



**KTH Arkitektur
och samhällsbyggnad**

Institutionen för Fastigheter och Byggnad
Civilingenjör Samhällsbyggnad
Mark- och Fastighetsjuridik

Examensarbete nr. 66
Magisternivå, 30 hp

Förrättningskostnader i praktiken

Författare:
Victor Strömberg

Handledare:
Peter Ekbäck

Stockholm 2011

Master of Science thesis

Title	Costs for cadastral procedures in practice
Authors	Victor Strömberg
Department	Real Estate and Construction Management
Master Thesis number	66
Supervisor	Peter Ekbäck
Keywords	Cost recovery, pricing, list of rates, expenditure of time

Abstract

Costs incurred as a result of the survey activities are financed by fees. The fee can be an agreed fixed price, or charged after a current account with a fixed hourly rate. The costs of the cadastral procedure are often paid by the applicant. This Master of Science thesis aims to gain greater clarity regarding costs of cadastral procedures and use of fees by the Cadastral Authority.

To achieve the purpose of this thesis, a literature review was conducted, which examined the laws and regulations that the Cadastral Authority uses and how they are used to achieve cost recovery for cadastral procedures. In addition, a study was conducted based on interviews with a number of surveyors. The interviews were conducted to get an idea of what views and thoughts the surveyor's had regarding the fees and costs.

The literature review and study that was carried out, indicates that the Cadastral Authority in general has clear laws and regulations that support the take out of fees. The results of the interviews suggest that the practical work can be improved.

Proposed measures that can simplify the work of surveyors and reduce costs are:

- Continue working to establish more uniform working approach
- Introduce unit price for common and minor cadastral procedures
- Increase the number of procedures with a fixed price
- Develop a processing program that is better adapted for today's business
- More accessible price information to customers
- Faster and more efficient communication between LM and other authorities
- Investigate what level of quality cadastral operations should achieve

As conditions change all the time, the Cadastral Authority also must work to change and improve their working methods. The costs of cadastral procedures are influenced by how efficient the business is and Cadastral Authority should continue to work on development of the cadastral procedures to try to find the best approach at the lowest cost.

Examensarbete

Titel	Förrättningskostnader i praktiken
Författare	Victor Strömberg
Institution	Institutionen för fastigheter och byggande
Examensarbete Magisternivå nummer	66
Handledare	Peter Ekbäck
Nyckelord	Kostnadstäckning, prissättning, prislista, tidsåtgång

Sammanfattning

Kostnader som uppstår till följd av förrättningsverksamheten finansieras genom avgifter. Avgiften kan vara ett överenskommet fast pris, alternativt debiteras ett ärende efter löpande räkning med bestämd timtaxa. Kostnaderna för förrättningen betalas oftast av sökanden. Detta examensarbets syfte är att få en ökad klarhet i hur Lantmäterimyndighetens användande av avgifter vid förrättningar fungerar i praktiken.

För att uppnå detta syfte har en litteraturstudie genomförts, i vilken det dels undersökts vilka lagar och bestämmelser som Lantmäteriet använder sig av samt hur de används för att verksamheten ska uppnå kostnadstäckning. Dessutom har en undersökning genomförts som är grundad på intervjuer med ett antal lantmätare. Intervjuerna genomfördes för att få en uppfattning om vad lantmätarna har för åsikter och tankar om den arbetsmodell som används.

Den litteraturstudie och undersökning som är utförd tyder på att Lantmäterimyndigheten generellt sett har tydliga lagar och bestämmelser som stöd för att ta ut förrättningsavgifter. Resultatet av intervjuerna talar för att det praktiska arbetet kan behöva förbättras.

Förslag på åtgärder som kan förenkla arbetet för lantmätarna och sänka kostnader är:

- Fortsätta arbeta med att införa mer enhetliga arbetssätt i verksamheten
- Införa någon typ av styckpris för vanliga mindre åtgärder samt även för enklare förrättningar
- Öka antalet förrättningar med fast pris
- Ta fram ett nytt handlägningsprogram som är bättre anpassat till dagens arbetssätt
- Mer tillgängliga prisuppgifter till kunderna
- Snabbare och enklare kommunikationsvägar mellan LM och andra myndigheter
- Utredda vilken kvalitet som förrättningsverksamheten ska uppnå

Eftersom förutsättningarna ändras hela tiden måste också Lantmäterimyndigheten arbeta med att förändra och förbättra arbetssättet. Då förrättningskostnaderna påverkas av hur effektiv verksamheten är, bör Lantmäterimyndigheten fortsätta att arbeta med utvecklingen inom fastighetsbildningsverksamheten, för att försöka hitta bästa möjliga arbetssätt till lägsta kostnad.

Förord

Examensarbetet är det sista momentet i min utbildning till civilingenjör med inriktning mot samhällsbyggnad på Kungliga Tekniska Högskolan och omfattar 30 högskolepoäng.

Jag vill tacka min handledare Peter Ekbäck för en god vägledning under arbetets gång. Dessutom vill jag uttrycka min stora uppskattning till personalen på Lantmäteriets kontor i Kalmar och Stockholm, där jag har genomfört intervjuer och dessutom fått bra stöd under den tid som jag arbetat.

Tack!

Stockholm, 2011-02-16

Victor Strömberg

Innehållsförteckning

1 Inledning.....	7
1.1 Bakgrund	7
1.2 Syfte.....	7
1.3 Metod.....	7
1.4 Disposition.....	8
2 Lantmäteriförrättning	9
2.1 Förrättningsförfarandet	9
2.2 Lantmäterimyndigheten.....	9
2.3 Förrättningens inledande och grunderna för handläggningen	9
2.4 Kallelse och delgivning	10
2.5 Förrättningens fortsättande och slutförande	10
2.6 Kostnaderna för förrättningen	11
2.7 Överklagande av fakturor.....	12
3 Kostnadsfördelning vid olika förrättningsåtgärder.....	12
3.1 Fastighetsbildning.....	12
3.2 Nybildning och ombildning.....	12
3.3 Avstyckning.....	12
3.4 Klyvning	13
3.5 Sammanläggning	13
3.6 Fastighetsreglering	13
3.7 Fastighetsbestämning	15
3.8 Anläggningsåtgärd	15
3.9 Ledningsrättsåtgärd.....	16
4 Förrättningsavgifter	17
4.1 Tidigare taxesystem.....	17
4.2 Nuvarande system.....	19
4.2.1 Allmänt	19

4.2.2 Avgifternas storlek.....	19
4.2.3 Tidsdebitering.....	19
4.2.4 Tidsredovisning.....	20
4.2.5 Debiterbar tid	21
4.2.6 Allmänt om fast pris	21
4.2.7 Överenskommelse.....	22
4.2.8 Övrigt om fast pris	22
4.3 Nedsättning av avgift.....	23
4.4 Avvisad ansökan	23
4.5 Inställd förrättning.....	23
4.6 Återförvisad förrättning	23
4.7 Undanrörd förrättning	24
5 Statistik.....	25
5.1 Förrättningskostnader	25
5.2 Leveranstider.....	27
5.3 Kundnöjdhet	28
6 Undersökning	29
6.1 Genomförande	29
6.2 Resultat.....	29
7 Diskussion	37
7.1 Kommentarer och slutsatser.....	37
8 Källförteckning.....	40
Bilaga 1 – Intervjufrågor	42

1 Inledning

1.1 Bakgrund

I Sverige är all mark indelad i fastigheter. En eller flera fastigheter kan ändras genom lantmäteriförrättning. Inom en förrättning kan fastigheter nybildas, ombildas eller fungera för gemensamma behov, även rättigheter kan skapas eller ändras. De kostnader som uppstår som följd av förrättningsverksamheten finansieras genom avgifter. Avgiften kan vara ett överenskommet fast pris, som Lantmäterimyndigheten kan lämna då det är möjligt, alternativt debiteras ärendet efter löpande räkning. Kostnaderna för förrättningen betalas av de berörda sakägarna. Kostnaden beror av omfattningen på förrättningen. Ett antal orsaker som kan påverka arbetstiden i en förrättning är, fastighetens storlek, fastighetsindelningens struktur, antal fastigheter, planförhållanden, antal sakägare, rättigheter och tvist mellan sakägare. I de fall en ansökan om förrättning inte kan genomföras på grund av något hinder, debiteras det arbete som redan utförts. Frågor som uppkommer är, hur ser reglerna ut och hur fungerar arbetet med förrättningsavgifter i praktiken, vad tycker och tänker de som arbetar med förrättningar om den arbetsmodell som används idag?

1.2 Syfte

Syfte med detta examensarbete är att få en klarhet i hur uttaget av förrättningsavgifter fungerar i praktiken och vilken storleksordning som förrättningskostnaderna ligger på i dagsläget. Vilket dels innebär att undersöka vilka bestämmelser och lagar som Lantmäterimyndigheten använder sig av och hur de används för att uppnå kostnadstäckning för den förrättningsverksamhet som bedrivs. Även undersöka vad lantmätarna själva har för tankar och åsikter beträffande den aktuella frågan.

1.3 Metod

För att få en klarhet i hur förrättningsverksamheten tidigare har finansierats så har tidigare lagstiftning och statliga utredningar använts, för att få inblick i hur dagens system är uppbyggt så har gällande lagstiftning, förordningar och lantmäteriets handböcker använts. Uppgifter och statistik över förrättningskostnaderna har inhämtats från Lantmäterimyndigheten.

För att svar på vilka tankar och åsikter lantmätarna själva har gällande förrättningskostnader har en undersökning gjorts, som är grundad på ett antal intervjuer vilka utförts under vintern 2010 på två statliga lantmäterikontor. De kontor som valdes var huvudkontoret för Stockholms län samt Kalmar län. Anledningen till att dessa kontor valdes var för att vissa skillnader finns mellan kontoren exempelvis arbetsmetoder och förhållanden i fastighetsstrukturen.

1.4 Disposition

Rapporten består av en teoretisk del samt en del som behandlar den utförda undersökningen. Examensarbetet inledande kapitel förklarar metod och syfte och beskriver arbetsgången. Det andra kapitlet beskriver förfarandet vid en lantmäteriförrättning, i efterföljande kapitel görs en översiktlig genomgång av kostnadsfördelning för ett antal vanliga förrättningsåtgärder. I fjärde kapitlet redogörs för tidigare bestämmelser och taxor, dessutom innefattar kapitlet även en genomgång för det nuvarande taxsystemet. Den teoretiska delen av arbetet avslutas i det femte kapitlet, vilket innehåller en redovisning av statistik. Examensarbetets andra del behandlar den undersökning som gjorts genom ett antal intervjuer med lantmätare. I denna del redovisas vilka frågor och problem som diskuterades under intervjuerna samt vilka resultat som undersökningen gav. I arbetets avslutande kapitel återfinns ett diskussionsavsnitt i vilket intervju svaren ligger som grund för kommentarer och slutsatser.

2 Lantmäteriförrättning

Genom en lantmäteriförrättning kan exempelvis fastighetsindelningen ändras. Förrättningen omfattar de tekniska, fastighetsrättsliga och ekonomiska arbeten som utförs inom ett ärende. Vanliga lagar som tillämpas vid lantmäteriförrättningar är fastighetsbildningslagen, anläggningslagen, ledningsrättslagen samt samfällighetsförvaltningslagen.

Då förfarandereglererna för fastighetsbildningsförrättning i FBL 4 kap. i huvudsak även är tillämpliga för förrättningsåtgärder utanför FBL, så görs endast en generell beskrivning av förrättningsförfarandet enligt FBL i detta arbete.

2.1 Förrättningsförfarandet

2.2 Lantmäterimyndigheten

Fastighetsbildning prövas vid en förrättning och handlägges av Lantmäterimyndigheten (LM). Under en förrättning kan även flera fastighetsbildningsåtgärder handläggas gemensamt inom samma förrättning.¹ Det är LM i den ort där fastigheten eller de berörda fastigheterna är belägna som handlägger förrättningen. I de fall fastigheterna ligger under flera lantmäterimyndigheter ska en av myndigheterna handlägga förrättningen.² LM består vid en fastighetsbildningsförrättning av en förrättningslantmätare, två gode män kan ingå när förrättningslantmätaren finner det nödvändigt eller när sakägare begär det om oskäligt dröjsmål ej uppstår. Mot förrättningsman gäller samma jäv som mot domare.³

2.3 Förrättningens inledande och grunderna för handläggningen

Fastighetsbildningsförrättning inleds då en skriftlig ansökan görs hos LM.

En muntlig ansökan kan godtas vid lantmäterisammanträde i en förrättning om åtgärden kan prövas inom samma förrättning. I ansökan ska den sökande ange vilka åtgärder som önskas genomföras, samt uppge för vilka fastigheter denne för talan. Om ansökan har brister eller i övrigt är ofullständig, kan LM förelägga sökanden att avhjälpa bristen. Följer inte sökanden föreläggandet om att avhjälpa bristen får ansökan avvisas. LM ska även utreda vilka som är sakägare i det aktuella fallet.⁴

LM ska hålla sammanträde med sakägarna i förrättningen. Vid sammanträde ska det klargöras för sakägare om innebörden av planerade och vidtagna åtgärder. Sammanträde är inte nödvändigt om det inte finns några motstridande intressen och att det inte finns hinder för sökt fastighetsbildning. Det gäller även då ansökan ska avvisas eller att det är uppenbart att sökt åtgärd inte kan tillåtas.⁵

¹ FBL 2 kap. 2 §

² FBL 4 kap. 7 §

³ FBL 4 kap. 1-5 §§

⁴ FBL 4 kap. 8-11 §§

⁵ FBL 4 kap. 14 §

Protokoll ska föras för varje förrättning. Protokoll och övriga handlingar som inlämnats eller upprättas sammanförs till en akt. Ett beslut av LM ska innehålla beslutsskäl om det inte anses överflödigt. Beslut som meddelas i samband med avslutande eller inställelse ska innehålla uppgift om hur överklagan görs. Då beslut meddelas vid sammanträde ska det läsas upp för närvarande personer.⁶

2.4 Kallelse och delgivning

Till det första sammanträdet ska samtliga kända sakägare kallas, om det kan antas att okända sakägare finns ska dessa också kallas. Om inte tid och plats tillkännagivits gäller samma regler för nästkommande sammanträde. Kallelse av sakägare till sammanträde ska ske i god tid och görs via delgivning, vilket ska ske enligt delgivningslagen.⁷

2.5 Förrättningens fortsättande och slutförande

LM skall utreda förutsättningar för fastighetsbildningen och dessutom utarbeta fastighetsbildningsplan om hinder ej föreligger för den aktuella fastighetsbildningen. LM ska utföra de göromål av teknisk art och de värderingar som behövs för att genomföra åtgärden. Rådpläning med sakägarna bör hållas och vid behov ska även samråd ske med berörda myndigheter. Efter att det utförts ska myndigheten meddela om fastighetsbildningsbeslut. Fastighetsbildningsbeslutet anger hur fastighetsindelningen ändras, vilka servitutsåtgärder som vidtas och vilka byggnader eller anläggningar som överförs till en annan fastighet.⁸ I vissa fall kan det med hänsyn till förrättningens omfattning eller annan särskild omständighet finnas behov av att få fastighetsbildningens tillåtlighet avgjord på förhand. Det finns då möjlighet att meddela det genom ett tillståndsbeslut.⁹

Gräns som tillkommer i samband med förrättning skall utstakas och utmärkas i behövlig omfattning. Utstakningen ska överensstämma med fastighetsbildningsbeslutet. Vid förrättningen behövs det vanligtvis också upprättas en karta. Kartan ska vara av den noggrannhet som ändamålet kräver. En beskrivning över de ändringar i fastighetsindelningen och andra förhållande som sker genom fastighetsbildningen ska dessutom upprättas.¹⁰

När förrättningens alla frågor har avgjorts och alla åtgärder som hör till har utförts ska LM meddela ett avslutningsbeslut. Avslutningsbeslutet går att överklaga och LM är skyldig att hålla ärendets handlingar tillgängliga för granskning.¹¹ Enligt FBL 19 kap. 2-3 §§ ska förrättning som avslutats och vunnit laga kraft registreras i fastighetsregistrets allmänna del.

⁶ FBL 4 kap. 16-17 §§

⁷ FBL 4 kap. 18-20 §§

⁸ FBL 4 kap. 25 §

⁹ FBL 4 kap. 26§

¹⁰ FBL 4 kap. 27-28 §§

¹¹ FBL 4 kap. 29-30 §§

2.6 Kostnaderna för förrättningen

Kostnaderna för genomförande av fastighetsbildning betalas enligt de bestämmelser som finns för den fastighetsbildningsåtgärd om vilken är fråga. Gemensamma kostnader för skilda åtgärder fördelas efter vad som är skäligt.¹² Bestämmelserna är inte tillräckliga för att betalningsskyldighet ska uppkomma automatiskt. Det innebär att ett kostnadsfördelningsbeslut alltid ska fattas vid en förrättning, detta gäller även då en förrättning inställs eller avvisas.¹³

I de fall ansökan avvisas eller då en förrättning inställs ska sökanden betala de uppkomna kostnaderna, förutom i vissa fall då kostnaden ska fördelas mellan samtliga eller några av sakägarna. Staten ska betala kostnaderna då en förrättning har påkallats av länsstyrelsen enligt 5 kap. 3 § 4 st.¹⁴

En allmän bestämmelse som finns är att då sakägare träffat en överenskommelse gällande fördelning av förrättningskostnader på annat sätt än som följer av lagen, ska överenskommelsen gälla, om det inte är uppenbart att överenskommelsen tillkommit i otillbörligt syfte.¹⁵ Till följd av detta villkor ska LM beakta om överenskommelsen medför att betalningsskyldigheten inte kan fullgöras av den som tagit på sig kostnaden eller att kostnaden kan komma att bekostas av de allmänna.¹⁶

Det som räknas till förrättningskostnader är taxeavgift, ersättning till sakkunnig och syssloman, utgift för hantlangning som inte ingår i taxeavgiften samt ersättning för skada som uppstått i samband med förrättningen enligt 4 kap. 38 § 3 st. FBL. Någon annan kostnad än de som anges ovan får inte debiteras en sakägare som förrättningskostnad.¹⁷ Bestämmelserna för taxeavgiften regleras i Förordning (1995:1459) om avgifter vid lantmäteriförrättningar, en mer grundlig genomgång av förordningen återfinns i detta arbetes fjärde kapitel. Ersättning till sakkunnig beslutas av LM, vilket ska meddelas i protokoll eller i särskild handling. Det normala för syssloman som önskar ersättning är att träffa avtal med sakägarna. Om en överenskommelse inte kan nås gällande ersättningsfrågan, får frågan istället avgöras av LM. Beslut om ersättning till sakkunnig eller syssloman som gjorts av LM kan överklagas. Hantlangning utförs antingen av LM eller genom sakägarhantlangning, då LM utför hantlangningen debiteras den faktiska tidsåtgången. För att skada enligt 4 kap. 38 § ska ersättas, måste fastighetsägaren till LM framställa yrkande om ersättning. LM kan först därefter besluta om ersättningen.¹⁸

¹² FBL 2 kap. 6 § 1 st.

¹³ Handbok FBL, sid 59.

¹⁴ FBL 2 kap. 6 § 2 st.

¹⁵ FBL 2 kap. 6 § 3 st.

¹⁶ Handbok FBL, sid 61.

¹⁷ FBL 2 kap. 6 § 4 st.

¹⁸ Handbok FBL, sid 62-63.

2.7 Överklagande av fakturor

Överklagande av räkningar ska ske enligt bestämmelserna i FBL 15 kap. 6§ 3 st. samt 30 § 4 st. i AL.¹⁹ Vilket innebär att fakturor som avser förrättningsärenden kan överklagas och att frågan då prövas av fastighetsdomstol.

3 Kostnadsfördelning vid olika förrättningsåtgärder

3.1 Fastighetsbildning

Enligt Fastighetsbildningslag (1970:988), FBL 1:1, är definitionen för fastighetsbildning en åtgärd som genomförs i enlighet med FBL vilket innebär att:

1. Fastighetsindelningen ändras
2. Servitut bildas, ändras eller upphävs
3. En byggnad eller annan anläggning som hör till en fastighet överförs till en annan fastighet

3.2 Nybildning och ombildning

Fastighetsbildning sker som nybildning eller ombildning.²⁰ Nybildning av fastigheter sker genom avstyckning, klyvning eller sammanläggning. Ombildning av fastigheter sker genom fastighetsreglering.

3.3 Avstyckning

Avstyckning är den vanligaste åtgärden för att bilda en ny fastighet.²¹ Avstyckning innebär att viss ägovidd avskiljs från en fastighet för att bilda ny fastighet. Avstyckad ägovidd kallas styckningslott och återstoden av fastigheten kallas stamfastighet. Det är även möjligt att avstycka en hel samfällighet eller viss ägovidd av samfällighet.²²

Kostnaderna för avstyckning betalas av sökanden. Då avstyckningen sker med stöd av överlåtelse, fördelas kostnaderna utifrån vad som avtalats mellan parterna i köpehandling, ansökan eller på annat vis.²³ LM bör ge sakägarna tillfälle att träffa överenskommelse i frågan om kostnadsfördelningen. I de fall då oenighet råder gällande kostnadsfördelningen ska LM fördela kostnaderna efter vad som är skäligt. En skälig fördelning torde vara att fördela kostnaderna efter en typ av nyttoprincip, vilket exempelvis kan innebära att se till de nytta som berörd sakägare har av avstyckningen.²⁴

¹⁹ 10 § Förordning om avgifter vid lantmäteriförrättningar.

²⁰ FBL 2 kap. 1 §

²¹ Julstad, 2008. *Fastighetsindelning*, s. 120.

²² FBL 10 kap. 1-2 §§

²³ Ekbäck, 2009. *Fastighetsbildning*, s. 184.

²⁴ Handbok FBL, sid 756.

3.4 Klyvning

Då två eller fler personer äger en fastighet med samäganderätt dvs. gemensamt, kan en eller flera av delägarna begära att genom klyvning få sin andel omvandlad till en ny separat fastighet. Ursprungsfastigheten som utplånas vid klyvningen kallas klyvningsfastighet och klyvningslotter kallas de fastigheter som skapas genom klyvningen. Markområden, andelar och rättigheter som tillhör klyvningsfastigheten fördelas mellan de nybildade klyvningslotterna. En delägare kan ensam genomdriva en klyvning av en fastighet tvångsvis dvs. mot de övriga delägares vilja under förutsättning att alla villkor är uppfyllda. I FBL 11 kap finns de särskilda bestämmelserna om klyvning. Dessutom gäller de allmänna villkoren vid fastighetsbildning i 3 kap. FBL och även reglerna om förrättningsförfarandet i 4 kap.²⁵

Kostnaderna vid klyvning ska fördelas mellan delägarna efter vad som är skäligt enligt FBL 11 kap. 10 §. Den mest skäliga fördelningen av kostnaderna bör vara då alla delägare får sina andelar utlagda i separata lotter efter nyttan som respektive delägare erhåller. Delägarna bör även ges tillfälle att träffa överenskommelse.²⁶ I de fall nyttan är svår att bestämma för respektive delägare så är det lämpligast att LM gör en skälighetsbedömning. Vid fastighetsreglering kan klyvning ske utan särskild ansökan, i dessa fall kan det vara motiverat att inte bara delägarna ska stå för kostnaderna utan även de berörda sakägarna.²⁷

3.5 Sammanläggning

De fastigheter som har samme ägare och som även innehas med lika rätt får sammanläggas till en fastighet. Alla de fastigheter som ingår i sammanläggningen utplånas. Sammanläggning kan även göras med del av fastighet som genom avstyckning eller klyvning utbrytes för sammanläggning.²⁸ Det bör nämnas att vissa undantag rörande äkta makar finns i FBL 12 kap. I FBL 12 kap finns de särskilda bestämmelserna gällande sammanläggning. Även de allmänna villkoren i 3 kap FBL och reglerna om förrättningsförfarandet i 4 kap gäller vid sammanläggning.²⁹

Förrättningskostnaderna för sammanläggning betalas av fastighetsägaren enligt FBL 12 kap. 14 §. Sammanläggning kan också göras på LM:s officialinitiativ vilket medför att kostnaderna för sammanläggning kan fördelas på andra sakägare efter vad som är skäligt.³⁰

3.6 Fastighetsreglering

Fastighetsreglering är en samlad benämning för flera olika ombildningsåtgärder för befintliga fastigheter. De åtgärder som kan göras genom fastighetsreglering är:³¹

²⁵ Ekbäck, 2009. *Fastighetsbildning*, s. 185.

²⁶ Handbok FBL, sid 783.

²⁷ Ekbäck, 2009. *Fastighetsbildning*, s. 199.

²⁸ FBL 12 kap. 1 §

²⁹ Ekbäck, 2009. *Fastighetsbildning*, s. 201.

³⁰ Handbok FBL, sid 819.

³¹ FBL 5 kap. 1 §

1. mark överförs från en fastighet eller samfällighet till en annan sådan enhet,
2. andelar i samfälligheter överförs från en fastighet till en annan,
3. samfälligheter bildas,
4. servitut bildas, ändras eller upphävas, och
5. byggnader eller andra anläggningar som hör till en fastighet överförs till en annan fastighet.

Grundläggande villkor och regler för samtliga regleringsåtgärder inom fastighetsreglering återfinns i FBL 5 kap. Flera olika villkor som tillämpas för en viss typ av åtgärd finns i FBL 6-9 kap. Något speciellt för fastighetsreglering är att det kan ske tvångsvis mot en markägares vilja, därför handlar många av de viktigaste reglerna för fastighetsreglering om en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen. Man kan även uttyda att man genom fastighetsreglering syftar till att uppnå en förbättring av fastighetsbeståndet.³²

I FBL 5 kap.4-8 finns det ett antal villkor som är till skydd för enskilda och allmänna intressen dessa villkor måste vara uppfyllda för att fastighetsreglering ska kunna genomföras.

- Båtnadsvillkoret – fördelarna av fastighetsregleringen ska överväga kostnaderna och olägenheterna som uppstår.
- Förbättringsvillkoret – fastighetsregleringen måste leda till att den sökandens fastighet förbättras.
- Opinionsvillkoret – fastighetsreglering får inte genomföras om de berörda sakägarna har skäl att motsätta sig åtgärden.
- Byggnadsskyddet – mark tillsammans med byggnad får inte överföras.
- Fastighetsskyddet – ingående fastighet får inte ändras så att ändamålet med fastigheten försämras eller att fastighetens värde minskas eller ökas väsentligt så att väsentlig olägenhet uppkommer för ägaren.

Samtliga villkor förutom opinionsvillkoret är dispositiva dvs. om berörda fastighetsägare andra rättighetshavare är överens.³³

Förrättningskostnaderna ska fördelas efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den nytta/båtnad som varje sakägare har av fastighetsregleringen. I de fall fastighetsreglering sker i samband med expropriation eller annat tvångsförvärv är det förvärvaren som är skyldig att betala kostnaderna, undantagsvis svarar avträdaren för kostnader.³⁴ Förutom förrättningskostnaderna ska alla kostnader som lagts ned på gemensamma arbeten fördelas, t.ex. värdering och anläggningsarbeten. I första hand ska en nyttobedömning göras, dessutom kan bedömningen även innefatta inslag av andra fördelningsmetoder, då det i slutändan handlar om en skälighetsprövning. Det är de hela fastigheterna som är berörda av regleringen

³² Ekbäck, 2009. *Fastighetsbildning*, s. 115.

³³ FBL 5 kap. 18 §

³⁴ FBL 5 kap. 13-14 §§

ska ingå i nyttobedömningen, inte bara de delar av fastigheterna som direkt är berörda av regleringen. Ibland kräver nyttobedömningen att en båtnadskalkyl görs, men vanligast är att en enklare uppskattning för båtnaden är tillräcklig. En fastighet som saknar båtnad kan inte åläggas någon kostnad, eftersom regleringen då skulle innebära en förlust. Vilket är vanligt för de regleringar som tillhör expropriationsfallen. Det får göras vissa avsteg från bestämmelserna om kostnadsfördelningen, om en sakägare medger kan denne åläggas att betala mer än vad han annars är skyldig.³⁵

3.7 Fastighetsbestämning

Vad som är möjligt för LM att avgöra genom fastighetsbestämningsförrättning anges i FBL 14 kap. 1 §. Frågor som kan klargöras är hur fastighetsindelningen är beskaffad dvs. en gräns rätta sträckning och till vilken fastighet ett markområde tillhör, förekomst och omfång av servitut, ledningsrätt eller omfattning av gemensamhetsanläggning. Om byggnader eller andra anläggningar hör till en fastighet eller utgör lös egendom.

Kostnaderna för fastighetsbestämning ska fördelas mellan sakägarna efter vad som är skäligt.³⁶ Det är nyttan varje sakägare har av fastighetsbestämningen som främst bör beaktas vid skälighetsprövningen. Normalt sett har de inblandade fastigheterna alltid en nytta av att klargöra en fastighetsgräns, det är således vanligt att kostnaderna delas lika. Men andra förhållanden kan också tas med prövningen, t.ex. om en sakägare kraftigt har fördyrat förrättningen genom sitt agerande, eller om en verkligt tvist föreligger mellan sakägarna och som till viss del kan jämföras med en domstolsprövning, så kan man vid sidan av nyttoaspekten även ta hänsyn till utgången av tvisten. Det finns några undantag från huvudregeln som innebär att sakägarna ska svara för kostnaderna. När en kommun ansökt om fastighetsbestämning i anslutning till planläggning, kan om särskilda skäl finns, kommunen betala hela eller delar av kostnaden. Utgångspunkten är att sakägarna ska svara för kostnaderna, men om fastighetsbestämningen inte är till nytta för sakägarna bör de ej bära kostnaderna. Även när en ansökan har gjorts med stöd av 14 kap. 1 a § 1 st.5, 6 eller 7 FBL ska sökanden ensam stå för förrättningskostnaderna. Det kan göras avsteg från denna fördelning om en sakägare har fördyrat förrättningen på grund av vårdslöshet eller försummelse. Ett annat undantag är att kostnader inte får påföras sakägare, för den fastighetsbildning som görs för samordning med kommunal indelning.³⁷

3.8 Anläggningsåtgärd

Syftet med AL, Anläggningslagen (1973:1149) är att kunna skapa och reglera en samverkan mellan olika fastigheter. Med stöd av AL kan bildande av gemensamhetsanläggning ske. Gemensamhetsanläggning kan bildas för att tillgodose gemensamma behov mellan fastigheter t.ex. gemensam vägar, vatten- och avloppsanläggning. Gemensamhetsanläggningar kan

³⁵ Handbok FBL, sid 482-483.

³⁶ FBL 14 kap. 10 §

³⁷ Handbok FBL, sid 864-869.

förvaltas av en samfällighetsförening eller delägarförvaltning.³⁸ Ett par mindre anläggningsåtgärder som är vanliga är, ändrat andelstal enligt 24 § AL och överenskommelse enligt 43 § AL. AL innehåller dessutom särskilda bestämmelser om enskilda vägar. Exempelvis rätten för en fastighet att bygga väg över en annan fastighet eller använda en befintlig väg enligt 49 § AL.³⁹

Förrättningskostnaderna ska fördelas efter vad som är skäligt mellan ägarna till de fastigheter som skall delta i anläggningen. Vid den skälighetsbedömning som görs är det normalt att den nytta som genereras av åtgärden skall vara vägledande. Exempelvis borde då fördelningen av kostnaderna för en gemensamhetsanläggnings utförande även kunna ligga som grund för fördelningen av förrättningskostnaderna. I fall av en omprövningsförrättning kan det vara skäligt att sökanden får stå för en större del av kostnaden, även om förrättningen medför ett nytt anläggningsbeslut.⁴⁰ Om en förrättning har påkallats av väghållaren för en allmän väg enligt 20 a § eller 25 § 3 st. Väglag (1971:948) ska staten stå för förrättningskostnaderna. Dessutom ska den som begärt förrättning enligt 2 kap. 12 § lagen (1995:1649) om byggande av järnväg svara för förrättningskostnaderna. I övrigt tillämpas 2 kap. 6 § FBL för förrättning enligt denna lag.⁴¹

3.9 Ledningsrättsåtgärd

Enligt Ledningsrättslagen (1973:1144) kan ledningsrätt ges till den ledningsrättshavare som behöver tillgång till en fastighet för att anlägga och underhålla ledning t.ex. ledningar för vatten, avlopp, tele, el, fjärrvärme. Det är även möjligt att upplåta ledningsrätt för antenner, master och andra anordningar som ingår i telekommunikationsnät för allmänt ändamål.⁴²

Vad gäller förrättningskostnaderna som uppstår till följd av en ledningsrättsåtgärd, är huvudregeln att ledningsrättshavaren är den som är skyldig att betala.⁴³ Om andra sakägare än ledningsrättshavaren har haft ett vårdslöst beteende som medfört onödigt stora kostnader kan en fördelning av kostnaderna bli aktuell. Vilket innebär att ett kostnadsansvar kan påföras även de aktuella sakägarna. Förrättningskostnaderna ska fördelas efter vad som är skäligt i vissa fall, exempelvis då ledningsrättsfråga upptagits utan ansökan eller efter ansökan av annan sakägare än ledningsrättshavaren. Skälighetsbedömningen görs utifrån den nytta som sakägarna anses ha av ledningsförrättningen. I de fall en ledningsrättsförrättning handläggs samtidigt med en fastighetsbildningsåtgärd, ska de gemensamma kostnaderna för de skilda åtgärderna fördelas mellan dem efter vad som är skäligt.⁴⁴

³⁸ Julstad, 2008. *Fastighetsindelning*, s. 151.

³⁹ AL 46-57 §§.

⁴⁰ Handbok AL, sid 178.

⁴¹ AL 29 §.

⁴² Julstad, 2008. *Fastighetsindelning*, s. 157.

⁴³ LL 27§.

⁴⁴ Handbok LL, sid 117.

4 Förrättningsavgifter

4.1 Tidigare taxesystem

De taxor som gällde före år 1972 var enhetliga och uppbyggda på principen att varje åtgärdsobjekt skulle bära sina egna kostnader. Vid ett stort antal förrättningar ingick det ett statligt ekonomiskt stöd, särskilt på landsbygden där nyttan som gavs av förrättning i förhållande till kostnaderna var relativt små. Sakersättning (fasta priser) användes för alla de förrättningar som var likartade. Ända fram till 1966 byggde lantmäneritaxorna främst på sakersättning för de flesta typer av förrättningsåtgärder. Efter ändring 1966 tillämpades sakersättning endast för nybildning av fastigheter genom avstyckning eller tomtmätning och då endast för lotter med en areal understigande 5 000 m². Det tillkom till viss del även tidersättning (löpande räkning) för aktiviteter inom dessa avstyckningar t.ex. mätning och arkivutredning. Lantmäneritaxorna var under denna tid nästan helt anpassade till att täcka kostnader i det enskilda fallet.⁴⁵

När 1972 års lantmäneritaxa (1971:1101) infördes så lades principerna för dagens lantmäneritaxa. Taxan skulle åstadkomma en kostnadstäckning för fastighetsbildningsverksamheten. Det var tänkt på så vis att avgiften skulle anpassas efter den nytta som en berörd fastighet fick till följd av en förrättning (nyttoprincip). Regeringen var den som beslutade om lantmäneritaxan. Taxan var en generell saktaxa och grundade sig bland annat på principerna nedan:⁴⁶

- Förrättningsverksamheten ska i helhet uppvisa full kostnadstäckning.
- Förrättningsavgifterna ska anpassa till den nytta varje förrättning medför för respektive fastighet.
- Kostnadstäckningen får inte äventyra de syften som är förenade med verksamheten.
- Kostnader ska inte överföras mellan olika sektorer

Lantmäneritaxan bestod av sak- eller tidersättning. För nybildning av fastigheter såsom avstyckning, klyvning och sammanläggning samt för fastighetsreglering, fastighetsbestämning och legalisering tillämpades sakersättning som huvudprincip. Storleken på ersättningen beräknades efter vilken typ av förrättningsåtgärd som det rörde sig om i det aktuella fallet. Varje åtgärd hade då ett bestämt pris.

För de övriga förrättningsåtgärderna t.ex. anläggningsförrättning utgick det istället tidersättning. Tid ersättning användes även ibland för avstyckningar, klyvningar och fastighetsregleringar där nybildad eller reglerad areal överskred en viss storlek. Denna arealgräns höjdes och sänktes ett par gånger, där gränsen var satt till mellan 0,5 ha till 5 ha.⁴⁷

⁴⁵ SOU 1994:90, sid. 44.

⁴⁶ Ibid., sid. 48-49.

⁴⁷ SFS 1971:1101

I de fall en förrättning debiterades med sakersättning men som på sakägarens egen begäran utfördes vid en viss tidpunkt och på så sätt medförde merarbete respektive merkostnader, kunde tidersättning utgå utöver den fasta sakersättningen. Denna metod för debitering användes även när sakägaren begärde att en särskild åtgärd skulle utföras. En särskild ersättning utgick för värdering och förhandlingsledning inom sakersättningsförrättningar samt då underleverantörer anlätas. Särskild ersättning lades dessutom till i de förrättningar där speciellt dyrbar utrustning användes.⁴⁸

Här nedan är ett exempel på hur saktaxan vid avstyckning var konstruerad enligt LM:s prislista från 1995.

Grundbelopp	3435 kr
Tilläggsbelopp per fastighet t.o.m. den femte	9115 kr
Tilläggsbelopp per fastighet Utöver den femte	5160 kr
Arealtillägg 5000-10 000 m ²	3510
Fastighet med en areal större än 1 hektar	Timersättning

Vilket resulterade i att mindre enlotsavstyckningar inte blev särskilt dyra, men istället så merbelastades flerlotsavstyckningar för att uppnå kostnadstäckning.

För- och nackdelar som diskuterades gällande sakersättning i SOU 1994:90, Kart och fastighetsverksamhet:

Nackdelar:

- Det blev för komplicerat att dra upp gränser för vad som ingick i ersättningen
- Risker för att sakägarna inte blev stimulerade till att underlätta förrättningarna t.ex. lämna in handlingar, då priserna var fastsatta
- Handläggarna motiverades inte att åstadkomma en snabb och effektiv handläggning eftersom priset inte var beroende av nedlagd tid.
- Missnöje hos de sakägare som tvingades betala mer än produktionskostnaden.

Fördelar:

- Rättvist, på så sätt att samma typ av förrättningsåtgärd kostade lika mycket.
- Enkelt och tydligt system då sakägarna fick uppgift om kostnaden på förhand.
- Skillnaden i kompetens och effektivitet för olika handläggare påverkade inte kostnaden för sakägarna.

⁴⁸ Ibid., sid. 48, 52.

4.2 Nuvarande system

4.2.1 Allmänt

De gällande reglerna för lantmäteritaxan regleras i Förordning (1995:1459) om avgifter vid lantmäteriförrättningar, som trädde i kraft den 1 januari 1996. Det är LM som beslutar om storleken på avgifterna samt disponerar över intäkterna.⁴⁹ Lantmäteritaxan gäller för såväl statlig som kommunal lantmäterimyndighet. Även den s.k. återbäringstaxan har avvecklats vilket innebär att kommunala lantmäterimyndigheter nuförtiden själva får disponera över de förrättningsavgifter som de tar ut, vilket tidigare inte var fallet. Dessutom får en kommunal lantmäterimyndighet själv besluta om lägre avgifter än de som LM har meddelat föreskrifter om.⁵⁰

4.2.2 Avgifternas storlek

Principen är att avgifterna ska beräknas på sådant sätt att full kostnadstäckning uppnås. Avgiften för en förrättning ska beräknas efter den tid som behövs för handläggning av förrättningen samt införande i fastighetsregistret, även kostnaderna för handläggningen respektive registreringen.⁵¹ I de fall en sakägare begär det ska LM lämna skriftligt anbud om pris. Men förutsättningen är att det då ska vara möjligt att lämna ett anbud för den aktuella förrättningen, alternativt för en del av förrättningen.⁵² Med dessa förutsättningar kan avgiften för en lantmäteriförrättning bestämmas genom tidsdebitering eller överenskommelse om fast pris.

4.2.3 Tidsdebitering

Avgiften vid tidsdebitering beräknas efter den tid som krävs för handläggning inklusive registrering av förrättningen samt kostnaderna för handläggningen. De poster som ersättning utgår för är:

- Debiterbar tid som lagts ned, vilket kan innefatta kostnader för t.ex. förrättningslantmätare, biträdande handläggare och särskild expertkompetens.

Gällande taxenivåer för LM är:

Förrättningslantmätare och aktivitetsansvarig	1250 kr/tim	(F-nivå)
Biträdande handläggare	825 kr/tim	(B-nivå)
Personer med expertkompetens	1550 kr/tim	(E-nivå)

⁴⁹ Förordning om avgifter vid lantmäteriförrättningar 3 §.

⁵⁰ Ibid., 14 §

⁵¹ Ibid., 4 §

⁵² Ibid., 5 §

Om förrättningsarbete utförs under kväll eller helg görs ett tillägg av 300 kr/tim för arbete efter klockan 18.00 (mån-tors), 600 kr/tim (fre-sön). Krav är att det ska ske i samförstånd med sakägare.⁵³

- Andra nedlagda kostnader som t.ex. utlägg som behövs för förrättningens genomförande, anlåtande av annan underleverantör, ersättning till sakkunnig/sysloman eller ersättning av skada.⁵⁴

Sakägare ska underrättas om priset i en förrättning med tidsdebitering visar sig kan komma att överstiga vad som är normalt för ärendetypen eller att handläggaren tidigare uppgivit ett uppskattat pris för förrättningen. Underrättelse ska även göras i de fall då sakägaren avböjt ett erbjudande om fast pris från LM där priset senare under förrättningens gång visar sig kan komma att överskrida det lämnade priset. Anledningen till det är att sakägare ska få möjlighet att ta ställning till om och hur förrättningen skall fortsätta.⁵⁵

4.2.4 Tidsredovisning

Eftersom en förrättningsfaktura kan överklagas så krävs en god redovisning av den ärendetid som lagts ned på förrättningen. Tiden för en utförd aktivitet i ett ärende redovisas per påbörjad halvtimme. Tidsredovisningen redovisas i Agresso som är LM:s faktureringsystem.

Som tidigare nämnts så sker tidsdebitering av förrättningskostnaderna på tre olika taxenivåer. Handläggare använder samma taxenivå genom hela förrättningen.

F-nivå: Förrättningslantmätare och övriga aktivitetsansvariga. Vilket innebär de som har ansvar för en aktivitet inom en förrättning som kräver självständiga ställningstagande och bedömningar. Förrättningslantmätaren har normalt ansvaret för de olika aktiviteterna, men ansvaret för en aktivitet kan överlätas t.ex. att mätning istället utförs av en mätningssingenjör. Aktiviteter i en förrättning som kan överlätas är:

- Mätning
- Kartframställning
- Värdering
- Arkivutredning
- Registrering
- Kvalitetssäkring

För övriga aktiviteter är förrättningslantmätaren alltid ansvarig.

⁵³ LMFS 2009:7

⁵⁴ Handbok Avgifter, sid 4.

⁵⁵ Ibid., sid 4.

B-nivå: Används för den som biträder en aktivitetsansvarig. Används när flera handläggare medverkar i samma aktivitet. Dessutom debiterar handläggare efter b-nivå som på egen hand utför arbetsuppgifter som exempelvis fakturering, diarieföring, administrativa uppgifter m.m. Det är möjligt att en person är förrättningslantmätare i en förrättning och dessutom medverka som biträdande handläggare i en annan.

E-nivå: De personer som är experter debiterar alltid enligt denna nivå inom en förrättning. De som är experter har god erfarenhet och kompetens av att handlägga komplexa ärenden, lagtolkning av flera rättsregler samt tolkning av rättsfall, hålla stora sammanträden och kan hantera förrättningar med tvister och kraftiga tvångsinslag.⁵⁶

4.2.5 Debiterbar tid

All tid för det arbete som utförs för handläggning och registrering av förrättningen är debiterbar vilket även innefattar den tid som läggs på kvalitetsgranskning, underrättelse om beslut och fakturering. Men det finns flera kostnader och tidsarbete som inte debiteras. Även arbete som utförts felaktigt t.ex. felaktig handläggning, felmätning eller felräkning debiteras ej.⁵⁷

Kostnader som ej debiteras:

- Resekostnader
- Gode män
- Tolkhjälp
- Datakörningar och systemförvaltningskostnader
- Kungörelsedelgivning, särskild delgivning och stämningssdelgivning
- Arbets- och markeringsmateriel
- Hyra för sammanträdeslokal

Tid som ej debiteras:

- Tid för allmänna råd och upplysningar
- Aktrensning, arkivering och utsändelser
- Restid
- Kortare samtal
- Råd till medarbetande inom den lärande organisationen

4.2.6 Allmänt om fast pris

Sakägare ska informeras om möjligheten till att erhålla ett fast pris på förrättningen. LM ska aktivt erbjuda ett fast pris när det anses lämpligt. För att en överenskommelse om fast pris ska komma till stånd krävs det att förutsättningarna i ärendet är sådana att LM kan göra en

⁵⁶ Handbok Avgifter, sid 5-6.

⁵⁷ Ibid., sid 7.

bedömning av förrättningens omfattning och kostnader och att samtliga betalningsskyldiga godtar överenskommelsen. Är dessa villkor uppfyllda ska LM lämna ett erbjudande om fast pris.⁵⁸

LM beräknar det fasta priset med hänsyn till ärendets omfattning, svårighetsgrad och tillgängligt kalkylunderlag. Själva underlaget till beräkningen kan göras med erfarenhetsvärden och uppskattning av tidsåtgången för likvärdiga förrättningar. I vissa fall görs även ett påslag för de kostnader som är svåra att förutse i ärendet, påslaget ligger normalt på 10-15 % av den beräknade kostnad. För större förrättningar med en hög debiteringsgrad som vid en järnvägsförrättning eller ledningsförrättning kan LM använda sig av andra faktorer för att bestämma ett pris t.ex. pris/fastighet pris/meter eller styckpris.⁵⁹

4.2.7 Överenskommelse

Överenskommelse om fast pris sker då sakägare antar erbjudande om fast pris av LM, vilket kan ske muntligt och skriftligt. En överenskommelse om fast pris kan avse hela eller delar av den aktuella förrättningen. Det ska även ske en dokumentation av överenskommelsen vilket görs genom att anteckna i dagboksbladet eller på bekräftelse av ansökan. Både skriftligt anbud och accept bör tillämpas i de fall då det rör sig om stora belopp samt osäkerhet. Sakägare ska även underrättas om att ersättning utgår efter nedlagd tid även om erbjudandet om fast pris inte antas.⁶⁰

Det som ska framgå av överenskommelsen är:

- Förrättningens diarienummer
- Sökande och samtliga betalningsskyldiga
- Förrättningsåtgärder som avses
- Berörda fastigheter
- Det fasta priset
- Betalningsvillkor
- Lantmäterimyndighetens åtaganden
- Sakägarens åtaganden

4.2.8 Övrigt om fast pris

I de fall då sakägare under pågående förrättningen kommer med nya yrkanden dvs. vill ändra, komplettera eller utöka förrättningen så kan LM ta ut ersättning för detta arbete via tidsersättning eller ett nytt kompletterande erbjudande om fast pris. Sakägarna ska i dessa fall dessutom informeras om de tillkomna kostnaderna. I de fall där ett erbjudande om fast pris

⁵⁸ Ibid., sid 4, 8.

⁵⁹ Ibid., sid 9.

⁶⁰ Handbok Avgifter, sid 8.

inte kunnat ges inledningsvis, men som senare under förrättningen anses möjligt, kan ett fast pris lämnas för hela eller den kvarstående delen av förrättningen.⁶¹

4.3 Nedsättning av avgift

Avgiften får sättas ned om

- fastighetsreglering eller sammanläggning medför att en fastighet eller en samfällighet av mindre betydelse inte behöver redovisas i fastighetsregistret,
- fastighetsreglering medför att redovisning i fastighetsregistrets allmänna del blir obehövlig för ett skifte eller ett servitut av mindre betydelse,
- fastighetsreglering medför att ett servitut av mindre betydelse kan avföras ur fastighetsregistrets inskrivningsdel, eller
- förrättningen avser en äganderättsutredning som länsstyrelsen beslutat om.

Särskilt beslut av generaldirektören erfordras.⁶²

4.4 Avvisad ansökan

Om en ansökan blir avvisad så skall en avgift utgå för den tid som lagts ned på ärendet i fråga.⁶³

4.5 Inställd förrättning

Vid en inställd förrättning debiteras sökanden efter den nedlagda tid samt de utlägg som dittills gjorts. I de fall en överenskommelse om fast pris finns så gäller det motsvarande men aldrig högre pris än det fasta.⁶⁴

4.6 Återförvisad förrättning

Då återförvisning av förrättning gjorts av domstol är huvudregeln att debitering sker för den tid och de kostnader som uppkommer därefter, samma regel används då domstolen föreskriver rättelse. Undantag från denna huvudregel görs då:

1. Lantmäterimyndigheten har handlagt förrättningen på ett formellt felaktigt sätt
2. Lantmäterimyndigheten inte har iakttagit bestämmelse i lag eller annan författning eller avvikit från en klar rättspraxis
3. Lantmäterimyndigheten har mätt eller räknat fel eller på annat sätt förfarit oriktigt
4. Domstolen gör en annan materiell bedömning än Lantmäterimyndigheten vid prövningen av de allmänna lämplighetsvillkoren och/eller allmänintresset i 3 kap. FBL m.fl. lagar.

⁶¹ Ibid., sid 9.

⁶² 7 § Förordning om avgifter vid lantmåteriförrättningar.

⁶³ Handbok Avgifter, sid 11.

⁶⁴ Ibid., sid 11.

I dessa fall får ingen debitering ske för det arbete som måste göras om till följd av domstolens utslag.⁶⁵

4.7 Undanröjd förrättning

Vid undanröjd förrättning ska LM alltid ompröva förrättningskostnaderna, vilka ska beräknas likadant som om förrättningen avvisats eller ställts in.⁶⁶

⁶⁵ Ibid., sid 11.

⁶⁶ Ibid., sid 12.

5 Statistik

I följande kapitel behandlas en kortfattad genomgång av kostnader och leveranstid för ett antal vanliga förrättnings typer under de senaste åren. En kortfattad del om kundernas åsikter ingår dessutom i kapitlet. Statistiken som redovisas i de tre tabellerna nedan är grundade på utdrag ur LM:s årsredovisning från år 2009.

5.1 Förrättningskostnader

Statistiken nedan visar förrättningskostnader för de förrättningsåtgärder som har haft en högre frekvens än 100 förrättningar per år. Ett ärende som ingår i underlaget för statistiken kan innehålla fler än en åtgärd. Det är den genomsnittliga kostnaden per förrättningsåtgärd och år som redovisas i tabellen. De genomsnittliga kostnaderna för en förrättning har de senaste åren ökat något. Vilket hänger samman med att det varit en ökad komplexitet i ärendena samt att lantmäteritaxan korrigerats med syftet att uppnå kostnadstäckning för verksamheten, som tidigare resulterade i ett underskott. De två mest kostsamma förrättnings typerna är anläggningsåtgärder följt av ledningsrättsåtgärder, se Tabell 1. Anledningen torde vara att dessa förrättnings typer vanligtvis omfattar ett stort antal fastigheter, berörda och är generellt sett något mer komplicerade än normalförrättningar. På grund av infrastruktursatsningar så har dessutom dessa två åtgärder ökat mest i antal senare år.⁶⁷ Som går att utläsa nedan i Tabell 1, så är fastighetsregleringar och avstyckningar som är de vanligaste förrättnings typerna.

Tabell 1: Genomsnittliga kostnader för olika typer av ärenden inom statliga Lantmäteriet.

<i>Kostnaderna är angivna i kronor och avrundade till 100-tal.</i>	<i>År 2009</i>	<i>År 2008</i>	<i>År 2007</i>	<i>År 2006</i>	<i>Antal ärenden 2009</i>
Anläggningsåtgärd	40900	40000	40800	48000	1753
Ledningsrättsåtgärd	39900	42200	37200	38800	1087
Klyvning	23800	26500	21800	27500	332
Fastighetsbestämning	23300	22600	21200	18700	973
Fastighetsreglering	21500	17200	17400	17600	10072
Avstyckning	17500	16700	16600	16700	6589
Återställande av gränsmärke	6100	5200	5400	5500	308
Överenskommelse enl 43 § AL	2800	2600	2700	2500	796
Ändrat andelstal enl 24 § AL	1700	1400	1600	1300	142

⁶⁷ Lantmäteriet, Årsredovisning 2009, sid 9.

Eftersom omfattning och komplexitet skiljer sig mycket från ärende till ärende så är det inte alltid enkelt att göra någon bra jämförelse. Det är dock möjligt att studera likartade förrättningar vilket LM har gjort med avseende på enlotsavstyckningar samt fastighetsregleringar med två berörda fastigheter, se Tabell 2. Att dessa två åtgärder blivit mer kostsamma beror till stor del på att LM har arbetat med att minska leveranstiderna. Detta arbete har medfört att många äldre och komplicerade ärenden slutförts, som resulterar i något högre kostnader.⁶⁸

Tabell 2: Genomsnittlig kostnad för enlotsavstyckningar och fastighetsregleringar med två berörda fastigheter.

	År 2009		År 2008		År 2007	
	Kostnad	Andel av totala antalet	Kostnad	Andel av totala antalet	Kostnad	Andel av totala antalet
Enlotsavstyckning	19400	15,4%	18200	16,2%	18700	17,9%
Enlotsavstyckning < 5000 kvm	18400	8,4%	17200	8,9%	17500	9,0%
Fastighetsreglering med två berörda fastigheter	16300	20,4%	15100	18,4%	15300	20,3%

⁶⁸ Lantmäteriet, Årsredovisning 2009, sid 10.

5.2 Leveranstider

Medelvärde för leveranstiderna har ökat för de flesta förrättnings typerna, se Tabell 3. Vilket enligt LM beror på ökade antal komplexa förrättningar som tidigare nämnts. Något som kan anses lite märkligt är, att även leveranstiden för avstyckningar och fastighetsregleringar ökat när LM har arbetat med att minska leveranstiderna för dessa åtgärder. Förklaringen är enligt LM att ett fåtal extremvärden eller stora variationer kan påverka ett medelvärde kraftigt vilket innebär att det i detta fall kan vara mer meningsfullt att titta på medianvärdet. Medianvärdet för enlotsavstyckningar och fastighetsregleringar med två berörda fastigheter har sedan 2007 minskat från ca 23 till ca 20 veckor respektive 29 till ca 26 veckor. Vilket är innebär att arbetet att minska leveranstiderna gett resultat samt att en tydlig skillnad finns gentemot medelvärden för dessa två åtgärder.⁶⁹

Tabell 3: Leveranstid angivet i veckor för olika typer av ärenden inom statliga Lantmäteriet.

<i>Förrättningstyp</i>	<i>År</i> 2009	<i>År</i> 2008	<i>År</i> 2007	<i>År</i> 2006
Anläggningsåtgärd	64	61	60	61
Ledningsrättsåtgärd	81	77	72	74
Klyvning	64	60	60	65
Fastighetsbestämning	61	58	60	60
Fastighetsreglering	43	39	40	40
Fastighetsreglering som berör två fastigheter	38	35	36	35
Avstyckning	35	33	32	30
Enlotsavstyckningar	32	31	31	29
Återställande av gränsmärke	60	36	52	45
Överenskommelse enl. 43 § AL	33	33	34	33
Ändrat andelstal enl. 24 § AL	15	10	9	10

⁶⁹ Lantmäteriet, Årsredovisning 2009, sid 11-12.

5.3 Kundnöjdhet

En kundnöjdhetsundersökning görs årligen inom division fastighetsbildning för att få en uppfattning om hur nöjda kunderna är med LM:s arbete. Index redovisas i skalan från 1 till 10, där 10 motsvarar total kundnöjdhet. Kundnöjdhetsindex för de senaste fyra åren redovisas nedan i Tabell 4. Undersökningen bygger på en webbenkät som ungefär 1200 sakägare besvarat. LM får goda omdömen när det gäller bemötande, kunnsighet, handlingar och information. Med avseende på priser och leveranstider är omdömena sämre.⁷⁰ En annan undersökning som ger vissa tecken på att flera sakägare inte är nöjda med kostnaderna är resultatet av den undersökningen som genomfördes 2009 av Andersson, H.⁷¹ Examensarbetet undersöker vilka förrättningar som överklagades mellan 2001-2008, resultatet av undersökningen visar att drygt en tredjedel av de förrättningarna som undersökts överklagades på grund av missnöjdhet med förrättningskostnaderna.

Tabell 4: Kundnöjdhetsindex

	År 2009	År 2008	År 2007	År 2006
Kundnöjdhetsindex för fastighetsbildning	7,93	7,95	7,93	7,94

⁷⁰ Lantmäteriet, Årsredovisning 2009, sid 12.

⁷¹ Andersson, H. 2010. *Överklagade lantmäteriförrättningar 2001 – 2008*

6 Undersökning

6.1 Genomförande

Intervjuerna som genomförts är grunden för den andra delen i arbetet. För att få ett resultat som någorlunda överensstämmer med vad lantmätarna i allmänhet har för tankar om förrättningsavgifterna och hur de påverkar deras arbete, så valdes två lantmäterikontor ut. Anledning till att två kontor valdes var dels, att kontoren skiljer sig något i karaktär, samt av praktisk hänsyn då individuella intervjuer var den typ av intervju som önskades.

Kontoren som valdes är det statliga lantmäterikontoret i Kalmar samt det statliga lantmäterikontoret i Stockholm. Antalet intervjuade lantmätare slutade totalt på 10 stycken vilket ansågs som ett acceptabelt antal för ett arbete av denna omfattning. Samtliga intervjuade fick svara på samma frågor och genomfördes under december månad 2010. Tidslängden för intervjuerna varierade ganska kraftigt och hamnade någonstans mellan 30 till 60 minuter.

Frågorna som legat till grund för denna undersökning redovisas i bilaga 1. De lantmätare som intervjuats återfinns under muntliga källor.

6.2 Resultat

Här nedan följer en genomgång av de huvudfrågor som diskuterats samt en sammanställning av de svar som gavs under intervjuerna med lantmätarna.

Hur upplever du prissättningen i förhållande till kostnadstäckningskravet? Samt åsiker och tankar om priserna respektive kostnadstäckning?

De flesta av lantmätarna tycker att det kostnadstäckningskrav som finns för förrättningar är en bra princip. De anser även att det är acceptabelt att sakägarna/sökanden får stå för de kostnader som en förrättning skapar. Anledning till denna åsikt grundar sig på att lantmätarna anser att sakägarna i de flesta fall själva ansökt om åtgärden samt att LM:s förrättningsverksamhet inte är skattefinansierad. Om alternativet vore en kraftig statlig finansiering så tror de att systemet skulle skapa mer problem samt större orättvisa. Det positiva med statliga anslag vore möjligen att det vore bekvämt, men de tror inte fördelarna skulle överstiga nackdelarna.

Det har även under intervjuerna visat sig att flera av lantmätarna anser att de sökta åtgärderna oftast handlar om privata angelägenheter och intressen, då borde inte den typen av verksamheten vara finansierad genom stora statliga anslag. Det är främst sakägarna själva som står för en stor del av nybildningen och förändringen av fastigheter i landet. Men det finns alltid undantag, exempelvis vid bildande av gemensamhetsanläggning, där en fastighetsägare kan tvingas att betala för en förrättning som de personligen inte sökt. Vid tvångsfallen så ser lagstiftningen ut som den gör, och man ser alltid på förutsättningarna för fastigheten, då borde prövningen bli riktigt och rättvis enligt de intervjuade. Bland några av lantmätarna finns uppfattningen, att om inte prövningar och utredning utförs så skulle kanske äganderätten respektive nyttjanderätten inte vara värda lika mycket som de är i dagsläget. Det

finns självklart undantag men oftast tror de att en förrättning resulterar i ökad nytta eller värdeökning för fastigheten som överstiger kostnaderna.

Vad gäller prissättningen, så tycker majoriteten av de intervjuade lantmätarna i huvudsak att tidstaxan är en bra metod för att täcka de kostnader som uppstår. De säger även att det finns tydliga regler och bestämmelser för vad som ska debiteras och ej debiteras i ärendena. Vad gäller själva priset specifikt så finns det delade meningar, vissa tycker att timkostnaden ligger på en bra nivå, andra tycker att priserna är för höga. Men samtliga säger att de saknar en god insikt i vilka kostnader taxan ska täcka och vad som egentligen täcks. Ett par av lantmätarna tycker att det är lite konstigt att LM får besluta om avgifterna och att dessa beslut istället borde ligga utanför den egna myndigheten.

Lantmätarna säger även att de i vissa fall får samvetskval exempelvis vid mindre åtgärder där nyttan inte är så stor för fastigheten men kostnaden ändå är hög. Detta samvetskval verkar enbart uppstå i de fall där privatpersoner får bära stora kostnader, företag anser lantmätarna inte vara lika priskänsliga. Samtidigt säger ett par av de intervjuade att om LM börjar att rabattera vissa ärenden så skulle det troligtvis leda till att de flesta avgifter senare måste höjas för att det ska gå runt ekonomiskt.

Vad skulle kunna förbättras i nuvarande taxesystem och förrättningsverksamhet?

De flesta av lantmätarna tror att ett bra sätt att få ned tidsåtgången vore om LM lyckas införa någon typ av styckpris för normalförrättningar och fasta priser för vissa mindre åtgärder. De tror även att själva arbetet skulle fungera bättre och vara mer rättvist mot kunderna, om en sådan modell användes, då det i dagsläget är relativt mycket administration för vissa åtgärder. Eftersom det även är väldigt mycket nyanställningar inom LM så skulle styckpriser kanske underlätta till stor del.

Det har även diskuterats vad lantmätarna skulle anse om att kunderna skulle få möjlighet att köpa en förtur i handläggningen om de vore villiga att betala extra. Exempelvis för nybildning av fastigheter vid exploatering, där ett företag får betala mycket mer för att slippa vänta, vilket skulle påverka andra kunder som får vänta längre men i så fall betala mindre än tidigare. En sådan modell anser de flesta säkert skulle fungera rent praktiskt. De är däremot tveksamma till om det skulle vara bra med tanke på den myndighetsroll som finns samt sett ur rättviseaspekter.

Det har under intervjuerna framkommit att lantmätarna anser att det i praktiken sker en viss förtur av ärenden. Lantmätarna säger att de försöker handlägga ärenden efter den ordningsföljd som de inkom, men att det kan vara svårt att alltid praktisera denna regel. Den förturen som sker grundar sig inte på att LM ska få in mer pengar, utan att det snarare sker då det anses behövligt av andra orsaker. Det finns en möjlighet att LM kan utföra förrättningsarbete under kväll eller helg, för arbete på dessa tider tar LM ut en tilläggsavgift. Men det extra arbetet ska inte försämra för andra ärenden som ligger tidigare enligt ordningsföljden. En anledning till att vissa ärenden ibland får en viss förtur kan enligt lantmätarna vara t.ex. vid akuta ärenden där kunden har väldigt bråttom och det handlar om

stora belopp. Flera av dem säger att vid exempelvis tvistiga förrättningar så kan man ibland bara låta ärendet vila och istället arbeta med ett annat ärende. LM har även uppsatta mål för att hålla ned leveranstiderna som lantmätarna vill uppnå. Lantmätarna menar att man måste se till att verksamheten fungerar smidigt och att vissa kompromisser då måste göras.

Flera av de intervjuade ansåg att ett bra sätt att kraftigt få ned tidsåtgången vore om det skulle finnas ett bättre handlägningsprogram, i vilket lantmätaren både enklare och snabbare ska kunna komma åt all den information som behövs för förrättningen. Förklaringen till att flera av dem vill ha ett bättre handlägningsprogram är att de anser att det i arbetet blivit mycket mer arbetstid som läggs på administration och informationssökande. Tidigare kunde de bättre fokusera på själva utredningen och förrättningen eftersom t.ex. registreringen finansierades genom anslag av staten.

Eftersom det är flera år av lärotid i arbete så borde kanske en mer anpassad prissättning tas fram, för att hitta en bättre balans för olika kunskapsnivåer och arbetsvana/hastighet. En annan ide är att ändra nyanställningsformen där nyanställda istället skulle gå under en biträdandes taxa bredvid en erfaren lantmätare. Samtidigt säger ett par av lantmätarna att fler separata modeller för uttag av förrättningsavgifter kanske skulle bli alldeles för krångligt och svåröverskådligt. Det viktiga är att ha ett effektivt och sammanhängande system vilket ska fungera bra för merparten av förrättningsverksamheten.

Vad är bättre/sämre idag än med tidigare system då fasta priser (sakersättning) användes?

De lantmätare som arbetade med sakersättning delar uppfattningen om att det var ett enkelt och rakt system för både kunderna och lantmätarna. Även arbetssättet och metoden tycker de fungerade smidigt och bra. Det var dessutom bra på så sätt att ingen sakägare fick betala mycket mer eller mindre gentemot en annan likvärdig förrättning. Lantmätarna som inte jobbat med sakersättning säger att de kan tänka sig att det var ett enklare och mer praktiskt system att arbeta med. En stor fördel enligt lantmätarna är att det med sakersättningssystemet inte spenderades lika mycket tid som det görs idag på prisdiskussion.

Problem som fanns med saktaxan enligt lantmätarna var att den inte fungerade så bra att ha som ett rikstäckande system eftersom arbetstiden för en förrättning varierar för olika regioner i landet. Lantmätarna anser att det är realistiskt och motiverat att handläggningstiden varierar inom landet. Även det faktum att olika ärenden ofta skiljer sig åt sett till tid- och kostnadsåtgång, bör kanske fått visa sig mer i de fasta priserna än det faktiskt gjorde. Det blev många ärenden som över- eller underdebiterade vilket kan anses ha varit orättvist mot sakägarna. Ett par av lantmätarna upplevde att det var svårare att uppnå kostnadstäckning för förrättningsverksamheten men är inte säkra på om den uppfattningen stämmer.

I dagsläget beror kostnaderna för förrättningen enligt några lantmätare i större utsträckning av vilka som är sakägare t.ex. granne som motsätter sig förrättningen, vilket lantmätarna kan tycka är orättvist. Resultatet och kostnaden idag beror dessutom i större utsträckning av vilken lantmätare som är handläggare vilket medför att tidsåtgång, noggrannhet och arbetssätt

varierar. Lantmätarna anser generellt sett att det med respektive system alltid kommer förekomma likvärdiga förrättningar som blir dyrare eller billigare.

Vad kan kostnadsskillnaderna i landet bero på?

Lantmätarna tror att det skiljer sig mellan olika kontor i fråga om hur stort trycket är på personalen att ha en hög debiteringsgrad samt skillnader i hur stor andel av arbetstiden som personalen faktiskt lägger som debiterbar tid respektive ej debiterbar tid inom ett ärende.

När det gäller arbetsrutiner så framkommer vissa små skillnader mellan de två kontoren. I Stockholm arbetar de flesta på så sätt att förrättningslantmätaren sköter det juridiska och administrativa, mätning och kartframställning sköter en mättingsingenjör. I Kalmar är det mycket vanligare med enmanshandläggning, vilket innebär att lantmätaren har hand om allt i ärendet från start till slut. Lantmätarna tror att det kan uppstå en viss skillnad i kostnad och generellt sett verkar de anse att enmanshandläggningen är något tidseffektivare. Andra saker som nämnts är att de tror att fältarbetet i några regioner är något förfinat och därav även något dyrare.

Lantmätarna upplever även att det finns skillnader mellan kontoren i landet gällande synsättet på hur hög kvalitén ska vara på arbetet. De tror att vissa regioner är mindre noggranna än andra och att detta spelar en stor roll för kostnadernas storlek. Några av lantmätarna säger att det kanske vore behövligt med en undersökning av frågan, så att LM inser sin roll i samhällsbyggandet och att de utredningar samt arbete som utförs faktiskt är till nytta för samhället.

Generellt verkar alla de intervjuade anse att förhållandet i fastighetsstrukturen påverkar kostnaderna till stor del t.ex. antal rättigheter/belastningar per fastighet och tolkning av planer. Det framgår även att LM har mycket nyanställningar på flera kontor vilket kan medföra att tidsåtgången i ärendena ökar i förhållande till de kontor som fortfarande har en majoritet av rutinerad och kunnig personal. Lantmätarna tror att skillnader i antal förrättningar i regionerna kan påverka kostnaderna. Vissa kontor har en bättre möjlighet att debitera i högre grad om det finns ett överskott av ansökningar/förrättningar. Medan andra kontor med få förrättningar kanske måste passa sig för att ha för hög debitering, eftersom det skulle kunna medföra att alldeles för få ansökningar inkommer.

Flertalet av de intervjuade tror dessutom att markpriserna kan påverka förrättningskostnaderna i viss utsträckning. I de områden där det är höga markvärden tror lantmätarna generellt att det finns fler intressenter, vilka kan orsaka ett högre antal tvistiga och mer komplicerade förrättningar. Om markvärdet dessutom är högt så är det oftast enkelt för både lantmätaren och sakägaren att se att nyttan eller mervärdet som skapas genom förrättningen kraftigt överstiger kostnaderna. Vilket även medför att det inte uppstår några samvets kval för lantmätaren att debitera efter den faktiska tid som lagts ned. Tvärtom gäller i de fall där markpriserna är väldigt låga t.ex. på landsbygden, där det ofta är svårt att se ifall nyttan överväger kostnaderna för förrättningen.

Lantmätarna har hört att mindre kontor har lägre förrättningskostnader och tvärtom för större kontor. En viktig faktor som lantmätarna tror spelar i detta fall är hur kommunikationsvägarna ser ut. Kontoret i Kalmar säger sig ha korta och enkla kommunikationsvägar vilket de tror beror på att de kan vara något mindre formella, arbeta snabbare samt att ett stort förtroende finns mellan de berörda myndigheterna. I Stockholm säger man att kommunikationsvägar är mer komplicerade och formella. De säger att det är väldigt vanligt att samråd hålls med andra intressenter som ofta har invändningar vilket medför extra kostnader och är tidskrävande.

Är prissättningen tydligt redovisad och begriplig?

Avgifterna som tas ut per arbetad timme är tydligt redovisade och enkla att finna för kunderna anser lantmätarna, men timtaxan säger samtidigt inte så mycket om slutkostnaden för en förrättning. Med tanke på att det är en myndighet i monopolställning så tycker de flesta att LM kanske är lite väl vaga utåt angående det slutliga priset för en förrättning. Alla tycker att det är självklart att sakägarna tidigt ska kunna få en uppfattning om priset. Lantmätarna säger att det är upp till handläggaren att meddela en kostnadsuppskattning till sakägaren vid första kontakten, samt att uppdatera sakägaren vid förändringar som påverkar kostnaden.

Alla är överens om att det kanske läggs för mycket tid på att förklara och informera sakägarna om kostnaderna. Alternativet att ge sakägarna mindre information kan leda till att många fler fakturor överklagas. De förstår även att sakägarna blir irriterade och inte alltid begriper eftersom fakturorna kan vara svåröverskådliga och otydligt redovisade. En av lantmätarna påpekar dessutom att en viss balansgång krävs, om mer tid och arbete läggs ned på redovisningen av fakturorna, då kommer det troligtvis också leda till att kostnaderna stiger.

Lantmätarna själva tycker att prissättningen i sig är begriplig men att de saknar inblick i vad det är meningen att taxan egentligen ska täcka och vad den faktiskt täcker.

Har nuvarande eller tidigare information om priser som LM gjort tillgänglig orsakat några problem?

LM hade under ett antal år prisuppgifter för förrättningar tillgängliga på internet, de s.k. baspriser för normalförrättningar. Enligt lantmätarna var baspriserna lite missvisande och missuppfattades ofta av kunderna. Kunderna trodde i flera fall att de var fastsatta priser och att det var det faktiska priset som de skulle få betala, vilket inte stämde. Baspriserna medförde att flera kunder skickade in ansökan om en förrättning i tro att förrättningen skulle kosta en viss summa, men när de senare fick en ungefärlig prisuppgift av LM blev de avskräckta och förrättningen blev som följd ofta inställd. Eftersom en del tid lagts ned på ärendet så var dessa sökanden dessutom skyldiga att betala för det arbete som redan utförts. En annan förklaring till detta problem kan även vara att inte alla kunder visste om det nya taxesystemet med tidsavgifter som kom i mitten av 90-talet. En trolig anledning kan för övrigt vara att människor har en tendens att se det de vill när det gäller priser.

Nu förtiden har LM inga ungefärliga priser för en viss åtgärd redovisade utåt mot kunderna, självklart finns timpriserna redovisade. Idag finns det knappt någonting om vad en förrättning kostar redovisat vilket lantmätarna anser kanske inte heller är det mest önskvärda.

Lantmätarna säger att de i dagsläget kan ge en ungefärlig uppskattning av kostnaden till kunden, dessutom att de försöker vara väldigt tydliga mot kunden med att det bara är en uppskattning och att stora skillnader kan förekomma från fall till fall.

Hur kan överklaganden och klagomål bäst undvikas?

Alla de intervjuade verkar vara vana vid att få klagomål gällande kostnaderna och att det ofta uppstår diskussion kring just kostnaderna. Emellertid verkar det vara mindre vanligt med överklaganden av förrättningskostnader. En annan sak som uppkom under intervjuerna är att LM tidigare fick större anslag från staten vilket medförde att förrättningarna blev billigare för sakägarna, vilket i sin tur kan vara en förklaring till att det tidigare var färre överklaganden än i dagsläget. En lantmätare nämner även att i ärenden där en handläggare bytts ut mot en annan handläggare så sker debitering även för den tid det tar för den nye handläggaren att sätta sig in i ärendet, vilket lantmätaren tycker kan vara orättvist mot kunden och att en ändring kanske borde ske.

För att undvika överklaganden och klagomål anser samtliga intervjuade lantmätare att det i grund och botten handlar om att ha god kommunikation och ge tydlig information till kunden genom hela förrättningen. Om en kund vill ha en prisuppgift tidigt, måste lantmätaren vara tydlig med att det är ett uppskattat pris. Uppkommer det nya frågor eller förändringar under förrättningen som kommer påverka kostnaden måste lantmätaren informera om detta. Det är inte bara viktigt för att slippa diskussion och bråk, sakägaren ska även ges en möjlighet att dra tillbaka sin ansökan eller avbryta förrättningen om denne anser att det blir för dyrt. Det som sägs eller beslutas angående prisuppgifter lämnade till sakägare ska dessutom antecknas i dagboken.

Det finns en möjlighet att sätta ned kostnaden för en förrättning, det kan göras i de fall en lantmätare finner att kostnaden för förrättningen är oskäligt hög. Lantmätaren får då gå till dennes chef vilket ansvaret vilar på och be om en reduktion av kostnaden. Denna möjlighet används ganska ofta då en nyanställd handlägger en förrättning vilket ofta tar längre tid än för en erfaren lantmätare.

Är sakägarna villiga att hjälpa till under förrättningarna?

De flesta av lantmätarna upplever inte att sakägarna är särskilt angelägna om att hjälpa till och underlätta under förrättningen, men det varierar mycket från fall till fall. Flera av lantmätarna tycker snarare att det är lantmätarna som trycker på och vill få ärendet att gå smidigt och snabbt. Men ibland kan kunderna spurras till att hjälpa till om lantmätaren nämner att det kommer kosta mindre om de t.ex. skulle kunna komma överens i en fråga. Privatpersoner försöker till viss del hjälpa till med enklare saker t.ex. informationsutdelning. För sakägarna finns det ofta en begränsning då de i flera fall inte har kunskapen eller kompetensen som krävs t.ex. för att utforma en skriftlig överenskommelse. En allmän åsikt bland de intervjuade är att det bara är privatpersoner som vill hjälpa till, större företag verkar inte ens vara intresserade.

Fördelar och nackdelar vid erbjudande om fast pris?

En fördel vid erbjudande om fast pris är att de inblandade vet vad som gäller och det behöver inte gå åt så mycket tid till att diskutera kostnader och tid. I sig underlättar en överenskommelse om fast pris arbetet för handläggaren och de menar att det borde vara mer attraktivt både för kunderna och för dem själva som handläggare. Men lantmätarna säger att det ibland kan vara lite besvärligt t.ex. att sökanden ändrar sig och kommer med nya yrkanden, vilket medför extra arbete. En åsikt som uppkommit är att några tycker att det är lite konstigt att lantmätaren, mer eller mindre ensam får göra bedömningen för vad en monopoltjänst ska kosta. En av de intervjuade tycker att det vore intressant att se hur träffsäkra LM är med sina fasta priser i förhållande till det arbete som är nedlagt i ärenden med fast pris. Lantmätarna säger att det är en aning olika hur formella de är med överenskommelsen men det verkar förhålla sig så att alla försöker vara tydliga och ärliga med vad som bestämts i samförstånd med sakägarna och att de alltid antecknar en överenskommelse om pris i dagboken.

Lantmätarna i Stockholm berättar att det är vid väldigt få tillfällen som erbjudande om fast pris används och att tidstaxa används för en klar majoritet av förrättningar. De upplevde att det kan vara svårt att på ett bra sätt uppskatta kostnaden för många typer av förrättningar. Och vanligt är även att när fast pris erbjuds så tackar de flesta sökanden nej, vilket ger en onödig tidsåtgång. Anledning till att fast pris används så lite, tror lantmätarna helt enkelt beror på att kunderna tror att det blir dyrare om de accepterar ett fast pris. En annan förklaring till varför kunderna inte vill ha fast pris är att de har svårt att inse, hur mycket och vad som kan göra en förrättning kostsam.

I Kalmar är det däremot ganska vanligt att kunderna vill ha en överenskommelse om fast pris och fast pris används således mycket i länet.

För övrigt nämner lantmätarna att de ofta går på rutin eller känsla för att bedöma ett pris men det händer även att de diskuterar med kollegor i grupp för att bedöma priset.

Interna kalkyler finns framtagna av LM för att underlätta i de fall det blir aktuellt att erbjuda ett fast pris, men lantmätarna i Stockholm tycker inte att dessa kalkyler överensstämmer med vad kostnaderna ligger på i regionen. De skulle gärna se att det fanns kalkyler som var anpassade för olika regioner. I Kalmar tycker man att kalkylerna som finns är praktiska och enkla att arbeta med. Vilket möjligen kan förklaras genom att kalkylerna som används stämmer bra överens med kostnaderna för regionen.

Kan höga prestationskrav påverka kostnaden för ett ärende?

Generellt sett verkar lantmätarna inte anse att själva kostnadstäckningskravet är konstigt eller stressande. Om det finns skillnader på grund av prestationskrav säger flera av lantmätarna att det beror väldigt mycket på handläggaren samt vilken typ av ärende det gäller. Några lantmätare anser att det finns ett tryck att hålla ned kostnaderna och att tidsredovisningen ibland känns betungande samt stressande, men de vet inte om det faktiskt påverkar kostnaden.

Alla lantmätarna ger intryck av att det är något mer stressande att i vissa fall hålla en hög debiteringsgrad då det gäller privatpersoner, företag anser de inte vara fullt så priskänsliga.

De allra flesta anser att det finns en risk för ändringar i tidsredovisningen om man tog hänsyn till betalningsmöjligheten, vilket LM inte ska göra. Det finns även vissa problem att försvara kostnaden vid mindre åtgärder, vilket är ett svårlöst problem, då alla ärenden mer eller mindre har samma typ av grundarbete. Som tidigare nämnts så kan nedsättning av tid i ett ärende göras då kostnaden anses oskälig. En av lantmätarna anser att LM inte står på sig tillräckligt i flera fall som rör en nedsättning, allt för ofta räcker det att enbart klaga på kostnaden för att LM ska göra en nedsättningen av kostnaden.

I Stockholm har lantmätarna gått en kurs i konsten att ta betalt, som de flesta verkar tycka varit till hjälp och medfört en mer jämlik debitering i ärenden. De upplever även att länslantmätarna har blivit bättre på att acceptera en nedsättning av tid än tidigare.

Det verkar vara en allmän uppfattning bland lantmätarna att en viss mängd press och krav behövs för att vara effektiv och öka arbetsprestationen, även om det leder till viss stress och att en del kvalitetsförluster uppstår.

Finns risken att önskvärda åtgärder inte sker p.g.a. för höga kostnader?

När det gäller större förrättningsåtgärder, så tror de flesta av lantmätarna att priset för förrättningar inte är så pass stora utan att de flesta typer av förrättningar sker i tillräcklig utsträckning. Ett par av lantmätarna anser att vissa regioner i landet har så låga markvärden att det i vissa fall blir alldeles för dyrt med lantmäteriförrättning, vilket leder till en sämre fastighetsindelning i de regioner än vad som är önskvärt. De menar att kostnaderna är mycket större än den nytta/värde som erhålls genom förrättningen.

När det rör sig om mindre åtgärder tror de intervjuade lantmätarna att det troligtvis finns ett större antal önskade åtgärder som inte sker i önskad omfattning. Med mindre åtgärder åsyftas exempelvis ajourhållning av olika andelstal, fastighetsbestämning samt s.k. städförrättningar som innebär att fastighet, rättighet och samfällighet som inte längre nyttjas och bör tas bort från fastighetsregistret. Som nämnts tidigare gäller dessa problem främst för områden där markvärdena är låga. Ett par av lantmätarna nämner även att det finns risk för ett ökat antal ansökningar som riskerar att vara okynnesförrättningar, om kostnaderna istället vore väldigt låga.

Lantmätarna tror att det finns flera samfälligheter som sköter andelstal m.m. internt för att hålla ned kostnaderna, vilket senare kan innebära stora problem då en lantmäteriförrättning blir aktuell. Problemet kan bero på att LM nuförtiden erhåller mindre statliga anslag för att rensa bland gamla rättigheter m.m. Men vissa undantag finns, en vägsamfällighet kan av länsstyrelsen få ekonomiskt stöd för att bestämma andelstal. Lantmätarna har märkt en ökning av ansökningar när det finns möjlighet för de sökande att få ett ekonomiskt stöd, vilket flera av lantmätarna tycker är bra. Flera av lantmätarna påpekar att det borde ligga i samhällets intresse att ha god kvalitet i fastighetsregistret.

7 Diskussion

7.1 Kommentarer och slutsatser

Utgångspunkten i detta avslutande kapitel är de frågor som diskuterades med lantmätarna under intervjuerna.

Nästan alla av de intervjuade lantmätarna anser att kostnadstäckningskravet för förrättningsverksamheten är en bra princip. Att de som utnyttjar en viss verksamhet också får betala för de kostnader som användandet orsakar tycker de flesta troligen är ganska så rättvist. Men att ha ett kostnadstäckningskrav för en verksamhet som denna kan resultera i ett mindre effektivt utnyttjande av "tjänsten" än vad som är önskvärt. Det bör även påpekas att det finns en risk att en myndighet som mer eller mindre befinner sig i monopolställning saknar incitament att vara kostnadseffektiv. Vilket i teorin innebär att en myndighet i monopolställning inte behöver hålla ned kostnaderna, utan myndigheten kan istället höja priserna för att uppnå kostnadstäckning då produktionskostnaderna ökar, men samtidigt ha en låg kostnadseffektivitet.

Vad gäller reglerna för tidstaxan så tycker de flesta intervjuade att det finns klara regler gällande tidstaxan och att det är en bra metod för att finansiera förrättningsverksamheten. Det är däremot blandade åsikter rörande själva priset, vilket inte är så konstigt eftersom det till stor del handlar om en individuell uppfattning och att lantmätarna saknar inblick i vilka delar av verksamheten som tidstaxan egentligen täcker. Att LM på egen hand får besluta om storleken på taxan kan medföra problem av den arten som är beskrivna i tidigare avsnitt. Men det kan även finnas vissa fördelar med att LM själv beslutar om taxan, t.ex. kan LM enklare och snabbare ta hänsyn till kostnadsförändringar.

Eftersom lantmätarna anser att det för mindre åtgärder är för höga kostnader i förhållande till nyttan som erhålls och att det vore önskvärt om LM lyckades införa någon typ av styckpris för vanliga mindre åtgärder och kanske även för enkla förrättningar t.ex. enlottsavstyckningar. Det är självklart att det kan vara väldigt svårt att avgöra vad som kommer vara en enkel förrättning, men om ett sådant system är möjligt att bygga upp, så skulle det troligtvis kunna medföra stora fördelar. Som lantmätarna dessutom nämnt så är det viktigt att det finns ett effektivt och sammanhängande prissättningssystem, som i det stora hela ska fungera bra för verksamheten.

Att det sker en viss förtur i handläggningen dvs. att ett ärende ibland avviker från den ordning som det inkom till LM är inte så konstigt eller alarmerande. Det är högst godtagbart att lantmätarna måste ta en viss hänsyn till att verksamheten ska fungera på ett praktiskt och effektivt sätt.

Flera av de intervjuade ansåg att ett bättre handlägningsprogram vore önskvärt. De menar att såväl tidsåtgång och kostnader skulle kunna minska kraftigt med ett program som är bättre anpassat för dagens arbete vilket inneburit att allt mer tid läggs på administration och

informationssökande. Ett stort problem som uppstår att någon måste bära de kostnader som uppkommer samband med framtagande och inlärande av ny programvara samt att det är väldigt svårt att avgöra vem det är som slutligen bör/ska betala.

De svar som lantmätarna gav i frågan om för- och nackdelarna med dagens respektive tidigare system visar på att båda system har brister och fördelar. Det är svårt att avgöra vilka aspekter som väger tyngst. Några av de synpunkter som stack ut var, att med det tidigare systemet inte spenderades lika mycket tid på prisdiskussion, att kostnaderna i dagsläget i hög grad beror av vart fastigheten är belägen, vem som är sakägare och vem som handlägger ärendet. Att det kostnadsmässigt sett spelar stor roll vem som handlägger ett ärende är inte det mest önskvärda, då det är en myndighetstjänst som kunderna får betala för, men det är realistiskt att vissa skillnader mellan olika handläggare måste accepteras. LM bör därför arbeta efter att minska de skillnader som finns mellan olika handläggare så mycket som möjligt, t.ex. genom att sträva efter ett så enhetligt arbetssätt som möjligt.

Det kan enligt lantmätarna finnas flera olika anledningar till att kostnadsskillnader i landet uppstår. Ett antal av de faktorer som kan medföra skillnader är arbetsrutiner, debiteringsgrad, fastighetsstruktur, nyanställningar, antal förrättningar, markpriser och kommunikationsvägar.

Om ett mer enhetligt arbetssätt införs bör även de kostnadsskillnader som beror av olikhet i debiteringen minska. Det borde vara ett mål att samtliga handläggare på LM ska debitera väldigt lika. Som en lantmätare nämnt under intervjuerna, så kanske det vore bra med en utredning som ser över vilken grad av kvalitet som förrättningsarbetet inom LM bör uppnå, för att hålla en hög effektivitet samt minimera risken för att oskäligen kostnader uppstår.

Det är inte så konstigt att olika arbetsrutiner har uppkommit inom LM. Förrättningarna i landet skiljer sig ifrån varandra, eftersom att förutsättningarna har varit och fortfarande är olika. Det bör även nämnas att LM har arbetat en hel del med att göra handläggningen mer enhetlig och effektiv exempelvis, handläggningssystemet Trossen, handböcker, förrättningslantmätarprogrammet för nyanställda samt digitalisering av fastighetsregistret.

Kostnadsskillnader mellan olika regioner som beror på olikheter i fastighetsstrukturen är realistiskt och troligtvis skillnader som i dagsläget får accepteras. Kostnader som beror på omfattade nyanställning inom LM bör var ganska jämlig i landets olika regioner, men det finns säkert några enstaka regioner som har förhållandevis stora kostnader. Det är inte särskilt troligt att skillnader i antal förrättningar mellan de olika regionerna skulle påverka kostnaderna i någon större utsträckning. Emellertid kan troligtvis differenser i markpriser påverka vissa regioner så pass starkt att skillnader i antal förrättningar samt förrättningskostnader uppstår mellan olika regioner.

Det är även troligt att vissa regioner har större kostnader på grund av mer komplicerade kommunikationsvägar än andra regioner. I många fall bör LM tillsammans med andra myndigheter och intressenter kunna komma överens om smidigare arbetssätt, för att sänka både kostnader och tidsåtgång.

Att själva tidstaxan är tydligt redovisad och enkelt kan nås av kunderna är bra. Mindre tillfredställande är det att det är svårt för kunderna att få en prisuppgift för en förrättning, innan de skickat in en ansökan om förrättning. Det har även visat sig att klagomål från kund rörande kostnaderna är vanliga och att lantmätarna ofta får hantera diskussioner rörande kostnader. Som en myndighet bör man kanske kunna vara tydligare och se över om vissa prisuppgifter kan göras mer tillgängliga för att förenkla för lantmätarna. Samtidigt får man inte glömma att det inte är enkelt för LM att på förhand veta vilka specifika yrkanden som kommer ingå i ansökan, dessutom är ett ärende ofta unikt vilket ökar osäkerheten. Möjligheten till nedsättning av kostnaden för en förrättning är en väldigt bra möjlighet, eftersom det skyddar kunden på så sätt att denne inte ska behöva betala mer än vad som faktiskt är rimligt och LM kan enklare undvika överklagade fakturor. Att det ligger på handläggarna att ta prisdiskussionen med kunderna är ganska så lämpligt, eftersom det är denne som är insatt i det aktuella ärendet. Däremot är det inte bra att lantmätarna har uppfattningen att för mycket tid går åt till att informera och förklara om kostnader till kunden.

Att lantmätarna upplever det som att sakägare inte är angelägna om att hjälpa till för att underlätta förrättningar har som nämnts troligtvis mycket att göra med att det finns en kunskaps- och kompetensbrist bland sakägarna. Detta är inte så konstigt då de flesta sakägarna endast kommer i kontakt med LM någon enstaka gång under livet. Men det är bra om lantmätarna driver på och informerar om vad som sakägarna kan göra själva för att förenkla ärendet samt minska kostnaderna inom förrättningen.

Flera av de intervjuade lantmätarna tycker att det vore bra om det var enklare att uppskatta en kostnad för att kunna erbjuda ett hyfsat korrekt fast pris. Att det finns interna kalkyler som ska underlätta för handläggaren är en väldigt bra början. Men det vore nog bra om LM både inser och accepterar att det finns kostnadsskillnader i landet och även inför kalkyler för de regioner som inte riktigt kan använda sig fullt ut av de existerande kalkylerna t.ex. Stockholm. Generellt sett bör LM arbeta för att öka antalet ärenden med fast pris eftersom flera av de nackdelar som finns med löpande räkning kompenseras genom användandet av fast pris. Nackdelarna som jag tänker på är, att det för kunden kan vara svårt att uppskatta kostnaderna, att kunden ifrågasätter kostnaderna vilket kan leda till en överklagan av fakturan samt att olika handläggare kan variera i pris för samma typ av förrättningar.

Risken att önskvärda åtgärder inte sker i tillräcklig omfattning på grund av för höga kostnader verkar inte direkt vara ett akut problem men något som borde tas en viss hänsyn till. Eftersom nyttan i förhållande till kostnad kan vara begränsad i flera fall, så kanske det vore bra om det fanns en möjlighet för sakägare att få bidrag av staten för vissa mindre åtgärder, om risken finns att åtgärden som är allmänt önskvärda annars inte utförs.

8 Källförteckning

Litteratur

Julstad, Barbro. 2008. *Fastighetsindelning och markanvändning*, 3 uppl. Stockholm: Norstedts Juridik.

Ekbäck, Peter. 2009. *Fastighetsbildning och fastighetsbestämning, Om Fastighetsbildningslagen m.m.* Stockholm: Avdelningen för fastighetsvetenskap, Kungliga Tekniska Högskolan.

Lantmäteriet. 2010. Handbok, *Anläggningslagen*.

Lantmäteriet. 2010. Handbok, *Avgifter vid lantmäteriförrättningar*.

Lantmäteriet. 2010. Handbok, *Fastighetsbildningslagen*.

Lantmäteriet. 2010. Handbok, *Ledningsrättslagen*.

Andersson, H. 2010. *Överklagade lantmäteriförrättningar 2001 – 2008*. Fastighetsvetenskap, KTH. Stockholm, Examensarbete nr EX-10-195

Utredningar

SOU 1994:90. *Lantmäteri och utskrivningsutredningens betänkande: Kart- och fastighetsverksamhet, finansiering, samordning och författningsreglering*.

Muntliga källor

Lantmäterimyndigheten Stockholm, Barkar K. 16/12 2010

Lantmäterimyndigheten Stockholm, Nykäinen J. 16/12 2010

Lantmäterimyndigheten Stockholm, Tevall M. 17/12 2010

Lantmäterimyndigheten Stockholm, Texte C. 17/12 2010

Lantmäterimyndigheten Stockholm, Thimberg K. 17/12 2010

Lantmäterimyndigheten Stockholm, Skutin J. 20/12 2010

Lantmäterimyndigheten Kalmar, Petersson Å. 27/12 2010

Lantmäterimyndigheten Kalmar, Johansson Å. 27/12 2010

Lantmäterimyndigheten Kalmar, Hagersten M. 27/12 2010

Lantmäterimyndigheten Kalmar, Linder T. 27/12 2010

Tabeller och statistik

Tabell 1, Tabell 2, Tabell 3 och Tabell 4 är grundade på utdrag ur Lantmäteriets årsredovisning 2009.

Bilaga 1 – Intervjufrågor

1. Vad anser du om LMs priser och kostnadstäckningskravet? Samt hur upplever du prissättningen i förhållande till kostnadstäckningskravet?
2. Vad tror du skulle kunna förbättras i det nuvarande taxesystem och förrättningsverksamhet? Förslag på alternativa vägar eller modeller för att få ned tidsåtgången respektive kostnader samt uppnå kostnadstäckning?
3. Vad är bättre respektive sämre idag än i det tidigare systemet då det fanns fastsatta priser (sakersättning)?
4. Vad tror du främst att kostnadsskillnaderna mellan regionerna i landet beror på?
5. Är prissättningen tydligt redovisad och begriplig, för er som handläggare respektive kunderna?
6. Har tidigare information om priser m.m. ställt till med problem? Exempelvis redovisning till kunderna gällande avgifter, fastapriser och baspriser för olika förrättningar?
7. Klagomål respektive överklagade av förrättningskostnader, hur kan de bäst undvikas? Är det någonting som måste ändras?
8. Tycker du att sakägarna är villiga att hjälpa till för att underlätta och påskynda förrättningarna generellt, med tanke på att debitering ofta sker efter den tid förrättningen tar?
9. Hur ser du på att arbeta med fasta priser (erbjudande om fast pris), För- och nackdelar gentemot tidstaxan? Använder LM några kalkyler?
10. Kan höga prestationskrav (tidsredovisning m.m.) på er lantmätarna påverka tidsåtgången respektive kostnaderna i ett ärenden?
11. Risk att önskvärda åtgärder inte sker p.g.a. för höga kostnader?