil Bürolarında devir ya da ipotek için başvurulduğunda alınır. Tahsilat, ciro hesapların kullanımı ile Tapu Verileri Banka Sistemi yoluyla yapılır.

## 2.2 Yasal Temeller

Diğer birçok ülkede olduğu gibi, İsveç'te de Tapu Kanunu eski gelenek ve kurallara dayanmaktadır. En eski kanunlar 13üncü yüzyılda yazılmıştır. O tarihlerde arazi, bireysel bir kıymetten çok aileye ait bir mülk olarak görülüyordu; kanun ise arsa ticaretini kolaylaştırmak yerine kişilerin arsa ticareti yapmasını önlemeye yönelikti. 15inci ve 16ıncı yüzyıllarda Almanların tesiriyle daha modern görüşler benimsendi. Bu tarihlerde okuma va yazma oranının artması satış ve ipotek için yazılı formları daha ortak hale getirdi. Bu sırada İsveç, güçlü bir monarşiyle, vergi amacıyla tapu (arsa) bilgilerine gereksinimi olan merkezi bir devlet durumuna geldi. İlk kayıt ve tesciller 16ıncı yüzyılda yapıldı ve o zamandan bu yana da arsa tescil edilmektedir. Tescil ise hızla, satın alma ve ipoteklerle bağlantılı işlemlerin bir parçası haline geldi.

18inci yüzyılda toprak reformları ve aristokların imtiyaz kaybetmeleri önemli adımlardır, ancak İsveç eski tapu kanunlarıyla sanayileşmeyi karşıladı. Uygulamada bazı modernizasyonlar gerçekleşti ve kanun yapımcıları ise mevcut örf ve adetlerin modifikasyonu yoluyla (kanun şeklinde toplama) bu modernizasyona yetişmeye çalıştılar. Yeni, eksiksiz bir tapu kanunu üzerinde çalışma önerileri 1909 yılında geldi, ancak farklı nedenlerle 1970 yılında yeni bir kanun kabul edildi. 20 yüzyılın başından itibaren eksiksiz olan tapu tescili için İsveç sistemi son derece basit ve dolaysızdır. Özünde Torrens sistemine çok benzer, ancak İsveç sisteminde tescil yetkilileri tarafından düzenlenen herhangi bir mülkiyet hakkı belgesi yoktur.

Bilgisayarlaştırılmış tescil 1960ların sonuna doğru işlemeye başlanmıştır, ancak bu tür olanaklar yeni kanunu görünür bir şekilde etkilememiştir. Ancak, yeni mevzuat bilgisayarlaşmayla daha uyumludur. Bu durum ise gerçek bir planlamanın sonucu olmaktan çok bir tesadüftür. Ancak, Arsa ve Tapu Tescilinde bilgisayarlaşma 1970 yıllarında başlamıştır. Önderlik eden projelerden sonra, LDBS'nin (Tapu Verileri Banka Sistemi ) kademeli olarak tamamlanmasına 1976 yılında başlanmıştır.

1970 Tapu Kanunu özel gayrimenkul yasalarının tüm önemli yönleriyle ilgilidir: müstemilat (tamamlayıcı parça), arsanın satın alınması, ipotekler, intifa hakkı (gayrimenkul, kira, kira münasebeti), irtifak hakkı ve mülkiyetin haklarının tescili. Kanun, tüm İsveç'in gayrimenkullere bölündüğünü belirtir. Arsalar arasındaki yasal sınırları ve komşular arasındaki hakları tanımlar. Bu Kanun, devir, teminat, ipotek, irtifak hakkı, intifa hakkı ve diğer mükellefiyetler hakkındaki kuralları belirtir.

Tapu Kanunu, Tapu tescili hakkında yönetmeliklere sahiptir. Diğer temel yönetmelikler ise kadastroyla ilgili 1970 Arsa Oluşturma Kanunu ve 1971 Arsa Oluşturma Yasası; Tapu Verileri Banka Sisteminin çalışmasıyla ilgili 1973 Otomatik Tapu Tescili Kanunu, 1974 Otomatik Tapu Kaydı Kanunu, 1974 Otomatik Arsa

Tescili Kanunu ve 1974 Tapu Verileri Bankası Kanunu; ayrıca 1984 Tapu Tescili Damga Resmi Kanunu ve 1987 Genel Mahkemelerde Ücretler Kanunu'dur.

Planlama ise, 1987 Planlama ve İnşaat Kanunuyla yönetilmektedir..

### **2.3 Arsa, Bina ve Altyapı**

İsveç'te tüm topraklar gayrimenkul birimlerine bölünmüştür. Tek bir arsa, bir ya da birkaç parsel içerebilir. Gayrimenkul, yalnızca arsayı değil, aynı zamanda onun teferruatlarını da içerir. Tapu kanunu ise bu teferruatların neler olduğu tanımlar. Kısaca, Tapu Kanuna göre, daha sürekli temelde arsaya ilişkili yapılar teferruatlardır. En temel teferruatlar ise, her ne kadar arsanın sahibi yerine bir başkası tarafından (örneğin kiracı) arsaya getirilmiş olup, arsanın bir parçası olmasalar da ağaçlar ve binalardır.

Madencilik hakları, arsaların bir parçası değildir. Madencilik, başka bir özel yönetmeliğin kapsamına girer.

Arsa, dikey olarak kısımlara ayrılır; İsveç'te katmanlaşma tapusu yoktur.

Devletin (hükümetin) yerel belediyelerin ya da herhangi bir kamu organının (örneğin kilise) sahip olduğu gayrimenkuller de aynen özel bir bireyin sahip olduğu arsa gibi muamele görürler.

### **2.4 Kamuya açık olma**

İsveç'te temel prensip, Devlet bürolarındaki tüm kayıtların kamuya açık olmasıdır. Bu, aynı zamanda arsa ve tapu tescillerini ve de ikinci derecede belgeleri içerir. Devlet bürolarının, kayıtlara erişimi kamunununkiyle aynıdır.

Kamunun kayıtlarını inceleme hakları ücretsizdir. Ancak, belgelerin ve tescil ekstrelerinin fotokopileri, kopyaları ücrete tabidir. Kayıtlardaki bilgilere, ayrıca on-line olarak LDDBS üzerinden ulaşılabilir. Kullanıcılar (yaklaşık 20 000 terminal sisteme erişebilir) bu hizmet için ücret öderler.

## **3 Tescil Kapsamı**

### **3.1 Bütünlük**

İsveç'deki tüm arsalar gayrimenkullere bölünmüştür. Yaklaşık 3.5 milyon arsa vardır. Tüm arsalar tescillidir; yani hem Arsa hem Tapu Tescilinin parçalarıdır. Her arsanın kendine ait bir kimliği vardır ve her iki tescilde de (ve arsa vergilendirme dosyalarında) bu kimlik aynıdır. Bu da demektir ki kayıtlar (tesciller), tapu senetleri, planları ya da gazete referanslarına değil arsa kimliğine dayanmaktadır.

Arsalar, kimliklerini kazandıkları Arsa Tescili işleminden önce yasal olarak mevcut değillerdir. Gayrimenkullerin tüm devirleri, üç ay içinde Arsa tescil memurluklarında tescil ettirilmelidir.

### 3.2 Kapsamlılık

İlgili yönetmelik, son derece net olarak kayıtların (tescillerin) neleri içereceğini, yani nelerin tescil edilebileceğini belirtir. Tescil edilmiş paylar (hisseler), tescil edilmemişlere nazaran daha fazla önceliğe sahiptir. Tapu Tesciline kaydedilmiş haklar, devlet teminatı ile desteklenir. Bu da, Hak sahibinin sahtekarlık ya da taklidine bağlı olmayan, yalnızca tescilde meydana gelen bir hatadan ötürü hak sahibinin devletten tazminat alabilmesi demektir.

Tapu Senedi kaydı zorunludur. Ancak, önemli yasal sonuçlar, kayıttan değil sözleşmeden çıkarılır. Sözleşme, taraflar tarafından imzalandığı andan itibaren her iki taraf için de bağlayıcıdır (sözleşmenin yasal biçimi zorunludur). O andan itibaren, alıcı yasal mülk sahibidir ve arsa ile ilgili iddiada bulunan satıcı kreditorlere karşı korunur. Tescil, yeni sahibin yasal statüsüne çok az şey ekler. Ancak, tescil, bazı üçüncü taraf çatışmalarında mülk sahibine öncelik hakkı verir ve zaman aşımını başlatır. Daha da önemlisi, tescilli bir tapu senedi, yeni ipotekler için başvurulduğunda gereklidir.

Gayrimenkulun tescilli mülkiyeti reddedilebilir. Örneğin satıcı, alıcı tarafından kandırıldığını iddia ederse. Böyle bir durum, aynı zamanda alıcı, senedi tescil ettirdikten sonra da olasıdır ve tescil tarafların konumuna hiçbir şey eklemeyiz. Eğer satıcı kazanırsa ve satın alım geri alınır, tapu senedi Tapu Tescil Memurluğunda değiştirilecektir.

Tarihsel nedenlerle, birtakım arsayla ilgili menfaatler (özellikle irtifak hakkı) Arsa Tescilinde görünmeyebilir. Ancak, her yargı dairesine LDBS'nin gelmesinden beri, Arsa Tescilli, kayıttaki bulunması gereken herşeyi içermektedir.

LDBS (Tapu Verileri Banka Sistemi ), tüm temel metne dayanan arsa bilgilerini içerir. Tabii ki daha fazla bilgi diğer kayıtlarda da mevcuttur. Belediyeler (286), kanton yönetimi, diğer hükümet temsilcileri, arsadan çok tapuyla ilişkili olarak daha fazla bilgiye sahiptirler. Bu bilgiler şunlardır: planlama, inşaat, tarım, ormancılık, doğayı koruma ve arsa kullanımıyla ilişkili bilgiler. Tek bir arsa tanımlayıcısının ortak kullanımı ise verilerin alışverişi demektir.

### 3.3 Veri içeriği

LDBS, Şekil 2'de sunulan bilgileri içerir. Arsa tanımlayıcısı ya da adresinin kullanımı yoluyla araştırmalar yapılabilir. Bütünlük (entegrasyon) nedeniyle, bir kişinin (ya da şirketin) tescil numarasını ya da adını kullanarak araştırma yapmak CFD(Gayrimenkul Verileri Merkez Kurulu) tarafından sağlanmamıştır.

### 3.4 Güncelleme İşlemleri

Arsayla ilgili herhangi bir işlem yapıldığında kayıtlar güncellenir.

Arsa Tescili, yalnızca bir kamu kuruluşunun dahil olduğu bir işlemin sonucunda değiştirilir. Tescil (kayıt), halihazırda başka bir yetkilinin almış olduğu (hernekadar süreç arsa sahibi tarafından başlatılmışsa da) kararın bir konfirmasyonu olarak görülebilir. Gayrimenkul kısımlarındaki tüm değişiklik, örneğin alt bölümler, Arsa Oluşturma Yetkili Büroları tarafından yürütülür. Bunların hepsi devlet kuruluşudur ya da belediyeye ait kuruluşlardır.

Diğer yandan, Tapu kaydındaki değişiklikler, neredeyse tümüyle arsa sahiplerinin doğrudan faaliyetlerine dayanır. Hernekadar mülkiyet hakları devir senedinin imzalanmasıyla değişirse de, tescilin üç ay içinde yapıldığını belirten bir onay yoktur.

Genellikle, bir transferin tescili, transfer tarihinden itibaren 30 gün içinde yapılır. Tescil mülk sahibi için korunma sağlar (hüsniyet, 30 günden eski olmayan resmi tescil belgelerinin güvenilir olduğunu kabul eder) ve yalnızca tescilli bir arsa sahibi arsayı ipotek edebilir.

İflas tebliğleri, koruma emirleri, Tapu Tescili Yetkili Bürolarına, ilgili yetkili tarafından bu durum tebliğ edildikten sonra Tapu Kaydına geçirilir.

Tüm güncelleme işlemleri, LDBS'ye bağlı terminallerin kullanımıyla gerçekleştirilir. Arsalar bir kez LDBS'ye yüklendikten sonra elle tescil yapılmaz.

### 3.5 Haritalarla ilişkilendirme

Arsa tescili bir Kadastro Haritası içerir. Bu harita, şu anda geleneksel teknikler kullanılarak hazırlanmaktadır.

Kırsal bölgeler için kadastro haritası ekonomik (arsa-kullanımı) haritaya dayanır. Bu harita, 1:20 000 ölçeğinde basılır, ancak orijinalleri 1: 10 000 ölçeğinde saklanır ve bir ortofoto planına dayanır. Raporlama ise, tüm ülkede ortak olan bir koordinat sistemi kullanılarak yapılır.

Kırsal bölgeler için kadastro haritası, ya ulusal şebekeye ya da yerel referans sistemiyle büyük ölçekli belediyeye ait haritalara dayanır. Bu kadastro haritaları ya 1:1 000 ya da 1: 2 000 ölçeğinde hazırlanırlar.

Kadastro haritası, normalde üç orijinale bölünmüştür: gayrimenkuller, irtifak hakları ve yönetmelikler.

Kadastro Haritası, Tapu Tescili Yetkili Büroları tarafından kullanılmazlar ve bunlarda haritaların herhangi bir kopyası bulunmaz.

### **3.6 Geliştirilmiş ancak tescil edilmemiş arsa miktarı**

Daha önce de belirtildiği gibi İsveç'teki tüm arsalar tescillidir.

## **4 Arsa ve Gayrimenkul Tescilinin Ekonomik ve Yapısal Transformasyon Sürecine Katkısı**

### **4.1 Mülk edinme süreci**

Milli (sınırlar içindeki) gayrimenkul mülkiyetini devretme işlemi Ek 2'de açıklanmıştır.

### **4.2 Yatırım için borç senedi temeli**

Teoride, ve nadiren de olsa pratikte ipotek, arsa sahibinin belirli bir miktar için ipotek tesciline başvurmasıyla başlar. Eğer başvuru bir sıradaysa (başvuranın bir tescili senedi olmalıdır), ipotek kaydedilmiştir(1) ve bir ipotek senedi Tapu Tescili Yetkili Bürosu tarafından düzenlenir ve mal sahibine gönderilir. Bu senet, tescilden sonra gerçekleşecek olan asıl ipotek işleminde yardımcıdır.

İpotek senedini düzenleyen makam ise İsveç'e özgüdür. 1972 yılında göreve başlamıştır ve bir anda yaygınlaşmıştır. Burada taraflar tarafından yazılmış ve imzalanmış bir emre yazılı senet, Tapu Tescili Yetkili Bürosu tarafından tescil edilir ve mühürlenir. Hernekadar kompüterize biçimde çok gerekli değilse de, yeni tip senet, işlemleri kolaylaştırmıştır.

Mahkeme, ipotekle ilişkili hiçbir iddiayı tetkik etmez. Bu iddialar, gayrimenkulün teminat olarak kullanıldığı bir sonraki adıma aittir. İpotek başvurusu yalnızca muvakkattir.

Uygulamada, hemen hemen tüm ipotekler, bankalar ve diğer kredi kuruluşları tarafından ele alınırlar.

Borç ödendiğinde, ipotek senedi önceki borçluya iade edilir. Tutar ve öncelik değişmez, ve de önceki borçlu bunu yeni bir borç için teminat olarak kullanmakta özgürdür.

(1) İpotekler, belirli bir tutar için tescil edilir. İpotekler arasında öncelik yaşa göre saptanır: en eski ipotegün ilk öncelik hakkı vardır. Örneğin, üç ipotek (üçü de 100.000 İsveç Kronu tutarında) ve bir de yeni 200.000 İsveç Kronluk bir ipotek olması durumunda (gerisi okunmuyor)..

### **4.3 Devlet geliri temeli**

Arsa tescilinin bir bölümü olarak tahsil edilen kayıt ücretleri, yalnızca arsa tescili, tapu tescili ve LDBS ile ilgili masrafları kapsar ve bu nedenle de devlet için herhangi bir gelir oluşturduğu söylenemez.



Devirler (transferler) ve ipotekler tescil edildiğinde damga resmi istenir. Damga resmi, satış fiyatı ya da değer biçilen fiyat, hangisi daha yüksekse ona göre belirlenir. Oran, arsa, gerçek kişiler tarafından satın alındığında % 1.5, tüzel kişiler tarafından satın alındığında ise % 3'dür. İpotekler tescil edildiğinde ise damga resmi, toplam tutarın % 2'sidir. Damga resmi, tescil sonucu LDBS'den çıkan belgelerin tahsili(alınması) üzerine ödenir. Arsa piyasasındaki faaliyete bağlı olarak, tahsil edilen toplam tutarlar dört ve altı milyon kron arasında değişir.

Bir gayrimenkulün satışı, sermaye kazanımı vergisiyle sonuçlanabilir. Bu gelir vergisinin bir bölümüdür.

Üzerinde tek bir ev ya da birden çok ev olan arsalar arsa vergisine tabidir. Vergi, arsa sahibi tarafından ödenir ve tahsilat, gelir vergisinin bir bölümü olarak yapılır.

#### **4.4 Arsa kullanımı, planlama ve çevre politikaları temeli**

LDBS, arsa değerlendirme dosyalarına göre arsa kullanımı ile ilgili veriler içerir. Sistem aynı zamanda, bir arsayı etkileyen tüm planlar, doğal rezerv verileri ve tüm parsellerin merkezi koordinatlarıyla ilgili bilgileri içerir. Bu koordinatlar yoluyla, arsa ya da kişilerle (arsa sahibi ya da arsa üzerinde ikamet eden kişi) ilişkili herhangi bir veriyi, arsanın coğrafi konumuyla ilişkilendirmek mümkündür.

Bu da demektir ki, LDBS tek başına ya da kadastro haritasıyla birlikte, mevcut planlar ve yönetmelikler hakkında bilgi sağlayıcı ve planlama sürecinde bir yardımcı araç olarak kullanılabilir.

### **5 Çok-İşlevli Bilgi Sistemi Olarak Hizmet Vermek için LDBS'in Kâr/Maliyet Oranını Artırma Stratejileri**

Çok işlevli bir bilgi sistemi kurmada İsveç birçok ülkeden daha ileridedir. Arsa ve Tapu Tescili içerdiği için sahip olduğu yasal statüyle LDBS, çalışmalarında arsa bilgileri kullanan her kesime hizmet eder. Ek 3'de verilen arsa finansmanı ve gayrimenkul işlemlerinin mevcut kullanımının açıklaması, bir kamu sisteminin nasıl işlevsel olarak özel sektöre hizmet ettiğinin örneğini verir.

### **6 Görüşülen güncel konular**

#### **6.1 Organizasyon**

Kadaastro, arsa tescili, tapu tescil haritaları ve LDBS'nin gelecekteki organizasyonunu incelemek üzere bir Hükümet komitesi atanmıştır ve muhtemelen kuruluş yapısında değişikliklere yol açacaktır.

## **6.2 Bilgisayarda yapılmış haritalar**

Ekonomik haritalar ve büyük ölçekli haritaların NLS ( İsveç Ulusal Kadastro Müdürlüğü) tarafından çizilmesi sırasında yaygın olarak dijital teknikler kullanılmaktadır. Bu nedenle, önemli miktarda harita verisi, dijital biçimde toplanmış durumdadır.

Gayrimenkul Coğrafi Veri Tabanı olarak bilinen yeni bir dijital ekonomik harita için veri yakalam (toplama)a gittikçe artmaktadır. Yakalanan (toplanan) kadastro bilgisi, kısmen kırsal bölgeler için kadastro dizin haritalarında, kısmen de ekonomik haritanın bir konusu olarak kullanılacaktır. Bu dizin haritaları, her zaman güncelleştirilecek ve elle yapılan dizin haritalarının yerini alacaklardır.

Veriler, Tapu Verileri Banka Sistemiyle irtibata izin verecek biçimde yapılandırılmıştır. Bu irtibat (ilişki) kimlik atama yoluyla sağlanacaktır.

## **6.3 Arsa oluşturmada otomasyon**

NLS (İsveç Ulusal Kadastro Müdürlüğü), diğer şeylerle birlikte arsa oluşturma sürecini de desteklemek için bir bilgisayar sistemi geliştirmiştir. NLS (İsveç Ulusal Kadastro Müdürlüğü) ve CFD(Gayrimenkul Verileri Merkez Kurulu), şimdi arsa oluşturma ve tescil süreçlerinde işleri bütünleştiren bir sistemi nasıl geliştireceklerini araştırmaktadırlar. Bu biçimde, işler, kullanıcı için, eğer arsa oluşturma sistemini ya da LDBS'yi kullanıyorsa saydam bir hale gelecektir.

## **6.4 LDBS'nin diğer sistemlerle entegrasyonu**

Arsa Tescili ve Tapu Tescili Yetkili Bürolarının kendi bünyeleri dışındaki işleri kendi çalışmaları ve LDBS'yle bütünleştirmesiyle ilgili gelişmeler olmaktadır. Bu, temel olarak finansal sektörleri, belediyeleri ve de vergi idare müdürlüklerini içermektedir.

LDBS'nin, manuel sistemde geçerli aynı kurallar altında çalışmak üzere tasarlanmış olduğunu unutmamak önemlidir. Şu anda, reform çalışma, tamamen bilgisayar sistemleri üzerine dayanan bir piyasa tarafından bilgisayar sisteminin daha fazla kullanımı üzerine yoğunlaşmıştır.

### **6.4.1 Elektronik Kasalar**

İpotekli alacaklılar, teminatları geçerliyse ipotek senetlerine sahip olmalıdırlar. Bu gereklilik, bankaların ve diğer kreditorlerin kasalarında saklı 10 milyondan fazla senet olduğu anlamına gelir. Bu belgelerin korunması (özellikle girişi ve çıkışı) masraflı prosedürlerdir. Bu nedenle, özel bir kaydın mülkiyeti(elde bulundurmaya) hükümsüz kılması talep edilmiştir. Basılı bir ipotek senedi verilmesi yerine, kreditor, senedi elinde bulunduran olarak CFD(Gayrimenkul Verileri Merkez

Kurulu)de kaydedilecektir. İstenmedikçe, hiçbir belge düzenlenmeyecektir. Böyle bir kayıt elektronik kasaya kayıttır. Senet kaydı seçime bağlıdır ve banka her zaman belge de talep edebilir. Ancak, bu iki alternatiften yalnızca biri mümkündür.

Sistem, kademeli olarak, mevcut senetler elektronik kasalara dönüştürüldükçe tamamlanmaktadır.

Bankalar, terminaller yoluyla kendi senet kayıtlarına doğrudan erişebileceklerdir. LDBS'nin tersine, bu kayıtlar kamuya açık olmayacaktır. Tüm kayıtların taranması olasılığı yalnızca senet sahibine açıktır.

Kağıt belgeler yerine, elektronik olarak kaydedilmiş senetlerle, bu tür belgelerin bankalar arası transferi, terminal iletişimi yoluyla daha hızlı ve güvenli olarak yapılabilir. Bunlara, başka hizmetler de eklenmiştir. Örneğin, tescilli senetleri olan arsalar için Tapu tescilinde değişiklik tebliğleri vb.

#### **6.4.2 Bilgisayarlaştırılmış uygulamalar**

CFD (Gayrimenkul Verileri Merkez Kurulu), finansal kuruluşlardan temsilciler ile birlikte uygulamaların iyileştirilmesinin yollarını aramaktadır. Emre yazılı senet ve ipotek başvurusunda banka tarafından sahip ve arsa hakkındaki aynı bilgi bazen iki bazen de üç kez yazılmakta ve sonra Tapu Tescil Yetkili Bürosu tarafından Tapu Kaydına konmaktadır. Fikir, herşeyin bir kez yazılması, banka bilgisayarları ve yazıcının gerekli tüm formları bu bilgiler girildikten sonra oluşturmasıdır. Bu girdi, aynı zamanda, yetkili yazılı başvuruyu alır almaz (ki bu yazılı başvurunun yine de mahkemeye gönderilmesi gereklidir) gerçekleştirilen, Tapu tescilinde gizli bir uygulamayı yerleştirecektir. Bugün olduğu gibi, Tapu Tescil Yetkilisi sorumlu olacaktır, ancak muvakkat giriş banka tarafından yapıldığından, görevleri kontrolle sınırlı kalacaktır.

#### **6.4.3 Belediyeler ve Vergi Daireleri**

Belediyelerdeki işlemler ve sistemlerin entegrasyonu, aşağıda açıklanan Binaların Tescilinin yerleştirilmesi ile yakından ilişkilidir.

CFD(Gayrimenkul Verileri Merkez Kurulu), NLS ve Ulusal Vergi Dairesi, şu anda mevcut sistemleri (LDBS (binaların tescili dahil olmak üzere), satış ücreti tescili ve Arsa Değer Bıçme Tescili) bütünleştirme olasılıklarını araştırmaktadır. Arsa değerlendirmesini daha çok kayıtlı verilere dayandırma çalışmaları da hükümet komitesi tarafından sürdürülmektedir.

## **6.5 Binaların Tescili**

CFD, Binaların Kaydı'nı da tutmaya başlamıştır. Bu, binanın yeri, kullanımı ve değeri ile ilgili verilere bağlı olarak ikamet amacı, ticari ya da endüstriyel amaç için kullanılan her binanın bir kimliğini (arsa tanımlayıcısına bağlı olarak) içerecektir. Kayıtlar, Arsa Değerlendirme Tescili Müdürlüğü ve belediyelerdeki inşaat izin süreci ile bağlantı yoluyla güncel tutulacaktır.

### **EK 1**

#### **Arsa Tescili**

Arsa Tescili, İsveç'teki gayrimenkuller için temel idari bir kayıttır. Kayıt (tescil) kadastro dizin haritasını da içerir. Bu harita, yazılı kayıtlardan ayrı olarak saklanır. Bu kayıt, toplumda arsa tapu tescili, arsa vergisi, tarımsal istatistikler, kadastro, çevreyi izleme, kırsal ve bölgesel planlama gibi önemli çalışmalara hizmet eder.

Arsa oluşturma sürecinde düzenlenen belgeler, haritalar ve yerdeki işaretler, arsanın gayrimenkullere bölünmesinde yasal temeli oluşturur. Arsa Tescili Yetkili Büroları, kaydın (tescilin) içeriğinden sorumludurlar.

#### **Tapu Tescili**

Tapu Tescilinin ana amacı, arsaya kamusalılık kazandırmak ve yasal koruma sağlamaktır. Düzenli, iyi işleyen bir tapu tescil sistemi, güvenliğin sağlanması ve ekonomik işlemlerin kolaylaştırılmasında önceden gereklidir. Tapu tescilinin içeriğinde Devlet tarafından teminat altına alınan yasal güç vardır.

Tapu Tescil Yetkili Büroları kaydın içeriğinden sorumludur.

#### **Tapu Verileri Banka Sistemi (LDDBS)**

Arsa Tescili ve Tapu Tescili işlemleri, tek bir EDP sisteminde otomatik hale getirilmiştir (bilgisayarlaştırılmıştır). EDP sistemi, daha önce kullanımda olan eski defterlerin yerini almıştır. Bu grafiksel olmayan sisteme Tapu Verileri Banka Sistemi (LDDBS) adı verilmiştir.

Sistem, kayıt işlemlerini daha etkin hale getirmek, arsa ve tapu tescilini rasyonelize etmek için getirilmiştir. Sistem ayrıca, bilgiye erişimi kolaylaştırır. LDDBS ayrıca finansal sektöre, arsa vergisine, nüfus kaydına, kırsal ve bölgesel planlamaya ve tapuyla ilişkili verileri kullanana birçok teknik ve idari işleve hizmet eder.

#### **Bilgi İçeriği**

Arsa Tescili ve Tapu Tescili'nin içeriği temel olarak Arsa Tescili ve Tapu Tescili Yetkili Bürolarında saklanan belgelere ve kayıtlara dayanır.

Arsa Tescili, gayrimenkullerin arazi kayıtlarını ve arsa seçimini içerir. Kayıt, ayrıca irtifak hakkı, arsa kontrolü ve bölgecilik yönetmeliği ve de arşiv

referanslarıyla ilgili bilgiler içerir. Arsanın, her parseli için merkezi koordinatları da, arsanın adresi gibi tescil edilir.

Tapu Tescili, yasal mal sahibi adı, adresi ve sivil kayıt numarası bilgilerini içerir. Ayrıca, ipotekler ve diğer mükellefiyetler hakkında da bilgi içerir. Kayıt ayrıca iflas, restorasyon emirleri vb. diğer yetkililerden alınan tebliğleri içerir.

Tapu Verileri Banka Sistemi (LDBS), ayrıca gayrimenkul değerlendirme tescili ve nüfus kaydı ile ilgili bilgiler içerir.

## **EK 2**

### **İSVEÇ'TE ÜLKE VATANDAŞLARI İÇİN TEMLİK İŞLEMİ**

#### **Emlak Komisyoncusu**

Emlak komisyoncusu, satıcı tarafından görevlendirilir. A ve B, bir emlak komisyoncusuyla irtibat kurma yoluyla beğendikleri bir arsa bulacaklardır. Komisyoncu, arsayı tanıtmaya yönelik bir açıklama hazırlamak zorundadır. Açıklama, tanımlama, emlakçılık işinin mevzuatı uyarınca belirli tip bilgiler içermelidir. Bilgi, temel olarak LDBS'de yapılan araştırmalar ve mal sahibiyle görüşme sonucu bir araya getirilir. Emlak komisyoncusu A ve B'ye bu bilgileri anlatmalıdır. Komisyoncunun A ve B'ye tüm gerekli bilgileri vermek gibi bir sorumluluğu vardır.

#### **Anlaşmalar**

A and B, emlak komisyoncusu aracılığıyla arsayı satın almayı teklif ederler. Emlak komisyoncusu, taraflar arasında bir uzlaştırmacı gibi davranacaktır. Sonuçta bir fiyat belirlenir ve satış sözleşmesi, emlak komisyoncusu tarafından düzenlenir. Bu belge, detaylı olarak iktisabı yönetir. Örneğin, mülk sahibi olma tarihi, sorumluluk konuları ve ödeme. Bu sözleşme, çoğunlukla, A ve B'nin bu alışverişi finanse edebileceği şekilde belirli koşullara dayanılarak yapılır.

#### **Mali Düzenlemeler**

A ve B şimdi ev finansmanı sağlayan bir yere gideceklerdir. Kredi, gayrimenkul finansmanında uzmanlaşmış bir finansal kuruluştan alınır. Bu kuruluşların bazıları, büyük bankalarla yakından bağlantılıdır.

Finansal kuruluş, tabii ki yasal durumun doğru olduğundan emin olacaktır (LDBS'den on-line olarak Tapu Tescilini kontrol ederek). Bu, satıcı, mevcut ipotekler, tebliğler, arsanın değeri ve A ve B'nin bankaya olan yükümlülüklerini yerine getirebilme güçleri'ni içerir.

A ve B, ya satıcıdan mevcut ipoteklerin sorumluluğunu üstlerine alacaklardır ve ilişkili finansal kuruluşları onlara gerekli ek krediyi sağlayacaklardır ya da A ve B

finansal kuruluştan tüm gerekli parayı ödünç alacaktır. Bu, tabii ki faiz oranlarına bağlıdır.

Mali düzenlemeler konusunda bir kez anlaşmaya varıldığında, Banka tüm belgeleri düzenlemek ve ele almak sorumluluğunu üstüne almış olur.

### **Sözleşme Tarihi**

Sözleşme tarihinde, banka (emlak komisyoncusunun da yardımlarıyla) tüm gerekli kağıtları tamamlamış olacaktır.

Bir satış mektubu ya da devir senedi düzenlenir ve imza için bankada buluşmuş olan taraflarca imzalanır. Arsanın hakları bu belgenin imzalanmasıyla, aşağıda belirtilen gerekliliklerin yerine getirilmesi koşuluyla diğer kişiye geçer:

- sözleşme yazılı olmalıdır
- doğru fiyat belirtilmelidir
- arsanın tanımı, açıklaması, arsanın tanımlayıcısı yer almalıdır
- devir (transfer) beyanı yapılmalıdır
- sözleşme satıcı ve alıcının imzalarını taşımaktadır

İş mali düzenlemelere geldiğinde, alıcı, borçlu üç belge imzalayacaktır: emre yazılı senet (krediyi belirten), rehin belgesi (arsayı ipotek eden) ve ipotek kaydı için Tapu Tescil Yetkili Bürosuna başvuru belgesi.

İsveç tapu kanunu ile, arsa ipoteği ve devri kolaylıkla yapılır. Daha başka yasal işleme ve noter sürecine gerek yoktur. Bu nedenle, büyük ve karmaşık işlemler dışında avukatlar bu işlemlere dahil olmazlar. Satıcı ve alıcının tüm döküman işlerini kendilerinin halletmeleri doğaldır.

### **Tescil (Kayıt)**

Banka, şimdi tüm ilgili belgeleri (örneğin devir senedi, orijinal artı iki nüsha olarak hazırlanır ve ipotek tescili için başvuru), tescil edilmesi için doğru Tapu Tescili Yetkili Bürosuna götürecektir. Kaydın yapıldığı ve harçların ödenmesi gerektiğini bildiren bir bildiri aldığı anda banka A ve B'nin hesabından ücretleri ve damga resmini tahsil edecektir. Tapu Tescil Yetkili Bürosu, Sahiplik Kaydının Kanıtı ve İpotek Senedini başvurana (örneğin banka) verecektir.

Geliştirilmemiş arsa üzerinde yeni bir ev kurma

Bu durumda işlem yukarıda belirtilen prosedüre benzerdir. Ancak, arsa ve tapu kaydına bir şehir haritası (yoğun olarak inşaat olan bölgelere) ve gayrimenkulun tescil edilmesi için arsa oluşturma işlemiyle başlanacaktır. Bu durumlarda, bir emlak komisyoncusunun yardımı çok alışılmış değildir. Bunun yerine daha çok inşaat şirketleri dahil olmaktadır.

Hali hazırda mevcut (tescilli) bir arsaya karşılık gelmeyen bir arsa için satın alma sözleşmesi, eğer altı ay içinde Arsa Oluşturma Yetkili Bürosuna başvuruda bulunulmamışsa ve sözleşme uyarınca arsa oluşturulamıyorsa geçersiz olacaktır.

### **LDBS'nin kullanımı - iki örnek**

İlk örnek, bir komisyoncu satışı hazırladığında LDBS'den alınan bilgilerin nasıl kullanılacağını göstermektedir. Komisyoncu, satış işlemi için komisyon alır, ancak yasalar tarafından ipotekler, irtifak hakları ve diğer iddialar dahil olmak üzere alıcılara gerekli tüm ve doğru bilgileri vermek üzere yükümlü kılınmışlardır. Açıklamalar ve tanımlamalardaki hatalar, komisyoncu tarafından ödenecek zarara yol açabilir. Diğer görevleri ise masrafların bir tahminini hazırlayıp vermektir (vergi, bakım, amortisman ve kredi faizleri).

Komisyoncu (ve de yetki sahibi alıcı) Tapu Tescilinde özellikle dört şeyi kontrol edecektir. Tapu sütunu, satıcının tapuya sahip olduğunu gösterir. Tapu eksikliği, satıcının yasal mal sahibi olmadığını anlamına gelmese de, alışverişi riske atabilir (eğer diğerleri mülkiyete karşı çıkıyorsa) ve bu alıcı için ekstra zorluk demektir. Çünkü, mülkiyet için başvurduğunda yalnızca kendi sözleşmesini düzenlemeyecek aynı zamanda satıcının iddiasının dayandığı sözleşmeyi de düzenleyecektir.

İpotek sütunu, arsanın nasıl maddi teminat olarak kullanıldığını göstermektedir.

Normalde, çoğu kredi alıcıya transfer edilir ve satın alım fiyatından düşülür. Kullanılmamış ipotekler varsa, satıcı ipotek senetlerini alıcıya teslim eder.

Değer biçilen fiyat, arsanın piyasa fiyatını yansıtır, ancak bunun bir fiyata yol gösterici olarak kullanılması katı bir yaklaşımdır. Arsa vergisi, bu masrafların önemli bir bölümünü oluşturduğundan komisyoncunun alıcı için genel masrafları daha uygundur.

LDBS, iflas, haciz ve mülkiyetin mahkemede anlaşmazlığa düşmesidurumunda uyaracaktır.

Sistem, aynı zamanda arsa tipi hakkında bilgi verir (bir lot üzerinde bir ya da iki ev olup olmadığı). Gayrimenkullerin belirli tiplerinin edinilmesi (iktisabı) (çiftlik arazisi, katlar, boş arazi) devletin ya da belediyenin iznini gerektirebilir. Tür kodu kontrol edilmelidir.

LDBS, alıcıya ya da komisyoncuya yasal önemi olan herşeyi vermez. Yine de geçerli olan, ancak kaydedilmemiş olan irtifak hakları ya da intifa hakkı olabilir. Satıcının medeni durumu gösterilmemiştir ve eğer evli ise, diğer eşin de yazılı rızası gereklidir.

Bu önemli bilgiyi, LDBS'ye bağlı bilgisayardan doğrudan almak, komisyoncunun müşterilerine hızlı, verimli ve güvenli hizmet vermesini, süreci ve masrafi kısaltmasını ve daha rekabetçi olmasını sağlar.

Diğer örnek ise, banka, arsa sahibiyle bir ipotek anlaşması yaparken aynı bilgiyi alırken gerçekleşen durumdur. Burada da tapunun önemi vardır. Tapu olmadan yeni ipoteklerin kaydı olanaksızdır ve bu eski ipotek senetlerinin de kullanımını etkiler. Tapusu olmayan bir mal sahibinden ipotek, daha sonra bu tapunun yanlış olduğu kanıtlanırsa geçersiz kalır. Aynı durum tapuyu elinde tutan kişiye de olabilir, ancak devlet, LDBS'nin tapu bilgisine güvenen kreditorün hüsniyetle zararlarını ödemeyi garanti eder. Bu tür iddialar, iyi kurulmuş ve işleyen tapu tescil sistemine bağlı olarak nadiren ortaya çıkar.

Mevcut ipotekler hakkında bilgiler önemlidir. Yeni bir ipoteğe eskilerden sonra öncelik verilir.

Şerhler, kreditor kadar alıcılar için de önemlidir.

Emlak komisyoncuları kadar, müşteriler bankaya geldiklerinde bankaların da erişimi gereklidir. Rekabetçi piyasada hızlı hizmet önemlidir.

Kredi kayıplarını azaltmak için, doğru bilgi gereklidir. On-line erişim tapu tesciline doğrudan erişimi sağlar ve bilgisayar çıkışları herhangi bir kopya, nüsha hatası olmamasını temin eder.



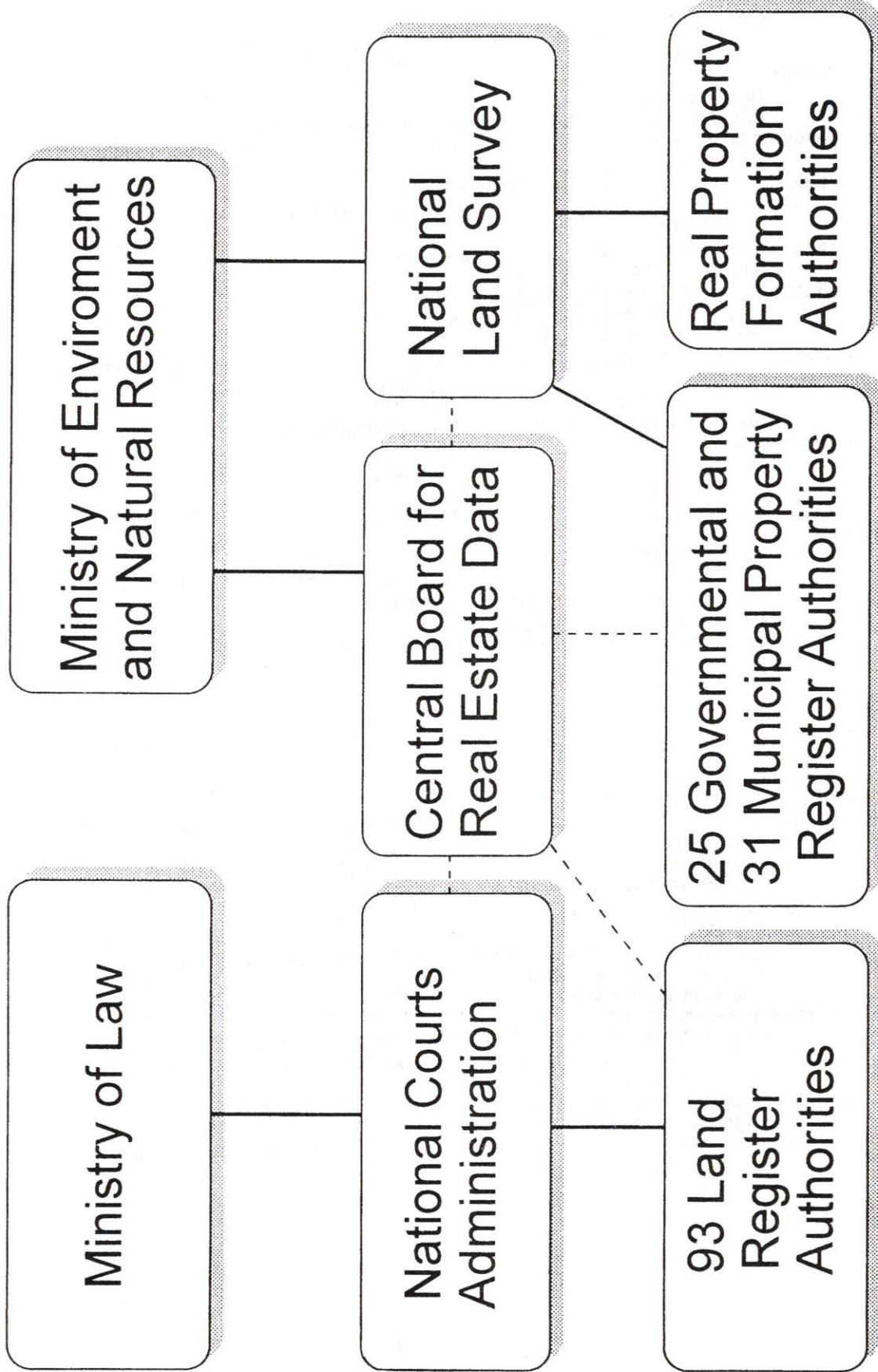


Figure 1

Figure 2

SHOW F = GÄVLE VILLASTADEN 31:3 S=1-27 SPECIMEN

1. DATE OF APPROVAL 1993-03-27

3 PARISH HOLY TRINITY  
CORRESPONDS TO LOT NO. 3 IN THE TOWN BLOCK LINNEAN

4 PREVIOUS DESIGNATION DATE DOCUMENT REFERENCE  
X-GÄVLE LINNEAN 3 1979-05-01 21-79:128

5 ORIGIN GÄVLE VILLASTADEN PART OF 31:4, 31:13

7 ADDRESS PART OF MUNICIPALITY: GÄVLE  
8, PARK STREET

8 AREA PART TOTAL SQM LAND SQM WATER SQM  
WHOLE 1251 1251

9 COORD PART C X-COORD Y-COORD PT MAP  
1 N 6731844 1571101 BC 1375475  
POPULATION DENSITY CODE: 05

15 PROPERTY FORMATION REGISTRATION DATE DOCUMENT REFERENCE  
SITE SURVEY 1924-03-01 2180-2457  
AMALGAMATION 1924-05-05

17 RIGHTS SYSTEMATIC INVESTIGATION REGARDING EASEMENTS NOT MADE

18 PLANS AND REGULATIONS DATE DOCUMENT REFERENCE OBJ/HISINT  
SITE LAYOUT PLAN 1923-10-26 2180-2435  
LINNEAN  
TOWNPLAN 1974-02-25 21-74:1448

19 ASSESSED VALUE  
SUM: 450.000 BUILDING VALUE: 282.000 TYPE:420

21 TITLE REGISTRATION DATE DOCUMENT NO  
340818-3733 SUNESSON, LEIF 1990-01-15 104  
8, PARK STREET 802 67 GÄVLE  
ACQUISITION: BOUGHT 1989-12-02, 600.000 KR

SHOW GÄVLE VILLASTADEN 31:3 S=1-27

24 MORTGAGES ETC REGISTRATION DATE DOCUMENT NO  
TOTAL MORTGAGE SUM ( 3 MG) KR 515.000

01 100.000 KR 1973-01-31 602  
HOLDER 73/603 SPINTAB, 105 34 STOCKHOLM

02 140.000 KR 1975-01-15 339  
03 275.000 KR 1990-08-19 12522  
HOLDER 86/12523 GÄVLE-DALA URBAN MORTGAGE  
BANK, BOX 1433, 801 39 GÄVLE  
SUM APPL FOR ( 3 MG) KR 515.000

26 HISTORIC REFERENCES: 180/15163,186/12391,175/340,186/12518,178/3108,186/12519,  
180/12976,186/12520,184/16332,186/12521,L75/104A,185/6714,190/9654

27 FRM REAL PROPERTY REGISTER AGENCY IN GÄVLEBORG, BOX 1246, 801 37 GÄVLE  
PHONE 026-171630  
IM LAND REGISTER AGENCY IN GÄVLE, BOX 1194, 801 36 GÄVLE  
PHONE 026-115510

\*\*\*\*\*PRINTOUT 1993-04-01 ENDED

\* TERMINATE