

Vad kostar en avstyckning i Norden?

Nordisk benchmarking, juni 2006

Göran Eriksson och Karin Lindgren Gardby

LANTMÄTERIET



Innehållsförteckning

0 Sammanfattning	3
0.1 Sammanfattning	3
1 Inledning	4
1.1 Projektbeskrivning, syfte	4
1.2 Beställare, resursinsats	5
1.3 Förutsättningar, jämförelseobjekt	6
2 Avstyckning i de nordiska länderna	7
2.1 Sverige	7
2.2 Finland	8
2.3 Norge	8
2.4 Danmark	10
2.5 Island	11
3 Inventering	12
3.1 Avgifter, kostnader och finansiering	12
3.1.1 Sverige	12
3.1.2 Finland	13
3.1.3 Norge	14
3.1.4 Danmark	15
3.1.5 Island	16
3.2 Handläggningstid och tidsåtgång	17
3.2.1 Handläggningstid	17
3.2.2 Tidsfördelning för olika förrättningsmoment	17
3.2.3 Total tidsåtgång för avstyckningsförrättning	18
3.3 Sammanställning	19
4 Analys av likheter och olikheter i processerna	20
4.1 Sverige	20
4.2 Finland	21
4.3 Norge	22
4.4 Danmark	23
4.5 Island	23
5 Förslag till fortsatta fördjupade studier	24
6 Referenser	25
Bilagor	25

L A N T M Ä T E R I E T



2006-06-30

LMV-rapport 2006:1

Dnr 401-2006/808

0 | Sammanfattning

0.1 Sammanfattning

Fastighetssystemen, dvs. indelningen i fastigheter, hur fastigheterna förändras och registreras, utgör grund för rätten att äga och använda mark. De har i Norden en lång historisk bakgrund. Systemen har vuxit fram under de senaste århundradena och har en viss nationell särart även om det finns många likheter mellan länderna. Fastighetsområdet är starkt lagreglerat eftersom fastighetsindelningen ska ge trygghet och stabilitet i en mängd samhällsnyttiga funktioner och utgör en del av infrastrukturen i Norden. Några snabba förändringar sker inte utan successiva förbättringar i lagstiftning och organisation görs med hänsyn till samhällsutvecklingen.

Med beaktande av den historiska bakgrunden och den nationella särarten vill vi från början slå fast att vår studie inte visar att det ena fastighetssystemet är bättre än det andra. Däremot finns många likheter, t ex mellan Sverige och Finland samt mellan Norge och Danmark men också olikheter. Vi gör i kap. 4 ett försök att analysera dessa likheter och olikheter. Det system som finns på Island avviker dock från fastighetssystemen i övriga nordiska länder.

Det ska understrykas att erforderligt arbete med att genomföra en avstyckning är ganska olik i de fem nordiska länderna varför en sammanställning av priserna därför ska ses utifrån de skillnader som finns i lagstiftning, processer och organisation av de olika fastighetssystemen, till exempel att det "matrikulära arbetet" (fastighetsbildningen) i Danmark utförs av privatpraktiserande lantmätare och i Norge i huvudsak av kommunerna.

I studien har ingått att titta på pris, kostnader och finansiering av den vanligaste lantmäteriförrettningen, nämligen avstyckning av en bostadstomt. Det vi funnit är att pris och kostnader ofta inte särskiljs, eftersom systemen oftast bygger på självkostnadsprincipen och att kostnadsuppföljningar inte sker fullt ut. Därför har vi i flertalet fall varit tvungna att enbart redovisa det pris som kunden betalar för tjänsten och får förutsätta att detta täcker kostnaden. Vidare ska framhållas att det statistiska materialet i undersökningen varierar mellan länderna. Till exempel är priserna från Danmark uppskattade, medan priserna från Sverige baseras på relativt säker statistik.

Vid inventering av priset och kostnaden för en avstyckning från ansökan till registrering av den nya fastigheten finner vi följande ordning från billig till dyr: Island, Finland, Sverige, Norge och Danmark. Att priset är högst i Danmark orsakas primärt av att det betalas en avstyckningsavgift (en skatt för varje nybildad fastighet) samt moms på den privatpraktiserande lantmätarens arbete. Kap 3.

När det gäller tid för handläggning av en avstyckning har vi funnit följande ordning ifrån snabb leverans till långsam: Danmark, Island, Norge, Sverige och Finland. När det gäller genomsnittlig tidsåtgång för en avstyckning ligger samtliga länder relativt lika, mellan 15-20 timmar, med undantag för Island som ligger lägre. Kap 3.

I en bilaga till denna rapport har vi bifogat kopior av de viktigaste dokumenten i en avstyckningsakt från respektive land, såsom karta, fastighetsrättslig beskrivning och beslut.

I rapporten har vi gjort beskrivningarna av fastighetssystemen på svenska men kompletterat med ett antal ord på originalspråket för att underlätta förståelsen. I analysen i kap 4 har vi utgått från förhållandena i Sverige när vi gjort jämförelsen. Vår ambition har varit att göra denna rapport så enkel och tydlig som möjlig utifrån det underlagsmaterial vi fått från respektive land. I detta sammanhang vill vi tacka för det konstruktiva "nordiska samarbete" som lett fram till denna rapport.

Gävle och Stockholm, april och juni 2006.

*Göran Eriksson, Lantmäteriet, division Fastighetsbildning och
Karin Lindgren Gardby, Stockholms Stadsbyggnadskontor.*

1 | Inledning

1.1 Projektbeskrivning, syfte

Syftet med projektet är att så enkelt och rättvisande som möjligt göra en jämförelse (benchmarking) av både priset och kostnaderna 2005 för ett normalärende och hur finansieringen sker. Resultatet av projektet avses utgöra ett komplement till det pågående nordiska arbetet med rapporten "Fastighetsbildning, fastighetsregistrering och fastighetstransaktioner i de nordiska länderna" vilket blir klart i augusti 2006. Resultatet kan också utgöra en nordisk del i det europeiska samarbetet inom t ex Eurogeographics.

Materialet som kommit fram i denna studie kan ge underlag för fortsatt analys om vad skillnaderna består i, såsom

- lagstiftning, organisation och arbetsmetodik,
- tidsåtgång för olika moment, taxesättning, förrättningsavgifter,
- kvalitet och resultat dvs. vilken produkt som levereras till kunden/fastighetsägaren,
- innehållet i fastighetsregistret (matrikeln),
- kompetens och löneskillnader hos personalen,
- webbkommunikation, elektroniska signaturer m.m.

För att få fram så bra jämförelsematerial som möjligt måste förutsättningarna vara tydliga och enkla. Vi har därför valt ut en i alla de nordiska länderna vanlig lantmäteriatgård, nämligen avstyckning som grundar sig på överlåtelse. Se vidare avsnitt 1.3 nedan.

I projektet ska samtliga avgifter som en sakägare betalar från ansökan om avstyckning till den färdiga lagfarten tas med i studien, t ex avgift och expedition vid lagfart, avstyckningen (fastighetsbildningen), fastighetsregistreringen, inskrivning av rättigheter, kartavgift, mätningavgift, relaxering av inteckningar, ev. skatter såsom moms och andra avgifter. Totalsumman av dessa avgifter redovisas.

Stämpelskatt vid lagfart och kostnaden för inteckningar utgör i regel en procentsats. Dessa procenttal redovisas separat.

I studien ingår även utredning av nedlagd tid och kostnaden för de vanligaste momenten i förrättningen samt genomsnittlig handläggningstid. Finansieringen av kostnaderna undersöks också, dvs. hur mycket betalar sakägaren och hur mycket finansieras på annat sätt, t ex av statliga eller kommunala medel.

Benchmarkingprojektet sammanfattas i en slutrapport. I rapporten ska enligt projektbeskrivningen finnas a) en "sifferdel" om avgifter, tid och kostnader samt finansiering av "Vad en avstyckning kostar i Norden", b) en kort beskrivning av de huvudsakliga skillnaderna mellan processerna i de nordiska länderna samt c) förslag till fortsatta fördjupade jämförelser.

Insamling av uppgifter, som ska avse förhållandena under 2005, påbörjades under oktober 2005 med en inventering av underlagsmaterial från de nordiska länderna. Bearbetning och ev komplettering av materialet var klar omkring den 1 mars 2006.

Rapport från projektet var klar till den 15 april och avrapporterades vid matrikkelchefsmötet på Island den 22-23 maj 2006.

1.2 Beställare, resursinsats

Projektet diskuterades och utformades vid det nordiska matrikkelchefsmötet i Hönefoss i april 2005. Beställare är matrikkelcheferna, som också utgör styrgrupp för projektet.

I styrgruppen för projektet ingår således matrikkelcheferna Magnar Danielsen, ordförande, Statens Kartverk, Norge, Lars Jansson, Lantmäteriet, Sverige, Sören Reeberg Nielsen, Kort- och Matrikelstyrelsen, Danmark, Pekka Halme, Lantmäteriverket, Finland (t o m 1 nov 2005), Arvo Kokkonen, Lantmäteriverket, Finland (fr o m 1 nov 2005) och Margrét Hauksdóttir, Fasteignamat ríkisins, Island.

Göran Eriksson, Lantmäteriet, division Fastighetsbildning, Sverige utsågs som projektledare. Fr o m september 2005 har lantmätare Karin Lindgren Gardby, lantmäterimyndigheten i Stockholms län, varit projektmedarbetare (fr o m 1 april Stockholms Stadsbyggnadskontor). Varje land utsåg en kontaktperson, som ansvarar för uppgifter från respektive land, se avsnitt 6.

Avrapportering till styrgruppen har skett i december 2005 samt under hand.

För benchmarkingprojektet har varje land avsatt egna resurser och svarat för egna kostnader. För projektledning, sammanställningar och slutrapport avsätter Sverige ca 25 persondagar. Övriga nordiska länder bedöms behöva avsätta högst 10 persondagar vardera. Projektet har således varit av begränsad omfattning och tidsaspekten har varit viktigast.

1.3 Förutsättningar, jämförelseobjektet

Som nämnts i avsnitt 1.1 är det viktigt att få fram jämförbara objekt. Följande förutsättningar gäller:

- Två fall: Avstyckning av en bostadstomt *inom* respektive *utom* detaljplan.
- Det avstyckade området är mindre än 3000 kvm.
- Det avstyckade området har sålts. Köpare och säljare är överens och köpeavtal finns upprättat.
- Mätning, dvs. fältarbete, ingår.
- Ett vägservitut bildas.
- Fastighetsregistrering ingår, dvs. införandet i fastighetsregistret inklusive registerkartan.
- Priset avser 2005.
- Kostnaden avser 2005.
- Beloppet anges i landets egen valuta.
- Styckningsfastigheten har minst en inteckning, som efter avstyckningen inte längre ska gälla i det avstyckade området.
- Lagfartsavgift.

För att underlätta jämförelserna räknar vi i tabellerna om beloppen i euro med de kurser som gällde den 31 december 2005:

1 €	= 9,60 SEK
1 SEK	= 0,104 €
1 NOK	= 0,123 €
1 DKR	= 0,132 €
1 ISK	= 0,013 €

2 | Avstyckning i de nordiska länderna

2.1 Sverige

Lantmäteriet tillkom 1628 då kartografen Anders Bure fick uppdraget att göra en systematisk uppmätning och kartering av landet. Uppdelning av mark har kontrollerats av statsmakterna genom åren. Endast under några mycket korta perioder har rätten att dela mark varit i det närmaste fri. En kontroll av markdelningen och registrering av fastigheter har skett för att kunna beskatta den fasta egendomen. Ett annat skäl för denna kontroll har varit att se till att jorddelningen inte drivits så långt så det skulle kunna innebära en tillbakagång för jordbruket. Olika skiftesreformer har genomförts under århundradena för att effektivisera markanvändningen, kartera och värdera marken samt dokumentera äganderätten. Fastighetsindelningen ska så långt som möjligt spegla markanvändningen.

Idag finns det en statlig lantmäterimyndighet i varje län och dessutom 38 kommunala lantmäterimyndigheter. Det finns inskrivningsmyndigheter vid sju av landets tingsrätter. Enligt regeringens proposition (2005/06:5) ska Lantmäteriet överta huvudmannskapet för inskrivningsverksamheten från tingsrätterna. Inriktningen är att detta ska ske 1 januari 2008.

Sveriges fastighetsregister blev helt datoriserat 1995. Fastighetsregistret består av en allmän del och en inskrivningsdel. I fastighetsregistret ingår registerkartan som redovisar den officiella fastighetsindelningen.

Den vanligaste lantmäteriförrättningen är avstyckning. Under 2005 nybildades 18 500 nya fastigheter genom avstyckning. En avstyckning startar genom att fastighetsägaren eller köparen av en styckningslott skriftligen ansöker om förrättning hos lantmäterimyndigheten. Ansökan dagboksförs och bekräftelse skickas ut. Förrättningslantmätaren bedömer om fastighetsbildningen är lämplig, utreder servitut, nyttjanderätter, samfälligheter m.m. Samråd sker därefter med kommunens byggnadsnämnd och i vissa fall med länsstyrelsen och andra myndigheter. Sedan följer fältarbetet där mätning sker och nya gränser stakas ut och markeras. Karta ritas och mätdata lagras i en kartdatabas. Förrättningen handläggs helt digitalt genom handläggningsstödet Trossen. I större och tvistiga förrättningar hålls sammanträde, dvs. normalt inte vid avstyckning. Om sakägaren så begär kan det avstyckade området göras fritt från inteckningar. När beslut tagits skickas protokoll, beskrivning och karta ut till sakägarna. Förrättningen kan överklagas till fastighetsdomstolen vid tingsrätten inom fyra veckor. Sker inget överklagande vinner förrättningen laga kraft och registreras i fastighetsregistret av förrättningslantmätaren. Kopia av förrättningsakten och räkning på förrättningskostnaden skickas till den som är aktmottagare.

2.2 Finland

Finland har liksom Sverige haft en stark statlig kontroll av markens uppdelning under årens lopp. Lantmäteriet tillkom under 1600-talet. Även i Finland har registreringen och karteringen av den fasta egendomen varit viktig för beskattningen och ägandet. Skiftesreformer har genomförts under århundradena.

Fastighetsbildning och fastighetsregistrering utförs av Lantmäteriverkets 13 lantmäteribyråer och 85 av landets kommuner. Landets alla tingsrätter, ca 60 stycken, har en inskrivningsmyndighet vardera. Finland har ett fastighetsdatasystem som blev helt digitalt 1994 och ett nytt system från 2005.

Avstyckning (*styckning*) är den vanligaste lantmäteriförrättningen i Finland. 2005 nybildades 25 000 fastigheter genom avstyckning. När ett markområde som inte är en självständig fastighet köps måste lagfart sökas inom 6 månader vid inskrivningsmyndigheten vid tingsrätten. Lantmäteribyran meddelas automatiskt när lagfarten beviljats. När lagfart beviljats kan ny inteckning beviljas i det köpta området, dvs. innan lantmäteriförrättningen är genomförd och styckningslotten blivit en självständig fastighet. Förrättningen startar alltså efter lagfart beviljats för lotten och handläggs av en diplomingenjör eller normalt av en lantmäteringenjör. Då meddelande från tingsrätten inkommit till lantmäteribyran skickas en underrättelse till ägaren till styckningslotten som bl.a. innehåller kontaktinformation och prislista för hur mycket en avstyckning kostar. Sammanträde är obligatoriskt och hålls oftast i samband med fältarbetet, men kan även hållas separat. Gränser markeras i fält och karta ritas. Fältarbete utförs inte vintertid. Den karta som erhålls vid avstyckningen är enkel, t ex är inte byggnader inmätta. *Styckningen* handläggs helt digitalt genom handläggningsstödet JAKO. I lantmäteriförrättningen kan styckningslotten befrias från inteckningar, men det är inte vanligt. När förrättningen avslutats löper en besvärstid på 30 dagar. En förrättning kan överklagas till jorddomstolen. Då förrättningen vunnit laga kraft sker registrering i fastighetsregistret inklusive registerkartan. Till ägaren av den nybildade fastigheten skickas kopia av förrättningskarta samt protokoll. Värt att notera är att det utom plan normalt inte görs någon lämplighetsprövning i en avstyckningsförrättning. Rätten att kunna äga mark framhålls i Finland som starkare än rätten att få kunna bygga.

2.3 Norge

Registreringen av fast egendom har genom århundradena varit viktig för att kunna ta ut skatt. Redan på 1200-talet nämndes fast egendom som skatteunderlag och på 1600-talet beslutades om ett register över fastigheter på landsbygden där skattskyldigheten var en viktig uppgift. Av olika anledningar, bl.a. skatteskäl, har överlåtelse och delningar av fastigheter inte registrerats. Därmed har register och fastigheternas fysiska utbredning inte stämt överens. Det har också under åren funnits motstånd till att mäta upp och kartera mark. År 1980 infördes *delingsloven*. Fram till 1980 genomfördes delningar på landsbygden av lekmän utan större krav på karta och beskrivning i förrättningen. Detta har lett till att Norge haft förhållandevis många gränstvisiter. Förrättningar i städerna har däremot haft större krav på karta, inmätning och beskrivning tack vare byggnadslagstiftning som infördes på 1800-talet. GAB-registret (*grunneigendoms, adresse- o bygningsregistret*) infördes 1980. *Grunnboka* (inskrivningsregistret) fördes länge manuellt men är till fullo datoriserat sedan 1993.

Ett nytt fastighetsregister kallat *matrikkelen* ska införas och bygga på GAB-registret och digitala fastighetskartor. *Matrikkelen* och *grunnboka* ska samspela och skötas gemensamt av Statens

Kartverk. *Tinglysningen* överförs just nu successivt från domstolarna till Statens Kartverk. Från 2007 kommer en ny lag att möjliggöra för privata lantmätare att utföra avstyckningar.

I det fastighetsrättsliga systemet i Norge regleras delning av fast egendom i flera lagar och regelverk. I princip kan man säga att hela processen för avstyckning (*fradeling*) består av tre delar:

1. **Delningsansökan och tillstånd**, där de viktigaste lagarna är plan- och byggnadslagen, jordlagen, fornminneslagen, väglagen m fl.
2. **Genomförandet av delningen**, där den viktigaste lagen är delningslagen från 1980. Delningslagen kommer troligtvis från den 1 januari 2007 att ersättas av en ny lag, matrikellagen, som innebär avsevärda förändringar inom fastighetsområdet.
3. **Registrering och inskrivning**, där de viktigaste lagarna är delningslagen och tinglysningslagen.

Fastighetsbildning som avser *fradeling* är en kommunal uppgift där kommunen utför förrättningen och föreslår registrering i GAB-registret och på fastighetskartan. Därefter registreras den nya fastigheten i *tinglysningsregistret* hos Statens Kartverk. 2005 nybildades ca 16 000 fastigheter genom avstyckning.

En delningsansökan från en fastighetsägare ställs till kommunen som också är beslutsmyndighet. Till ansökan ska bifogas uppgifter om att grannarna har hörts. Enkla ärenden, t ex inom detaljplan, avgörs administrativt på tjänstemannanivå medan komplicerade ärenden läggs fram för politisk behandling. Innan tillstånd lämnas sker samråd med andra myndigheter såsom vägverket och jordbruksverket. Över kommunens beslut kan besvär anföras hos staten vid *fylkesmannen* (länsstyrelsen), som är överordnad kommunen som plan- och bygglovsmyndighet.

Efter tillståndsbeslutet följer själva genomförandet av *fradelingen* som fn är en myndighetsuppgift för kommunen. Detta kan komma att ändras genom matrikellagen, som öppnar även för privata, av Statens Kartverk auktoriserade lantmätare (*landmåler*), om kommunen inte beslutar annat. Idag kan kommunerna välja att utföra *fradelingen* på olika sätt, t ex genom egna anställda tjänstemän (*bestyrer*) vid det kommunala *oppmålningskontoret*, kommunsamverkan eller att anlita en extern konsult. Ansvaret mot kunden har alltid kommunen. *Bestyreren* genomför fältarbete med utstakning, markering av gränsmärken och inmätning samt framställer förrättningskartan (*målebrevet*).

Registrering efter att fradelingsförrättningen är färdig sker idag i två olika system. Dels sker registrering i det statliga GAB-systemet och på fastighetskartan där kommunen är ålagd att registrera in ny information till följd av *fradelingen*, dels sker registrering i *grunnboken* som innehåller uppgifter om ägare samt servitutsrättigheter och pantsättning. Efter registreringen i GAB och i *grunnboken* skickar kommunen akten till fastighetsägaren tillsammans med räkning för både tillståndsprövningen/*fradelningen* och *tinglysningen*.

2.4 Danmark

Under enväldet i Danmark på 1600-talet började den fasta egendomen att registreras. Efter några mer eller mindre misslyckade försök kom år 1688 Kristian V:s fastighetsregister (*matrikel*). Marken blev uppmätt och graderad efter korntalsmetoden (*hartkorn*). Karta upprättades inte. *Matrikelen* fungerade som beskattningsgrund. *Matrikelen* uppdaterades inte vid avstyckningar. Under 1800-talet kom en ny *matrikel* för landsbygden och en för städerna. Till denna *matrikel* skapades också ett rikstäckande kartverk. Under denna period kom även de första offentliga auktoriserade lantmätarna (*landinspektører*). I början av 1900-talet kom en ny skattelagstiftning och först då försvann *hartkorn* som skatteunderlag.

Idag sköts fastighetsbildningsåtgärder av privata lantmätare (*privat landinspektør*). Kort- och Matrikelstyrelsen (KMS) registrerar förrättningen i fastighetsregistret (*matriklen*). I Köpenhamns och Frederiksbergs kommuner har kommunen hand om både fastighetsbildningen och är registermyndighet. Inskrivning (*tinglysning*) sköts av tingsrätterna, för närvarande ca 80 stycken. Fast egendom registreras på tre ställen, i *matriklen*, *tingbogen* (inskrivningsregistret) och *ESR ejendomsstamregistret* (ett gemensamt kommunalt egendomsdatasystem). Inskrivningsregistrets upplysningar är kopia av uppgifterna i fastighetsregistret. KMS skickar underrättelser till inskrivningskontoren i samband med registrering. Underrättelse sker även till ESR. Dessa olika digitala register är inrättade vid olika tidpunkter, av olika myndigheter och för olika ändamål. Idag planeras för ett sammanhängande gemensamt system för fastighetsregistrering där data kan sammanställas och användas oavsett varifrån upplysningarna ursprungligen kommit.

Avstyckning (*udstykning*) är vanlig i Danmark. År 2005 nybildades 14 500 nya fastigheter. En förrättning startar genom att en markägare ansöker om *udstykning* hos en *landinspektør*. *Landinspektøren* gör utredningar och hämtar upplysningar från fastighetsregistret (*matriklen*) och inskrivningsregistret (*tingbogen*). I vissa fall tas kontakt med berörda myndigheter redan i detta skede ifall det är tveksamt att genomföra förrättningen. Därefter sker mätning och nya gränser (*skel*) markeras. Ägaren och köparen av styckningslott skriver sedan på ett dokument där de förklarar sig nöjda med de nya gränserna och bemyndigar *landinspektøren* att begära *udstykning* hos KMS. Dokument för registrering upprättas med hjälp av det s.k. MIA-programmet. Ärendet skickas till kommunen och eventuellt till andra berörda myndigheter. Ett grönt dokument (*grønt skema*) bifogas till kommunen där *landinspektøren* upplyser om tillgång till väg, vilka planer som gäller m.m. Kommunstyrelsen ska godkänna ärendet på det gröna dokumentet och meddela att ärendet inte strider mot ett antal lagar. *Landinspektøren* ska lämna ett besked om ärendet kräver tillstånd enligt lantbrukslagen, naturvårdslagen, skogslagen m.fl. och i tillämpliga fall inhämta och bifoga tillstånden från berörd myndighet. Ärendet skickas sedan vidare till KMS. KMS diarieför ärendet och kontrollerar att nödvändiga dokument, tillstånd m.m. finns med. Vid behov kontaktas *landinspektøren* för komplettering. Därefter registreras den nya fastigheten i *matriklen*. Registreringsmeddelande skickas till *landinspektøren*, inskrivningsdomaren (*tingslysningdommeren*), kommunen och eventuellt andra som haft med ärendet att göra. Inskrivningsdomaren ajourför inskrivningsregistret och kommunen uppdaterar sina register. *Landinspektøren* måste betala räkning, dvs. förskottera, till KMS inom 30 dagar. Markägaren betalar *landinspektøren* och får karta (*måleblad*) och registreringsmeddelande från *landinspektøren*. Därefter kan ägaren själv begära vid inskrivningsmyndigheten att inteckningar relaxeras från avstyckningsloten. Denna tjänst utförs ofta av *landinspektøren* som ett extra uppdrag. *Landinspektøren* utarbetar en servitutsattest, som underlag för domarens ställningstagande till vilka inskrivna servitut som ska överföras till den nya fastigheten. Markägaren betalar *landinspektøren* för denna attest.

2.5 Island

Fram till 1976 tog lagstiftningen i Island först och främst sikte på att sätta värden på fast egendom och tog inte i samma grad hänsyn till central registrering av den fasta egendomen. Varje *syssel* (distrikt) och *köpstad* (samhälle) skulle ombesörja att den fasta egendomen inom sina respektive områden fick ett fastighetsvärde. Till följd av detta måste egendomen registreras. Det var först genom en lag från 1963 som det förordnades att, vid omvärdering av fastighetsvärdet, det skulle påbörjas ett arbete med registrering av alla fastigheter i landet i en *matrikel*.

Fasteignamat ríkisins inrättades 1976. Huvuduppgiften blev att upprätta ett fastighetsregister och åsätta fastighetsvärden i hela landet. I början begärdes upplysningar in från kommunerna genom att dessa hade haft ansvaret för den sista omvärderingen. Genom en provisorisk lagbestämmelse blev det fastlagt att *tinglysning* av alla fastigheter skulle överföras successivt till detta huvudregister. Detta provisorium gällde i 25 år, då beslut fattades om en lag för inrättande av ett centralt fastighetsregister fr o m den 1 januari 2001. Det centrala fastighetsregistret (*Landskrá fasteigna*) är ett data- och informationssystem där det insamlas upplysningar om landarealer och mark samt de byggnader och anläggningar som finns på marken. I det centrala fastighetsregistret finns fyra delar: 1) en huvuddel (stamdel) med fastighetsbeteckningar, belägenhet, gränser och arealer, 2) en byggnadsdel, 3) en värderingsdel samt 4) en *tinglysningsdel* med uppgifter om lagfart, panträtter, servitut m m.

I tätbebyggda områden äger kommunerna marken och hyr ut den till privatpersoner eller juridiska personer som en slags tomträtt. Erforderliga servitut skrivs in i hyreskontraktet och därefter i fastighetsregistret. Huset på tomten ägs av den enskilda personen. Isländsk rättsordning förutsätter inte att marken och huset på marken har samma ägare.

Det är kommunerna som ansvarar för avstyckningen, *stofnun lands*, men markägaren förbereder ett dokument kallat *stofnskjál* med tillhörande karta och uppmätning av fastigheten. Kravet på den karta som alltid ska upprättas varierar. Vissa kommuner godkänner bara kartor med GPS-inmätta punkter, medan andra accepterar ett flygfoto. Det är kommunen som sedan registrerar den nybildade fastigheten i fastighetsregistret (*Landskrá fasteigna*), men registreringen är inte giltig förrän ägaren lagfart dokumentet *stofnskjál*. Processen vid avstyckning är följande:

1. När en ny fastighet ska bildas ansöker markägaren om avstyckning hos kommunen.
2. Kommunen bedömer om tillstånd kan lämnas enligt plan- och byggnadslagen.
3. När tillstånd lämnats blir nästa steg för ägaren eller anlitat ombud att upprätta ett stamdokument, *stofnskjál*, "födelseattest" för den nya fastigheten. I stamdokumentet redovisas: fastighetens namn, landarealnummer, stamfastighetens nummer, avgränsning på marken och på tomtkartan, ägarens namn och personnummer. Ägaren ansöker sedan hos kommunen om godkännande av stamdokumentet.
4. Kommunen bedömer slutligt om tillstånd kan lämnas, godkänner stamdokumentet samt registrerar preliminärt upplysningar om den nya fastigheten i fastighetsregistret.
5. *Fasteignamat ríkisins* kontrollerar kommunens registrering och sänder därefter den preliminära registreringen till *syssemmannakontoret*.
6. Markägaren lämnar det godkända stamdokumentet till tinglysningsjuristen, som tinglyser dokumentet såvida det stämmer överens med alla lagvillkor.
7. Ägaren tar emot det tinglysta stamdokumentet och en ny fastighet har blivit etablerad.

Island har cirka 169 000 fastigheter, varav 160 000 var registrerade i de äldre tinglysningsböckerna. I fastighetsregistret är numera 148 000 fastigheter införda i *tinglysningsdelen*, dvs cirka 92 %. 60 syssemmän arbetar med att komplettera *tinglysningsdelen*.

3 | Inventering

3.1 Avgifter, kostnader och finansiering

3.1.1 Sverige

För avstyckning av det objekt som presenterats ovan i kap 1.3 finns statistik över pris och kostnader som redovisas nedan. Uppgifterna gäller ärenden inom respektive utom detaljplanelagt område. Statistiken avser avstyckningar handlagda av de statliga lantmäterimyndigheterna. Vi har även fått uppgifter från två kommunala lantmäterimyndigheter som visar samma prisbild som det statliga lantmäteriet.

En lantmäteriförrättning kan debiteras efter löpande räkning eller överenskommet fast pris. För löpande räkning är priserna för år 2005 1 100 SEK per timme för förrättningslantmätare och 740 SEK per timme för en biträdande handläggare (114 resp. 77 €). Någon moms betalas inte. Fram till år 1995 fanns en s.k. saktaxa för vissa förrättningstyper, som fastställdes av regeringen. Från 1996 beslutar Lantmäteriverkets styrelse om avgifterna för lantmäteriförrättningarna efter samråd med Ekonomistyrningsverket. De kommunala lantmäterimyndigheterna följer i regel de statliga avgifterna och avgifterna får inte vara högre än de statliga.

Avstyckning	Pris 2005	Kostnad 2005	Finansiering
Inom plan	16 463 SEK 1 712 €	15 979 SEK 1 662 €	Kund/Sakägare
Utom plan	17 229 SEK 1 792 €	15 001 SEK 1 560 €	Kund/Sakägare

I ovan redovisade pris och kostnad ingår inteckningsbefrielse. Målsättningen är att detta ska ske i ca 90 % av alla ärenden enligt den nya lagstiftningen sedan 2004. Någon särskild avgift för bildande av rättighet, för kartframställning och mätning utgår inte, utan inkluderas i priset. För lagfart tillkommer en expeditionsavgift om 825 SEK (86 €) som betalas till inskrivningsmyndigheten. Denna avgift ska enligt självkostnadsprincipen täcka kostnaden, vilket vi dock inte kan verifiera genom att det inte finns några sådana uppgifter.

Därutöver måste stämpelskatt, avgift för uttag av pantbrev samt stämpelskatt vid uttag av pantbrev betalas. Se tabell nedan.

Lagfartsavgifter, stämpelskatt	
Stämpelskatt för lagfart	3% av köpeskillingen för juridisk person 1,5% av köpeskillingen för fysisk person
Uttag av pantbrev	375 SEK per pantbrev 39 €
Stämpelskatt på intecknat belopp vid uttag av nya pantbrev	2% av det intecknade beloppet

3.1.2 Finland

Lantmäteriförrättningarna i Finland debiteras efter en fast prislista, som fastställs av Jordbruksministeriet efter förslag från Lantmäteriverket. Priset för en förrättning består av en fastighetsförrättningsavgift och förrättningsutgifter. Förrättningsutgifter är t ex nya råmärken och arvoden till gode män. Priset är samma inom och utom plan. Statistiken avser styckningar utförda av de statliga lantmäteribyråerna. De kommunala stadsmättningsavdelningarna som handlägger förrättningar behöver inte följa Lantmäteriverkets prislista. De stora kommunerna har enligt uppgift i stort sett samma priser som de statliga lantmäteribyråerna.

Avstyckning	Pris 2005
Styckning	950 €
Råmärken	45 €
SUMMA	995 €

I priset för *styckningen* ingår inteckningsbefrielse om 140 €. Dock är inteckningsbefrielse vanligt i samband med *styckning*. Det görs i mindre än 5% av styckningsärendena. Fastighetsregistrering, bildande av okomplicerade servitut (rättighet) inom stamfastighetens område och avgift för mätning och kartframställning inkluderas i priset. Därutöver tas en förrättningsutgift för nya råmärken. Dessa kostar i detta fall cirka 45 €. Inköpskostnaden för rören uppskattas till cirka 50 % jämfört med priset ut mot kund. Avgift för att få lagfart vid tingsrätten innan *styckningen* sker kostar 60 €. Om denna avgift täcker självkostnaden finns inga uppgifter.

För förrättningar gäller en självkostnadsprincip. Detta innebär att priset som kunden betalar ska täcka kostnaden för förrättningen. Totalt sett går alla förrättningar ihop och förrättningsavgifterna ska täcka kostnaderna för varje förrättningstyp. Det kan dock vara så att de större förrättningarna subventionerar de mindre och enklare förrättningarna.

Därutöver betalas avgift för ny pant (fastställande av inteckning) och stämpelskatt. Se tabell nedan.

Lagfartsavgifter, stämpelskatt	
Stämpelskatt	4% av köpeskillingen Om skattebeloppet underskrider 10 € behöver skatten inte erläggas.
Fastställande av inteckning	40 €

3.1.3 Norge

I Norge bestämmer den enskilda kommunen om sina avgifter för förrättningar. Det finns statliga riktlinjer som innebär att avgiften ska motsvara självkostnaden. Kommunen får inte göra vinst på sådana tjänster där man har monopol. Dock kan det vara så att det enskilda ärendet inte bär sina egna kostnader. Men totalt sett, med hänsyn till alla ärenden och sett över tiden, ska kommunens förrättningar gå ihop ekonomiskt. Självkostnadsprincipen sätter ett tak för vilken avgift kommunen tar. Vissa kommuner har valt att subventionera förrättningsavgifterna för att främja bostadsbyggandet i kommunen. Priserna varierar starkt. Generellt kan sägas att de minsta kommunerna och landsortskommunerna har de lägsta avgifterna, medan storstadsområdena har högre avgifter.

Siffrorna nedan representerar ett genomsnitt av de kommuner som inte subventionerar sina avgifter.

Avstyckning	Pris 2005	
INOM PLAN		
Delningsansökan – tillstånd enligt plan- och byggnadslagen	1 610 NOK	198 €
Fradeling	13 840 NOK	1 702 €
SUMMA	15 450 NOK	1 900 €
UTOM PLAN		
Delningsansökan – tillstånd enligt plan- och byggnadslagen	5 160 NOK	635 €
– tillstånd enligt jordlagen	750 NOK	92 €
Fradeling	13 840 NOK	1 702 €
Inskrivning av vägrättighet	1 512 NOK	186 €
SUMMA	21 262 NOK	2 615 €

Inskrivningen av *målebrev* har vi jämfört med lagfart. Kostnaden för denna inskrivning hos tinglysningen är 1 512 NOK (186 €).

Vid avstyckning inom plan görs ingen prövning enligt jordlagen. Dessutom är prövningen enligt plan- och byggnadslagen enklare inom än utom plan. Någon inskrivning av rätt till väg sker inte inom plan då utfart ofta ordnas direkt mot kommunal gata eller liknande. Insteckningsbefrielse ingår normalt inte i avstyckningen.

Vid köp av fastighet erläggs stämpelskatt och avgift för uttag av pantbrev enligt nedan.

Lagfartsavgifter, stämpelskatt		
Stämpelskatt för lagfart	2,5 % av köpeskillingen	
Uttag av pantbrev	1901 NOK	234 €

3.1.4 Danmark

Fram till 1994 fanns det ett taxesystem med en vägledande taxa för de danska privata lantmätarfirmorna. Konkurrensverket i Danmark beslutade då att någon sådan gemensam prissättning inte skulle få ske. Nu är därför prissättningen och konkurrensen fri. Eftersom prissättningen är fri har det varit svårt att få fram uppgifter nedan om vad en *udstykning* kostar. Någon statistik över de danska lantmätarfirmornas priser finns av naturliga förklaringar inte, dvs det statistiska underlaget är osäkert. Av de privatpraktiserande lantmätarnas förening, PLF, har vi dock fått uppgifter som vi bedömer som "genomsnittspriser", karakteriserade av PLF som en "hygglig uppskattning". Avstycknings- och registreringsavgifterna är dock fastställda av regeringen enligt lag.

Avstyckning	Pris 2005	
INOM PLAN		
Omkostnader till <i>landsinspektör</i>	10 000 DKR*	1 320 €
Registreringsavgift till KMS	1 900 DKR	251 €
Kart- och mätningssupplysningar från KMS	1 000 DKR*	132 €
Avstyckningsavgift till staten	5 000 DKR	660 €
Moms	2 750 DKR	363 €
SUMMA	20 650 DKR	2 726 €
UTOM PLAN		
Omkostnader till <i>landsinspektör</i>	15 000 DKR*	1 980 €
Registreringsavgift till KMS	1 900 DKR	251 €
Kart- och mätningssupplysningar från KMS	1 000 DKR*	132 €
Avstyckningsavgift till staten	5 000 DKR	660 €
Moms	4 000 DKR	528 €
SUMMA	26 900 DKR	3 551 €

* momsbelagd, 25% moms

Det ska tilläggas att det inte kostar någonting att få avstyckningen registrerad i *tingboken*. Först när åtkomsten (köpebrevet) ska *tinglysas* dvs. för lagfart på den nya fastigheten betalas avgifter enligt nedan.

Vid en avstyckningsförrättning kan inte den avstyckade lotten göras fri från stamfastighetens inteckningar. Detta får ske senare vid inskrivningsmyndigheten genom ett relaxationsförfarande. Detta kostar 2500 DKR per pantbrev (330 €). Expeditionsavgiften för att få lagfart är 1400 DKR (185 €).

Vi får anta att priset som kunden betalar täcker lantmätarfirmornas kostnader samt ger en vinst i verksamheten. Det pris som KMS tar för registrering bedöms täcka kostnaderna utan att det finns några säkra uppföljningar om detta.

Stämpelskatt, inskrivningsavgift samt stämpelskatt på det intecknade beloppet betalas enligt nedan.

Lagfartsavgifter, stämpelskatt		
Stämpelskatt för tinglysning av köpebrev	0,6 % av köpeskillingen	
Tinglysningsavgift för köpebrev	1 400 DKR	185 €
Stämpelskatt på intecknat belopp vid uttag av nya pantbrev	1,5 % på det lånade beloppet	

3.1.5 Island

Kommunen ansvarar för avstyckningen, *stofnun lands*, och kunden sörjer för att dokumentet *stofnskejal* upprättas. Till detta dokument krävs en karta. Kartan och inmätningen kan skötas av privata ingenjörfirmor. Det är deras avgift som nedan presenteras under ”mätningavgift”. Det är inte alltid denna avgift betalas, exempelvis när kommunen själv äger fastigheten, vilket ofta är fallet inom plan.

Avstyckning	Pris 2005	
Kartavgift	50 000–75 000 ISK	750 €
Mätningavgift utom plan	50 000 ISK	600 €
SUMMA	100 000–125 000 ISK	1 350 €

Det finns inga uppgifter om kostnaden för fastighetsregistreringen. Kunden betalar ingenting för denna tjänst.

Tingslysningavgift vid lagfart är 1 350 ISK (14 €). Inteckningsbefrielse kostar 1 350 ISK (14 €) per pantbrev.

Stämpelskatt och avgift för uttag av pantbrev betalas enligt nedan.

Lagfartsavgifter, stämpelskatt		
Stämpelskatt för lagfart	0,4 % av köpeskillingen	
Uttag av pantbrev	1 100 ISK	13 €
Stämpelskatt på pantbrev	1,5 % på beloppet	

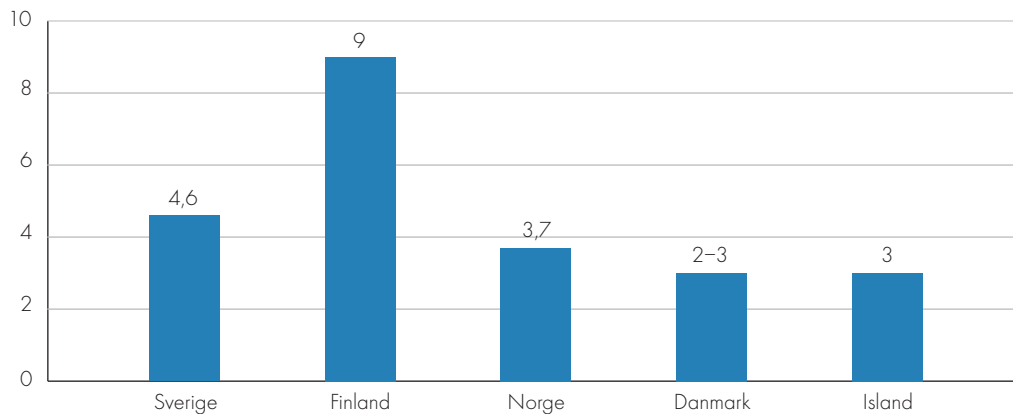
3.2 Handläggningstid och tidsåtgång

3.2.1 Handläggningstid

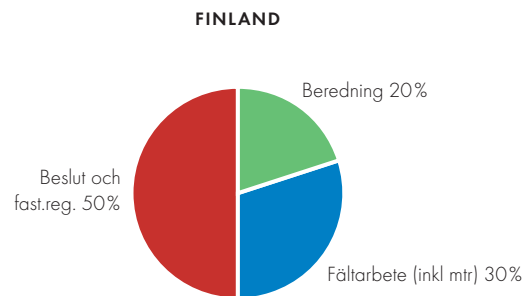
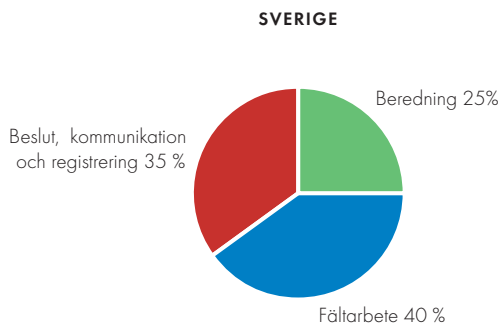
Genomsnittlig handläggningstid för ett avstyckningsärende

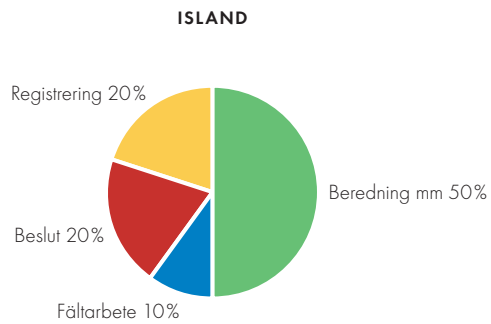
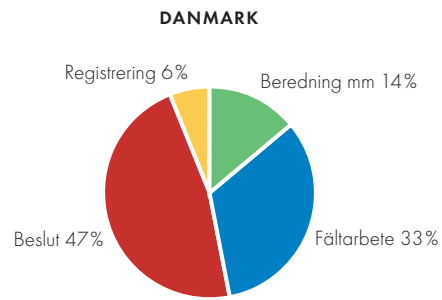
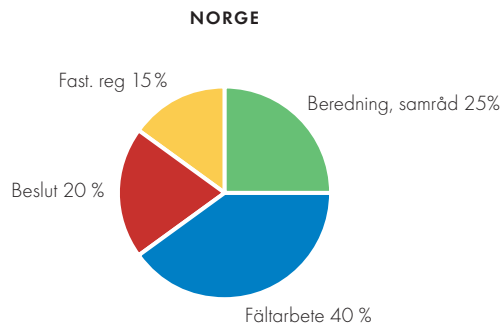
Sverige	4,6 månader från ansökan t.o.m registrering
Finland	9 månader från anhängiggörande hos lantmäteribyran t.o.m registrering
Norge	3,7 månader från ansökan om tillstånd t.o.m. registrering
Danmark	2-3 månader, varav 40 dagar för registrering på KMS
Island	3 månader, varav 14 dagar för införelse i fastighetsregistret

HANDLÄGGNINGSTID I MÅNADER



3.2.2 Tidsfördelning för olika förrätningsmoment

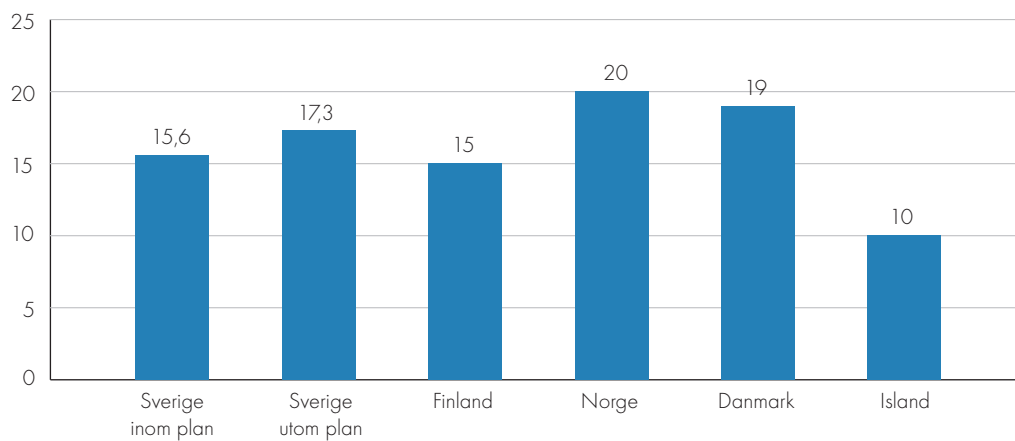




3.2.3 Total tidsåtgång för avstyckningsförrättning

Nedan presenteras genomsnittlig tidsåtgång för en avstyckningsförrättning.

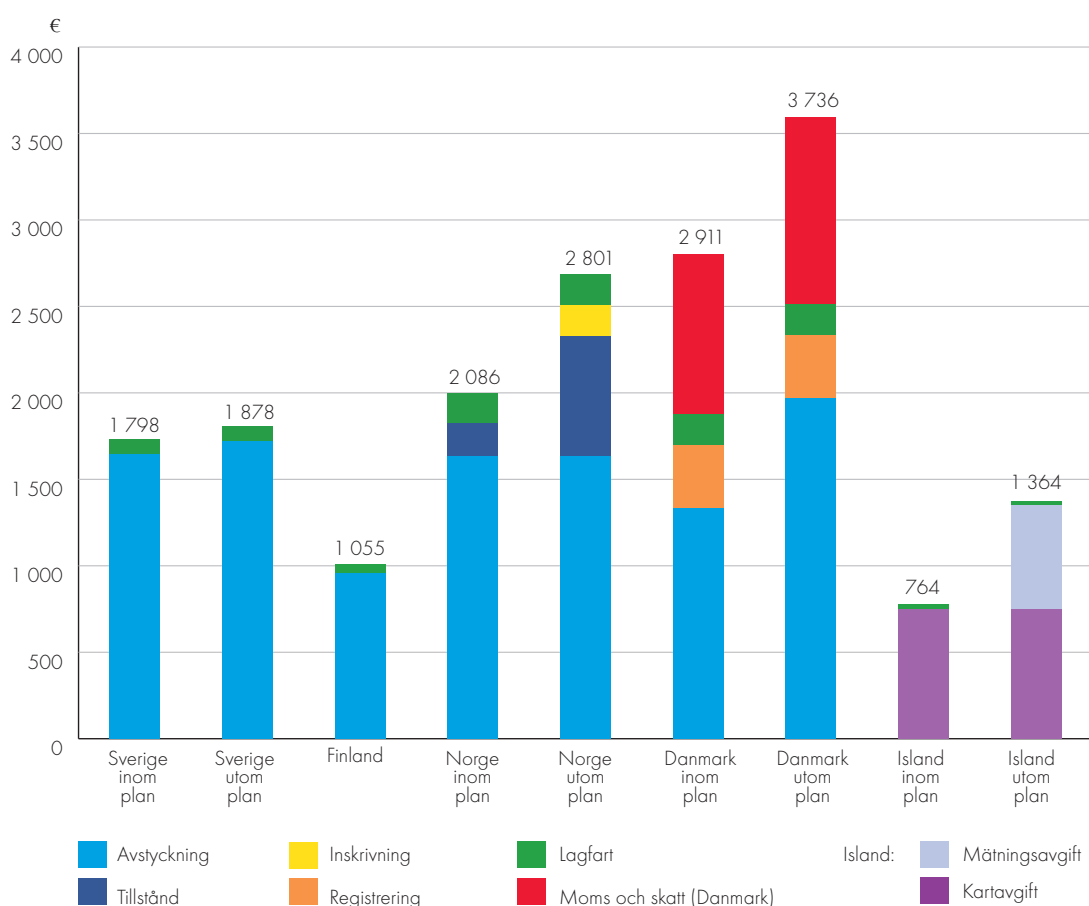
TIDSÅTGÅNG I TIMMAR



3.3 Sammanställning

Priset ut mot kund, dvs hur mycket **kunden betalar** för avstyckning och lagfart i de nordiska länderna, framgår nedan.

Det ska understrykas att erforderligt arbete med att genomföra en avstyckning är ganska olikt i de fem nordiska länderna varför en sammanställning av priserna därför ska ses utifrån de skillnader som finns i lagstiftning, processer och organisation av de olika fastighetssystemen, till exempel att det "matrikulära arbetet" (fastighetsbildningen) i Danmark utförs av privatpraktiserande lantmätare och i Norge i huvudsak av kommunerna. Vidare ska framhållas att det statistiska materialet i undersökningen varierar mellan länderna. Till exempel är priserna från Danmark uppskattade, medan priserna från Sverige baseras på relativt säker statistik. Det ska också noteras att principerna för fördelning av löne- och overheadkostnader varierar från land till land.



I ovanstående diagram ingår inteckningsbefrielse för Sverige och Finland, men inte för övriga länder.

Lagfartsavgifter och stämpelskatter	Stämpelskatt % på beloppet	Lagfart €	Pantbrev €	Pantbrev % på beloppet
Sverige	1,5	86	39	2
Finland	4,0	60	40	0
Norge	2,5	186	234	–
Danmark	0,6	185	185	1,5
Island	0,4	14	13	1,5

4 | Analys av likheter och olikheter i processerna

Av sammanställningen i kap. 3 framgår att pris och kostnader samt handläggningstider varierar mellan de nordiska länderna. Det vi inte särskilt överraskande funnit är att pris och kostnader inte ofta särskiljs, eftersom systemen i offentlig verksamhet oftast utgår från självkostnadsprincipen. Kostnadsuppföljningar sker inte fullt ut och inte heller på tillräckligt detaljerad nivå för att vi kunnat få fram en relation mellan pris och kostnader. Därför har vi i flertalet fall varit tvungna att enbart redovisa det pris som kunden betalar för tjänsten och få förutsätta att detta pris täcker kostnaden.

Vid inventering av priset och kostnaden för en avstyckning från ansökan till registrering och lagfart på den nya fastigheten finner vi följande ordning från billigast till dyrast: Island, Finland, Sverige, Norge och Danmark. I Danmark utgör moms på tjänsten samt skatt en avsevärd del av priset.

När det gäller tid för handläggning av en avstyckning har vi funnit följande ordning från snabb leverans till långsam: Danmark, Island, Norge, Sverige och Finland. När det gäller genomsnittlig tidsåtgång för en avstyckning ligger samtliga länder relativt lika, mellan 15 och 20 timmar, med undantag för Island som ligger lägre.

Den främsta orsaken till skillnaderna i pris, tid och process är, vilket vi särskilt vill framhålla, den historiska bakgrunden till fastighetssystemen med viss nationell särart samt den strikta lagregleringen från samhällets sida som finns inom fastighetsområdet. Vi vill dock i det följande peka på några likheter och olikheter i processerna som kan belysa skillnaderna. Vi kommer för tydlighetens skull att utgå från förhållandena i Sverige när vi gör jämförelserna.



4.1 Sverige

Det som är utmärkande för Sverige i avstyckningsärenden är att:

- lantmäteriförrättning finansieras helt av sakägaren och några statliga anslag finns inte,
- priset fastställs av Lantmäteriverkets styrelse och ska bygga på självkostnadsprincipen. Priset mot kund kan vara ett fast pris eller debiteras på löpande räkning,
- stat och kommun har monopol på fastighetsbildningen, som enligt riksdagsbeslut i november 2005 även i fortsättningen ska vara ett offentligt åtagande. Hela förrättningen är att anse som myndighetsuppgift,
- en viktig del i förrättningen är att det avstyckade området ska prövas lämpligt för sitt ändamål, så som lämplighetsprövning, och att samråd med byggnadsnämnd, länsstyrelse och andra myndigheter därför sker inom förrättningens ram. Erforderliga servitut för väg, vatten och avlopp bildas vid avstyckningen,
- förrättningslantmätaren utreder förutsättningarna och fattar, även om sakägarna är överens, alltid beslut om fastighetsbildning samt är ansvarig för hela ärendet. Beslut kan överklagas till fastighetsdomstolen,
- nya gränser ska normalt utmärkas på marken vid fältarbetet och karta alltid upprättas,
- avstyckningsärenden hanteras helt digitalt, i Lantmäteriet genom handläggningssystemet Trossen,
- fastighetsbildning och registrering är integrerade med varandra i en enda process,

- sedan 2004 finns, på sakägarens begäran, möjlighet till in-teckningsbefrielse som en åtgärd i förrättningen. Möjlighet finns numera också till överföring av fastighetstillbehör, dvs. ett uthus, en brunn, en brygga som ligger på grannfastighet,
- lantmäteriförrättning handläggs av en förrättningslantmätare, som endera är civilingenjör/ lantmätare eller lantmäteringenjör.
- förrättningsintäkterna ska täcka vissa stabsfunktioner och viss utvecklingsverksamhet.



4.2 Finland

I jämförelse med Sverige skiljer sig Finland i dessa frågor:

Likheter:

- stat och kommun har monopol på fastighetsbildningen och lantmäteriförrättningen är ett offentligt åtagande. Hela förrättningen är en myndighetsuppgift,
- fastighetslagstiftningen är relativt lika men vid större komplicerade lantmäteriförrättningar är den finska fastighetsbildningslagen mer långtgående, t ex förrättningar för allmänna vägar. Möjligheten till in-teckningsbefrielse inom förrättningens ram finns men utnyttjas sällan,
- det digitala handläggningsstödet JAKO och Trossen är relativt lika, liksom pågående uppbyggnad av digitala arkiv,
- lantmäteriförrättning handläggs i regel av en lantmäteringenjör, i undantagsfall av en diplomingenjör.

Olikheter:

- priset fastställs av Regeringen och utgör alltid ett fast pris med utgångspunkt i självkostnad. Därtill kommer avgifter för gränsrör, mätkarlar och för köpvittne vid lagfart,
- lagfart erhålls före avstyckning genom att ansökan sker hos inskrivningsmyndigheten, som kontrollerar behörighet samt beviljar lagfart och därefter skickar ärendet till lantmåteri-by-rån, som därvid inte behöver göra någon egen behörighetskontroll,
- köpvittne krävs som ser till att köpet gått rätt till men i övrigt är formkraven för köp i stort sett lika. Det är inskrivningsmyndigheten som kontrollerar formkraven,
- ingen lämplighetsprövning sker, förutom att styckningar inom plan måste stämma överens med planen och utom plan i vissa fall hänsyn till strandskydd. Detta innebär att inga samråd med andra myndigheter behövs,
- förrättningskartan är mer schematisk än i Sverige. Styckningskartan utvisar exakta gränser, servitut och andra rättigheter, men i regel inte detaljer såsom befintliga byggnader mm. Byggnader mm kartläggs endast om kunden önskar detta och betalar för detta arbete.
- arbetsmoment som skiljer är att sammanträde är obligatorisk, vid vilket förrättningsmannen fattar beslut samt att inget fältarbete utförs vintertid,
- handläggningstiden för en avstyckning är mycket längre med hänsyn till att ägandet redan är klart och belåning kan ske.

Sammanfattningsvis kan vi notera att priset på en avstyckning är betydligt lägre än i Sverige, att handläggningstiden är dubbel så lång men att fastighetssystemen i Finland och Sverige har mycket stora likheter.



4.3 Norge

I jämförelse med Sverige skiljer sig Norge i dessa frågor:

Likheter:

- lämplighetsprövningen är noggrann genom att samrådsyttranden inhämtas enligt bygg- och jordbrukslagstiftningen m fl lagar innan kommunens tillstånd lämnas,
- Mätningståtgärder och kartredovisning av gränser syns vara av samma noggrannhet, medan rättigheter i allmänhet inte utreds eller mäts in. Till exempel blir en vägrättighet endast inskriven och inte angiven på kartan,
- handläggningstiderna är relativt lika mellan "genomsnittskommunen" och det svenska genomsnittet.

Olikheter:

- priset fastställs av varje enskild kommun och varierar därför med hänsyn till vilken pris-policy den enskilda kommunen har. Någon strikt självkostnadsprincip finns inte. Prislister finns i respektive kommun,
- processen är uppdelad i tre delar: tillståndsprövning, genomförande (*fradeling*) och registrering, varav de två första delarna är kommunala medan registreringen är statlig hos tingslysningen,
- digitala handläggningssystem finns men det är ingen enhetlighet mellan kommunerna,
- "bestyreren" av fradelingen är kommunanställd men det är möjligt för kommun att anlita konsult eller kommunsamverka mellan de mindre kommunerna. Från den 1 januari 2007 blir det möjligt för kommunerna att under en femårsperiod övergå till privata lantmätare för fradelingen. I detta system blir fradelingen ett uppdrag som blir momspliktigt oavsett om det är kommunen eller en privat lantmätare som utför fradelingen,
- arkivering av förrättningsakter sker i kommunen,
- avstyckat område befrias från in-teckningar genom relaxering hos tinglysningen,
- överföring av tinglysningen till Statens Kartverk för samordning med matrikeln pågår och ska vara helt genomförd 2007,
- andra lantmäteriförrättningar, såsom fastighetsregleringar, gränsbestämningar och vägförrättningar handläggs av de statliga Jordskifteretterna, samt expropriativt förfarande, helt åtskilt från delningsärenden hos kommunerna.

Sammanfattningsvis kan vi konstatera att priset på en avstyckning är avsevärt högre i Norge än i Sverige, att handläggningstiderna i genomsnitt är relativt lika. Fastighetssystemet i Norge har större likheter med det danska än det svenska systemet. Överföringen av tinglysningen har kommit längst i Norden.



4.4 Danmark

I jämförelse med Sverige skiljer sig Danmark i dessa frågor:

Likheter:

- noggrann prövning av lämpligheten och planöverensstämmelsen hos kommunen och andra myndigheter. Kommunen måste godkänna ärendet genom påskrift på det ”gröna dokumentet”,
- fältarbete, mätning och kartredovisning med samma noggrannhet som i Sverige,
- överföring av uppgifter om avstyckningen till KMS sker genom och underlättas av det digitala MIA-systemet.

Olikheter:

- avstyckning handläggs av privata lantmäterifirmor som konkurrerar med varandra vad gäller fastighetsbildningen. Det är sedan mitten på 1990-talet mycket viktigt med tydlig konkurrensneutralitet,
- kundens pris sätts i dialog mellan fastighetsägaren och den privata lantmätaren enligt firmans riktpriiser. En fastighetsägare kan jämföra priser och välja mellan olika firmor,
- handläggningstiden är kort och den privata lantmätaren kan prioritera ärendena efter kundens behov och angelägenhet. Handläggningstiden hos KMS kan göras kort om det är fråga om ett brådskande ärende. KMS registrering kan inte överklagas,
- fastighetsregistreringen sköts inte av den lantmätare som utfört förrättningen utan av KMS. Processen är således uppdelad,
- det finns ingen möjlighet att vid avstyckningen besluta om in-teckningsfrihet utan detta sker utanför förrättningen genom relaxering av in-teckningar vid tingsrätten,
- lantmätaren kan inte fatta något beslut utan samlar in och sammanställer allt underlag som behövs för kommunens beslut och för registreringen,
- lagreglerat kompetenskrav finns för de privata lantmätarna,

Sammanfattningsvis kan vi konstatera att pris på avstyckning är betydligt högre i Danmark än i Sverige bl a beroende på 25 % moms, främst på den privat utförda delen, samt statlig skatt, men att handläggningstiden är kort och flexibel. Det danska systemet är mer likt det norska än det svenska och finska.



4.5 Island

Det fastighetssystem som finns på Island, med bl a uthyrning av kommunal mark för att bygga på (tomträtt), avviker mycket från systemen i övriga nordiska länder. Vi har funnit att olikheterna är för stora för att kunna göra en riktig jämförelse. En viss likhet med Danmark kan märkas vad gäller processen.

5 | Förslag till fortsatta fördjupade studier

I detta projekt har vi varit tvungna att begränsa oss till vissa övergripande frågor. Vi redovisar här nedan förslag till fördjupningar inom några områden som det kan vara intressant och aktuellt att gå vidare med:

Pris och kostnader

Priset ut mot kund/sakägare för en avstyckning har varit ganska enkelt att få fram för det jämförelseobjekt vi valt. Däremot saknas i flera fall säkra uppgifter om detta pris verkligen motsvarar kostnaderna för den totala processen eftersom kostnadssidan inte alltid följs upp. En fördjupad studie av kostnadstäckningsgraden föreslås ske för att få bättre underlag för prissättningen. Vi inser dock att detta är såväl en politisk fråga som en fråga om ambitionsnivå.

Produktivitet

Vi har i tabell 3.2.3 redovisat att genomsnittlig tidsåtgång för en avstyckning är relativt lika, ca 15-20 timmar. Av tabellen i avsnitt 3.3 framgår dock betydande olikheter i priset ut mot kund, bortsett från momspålägg och skatt. Vi har i avsnitt 4 analyserat likheter/olikheter mellan processerna som förklaringar till skillnaderna. Vi föreslår att analysen ytterligare fördjupas med undersökning av t ex löneskillnader/lönepålägg hos personalen, vad en uppdelad process kan innebära för merkostnad samt om vi har olikheter i fördelning av gemensamma kostnader som bättre kan förklara skillnaderna.

Avstyckning – inskrivning (tinglysning)

I samtliga nordiska länder pågår överföring av inskrivningen till kart- och lantmäteriverken eller utredningar om sådan överföring. En samordning torde leda till en mera sammanhållen och kostnadseffektiv process som ger ökad nytta och mervärde för kunden. Vi föreslår en gemensam nordisk studie av hur fastighetsbildning och inskrivning kan integreras, vilket dator- och processtöd som behövs samt vilka beslutsfunktioner som kan utvecklas och påverkas. I studien bör även ingå in-teckningsbefrielse och relaxation av in-teckningar.

Kvalitet i fastighetsregister (matrikeln)

Avgörande betydelse för en rationell handläggning av en avstyckning är kvaliteten i fastighetsregistret. Ju säkrare och fullständigare fastighetsinformation som finns desto enklare och billigare kan lantmäteriförrättningen genomföras. Vi föreslår en fördjupad jämförelse av registerinnehåll och -kvalitet samt även vilket tekniskt underlag för fältmätningen som finns såväl i terrängen som på kartan.

Webbkommunikation, e-signaturer

En aktuell fråga är införandet av elektroniska signaturer samt hur man kan kommunicera via Internet med sakägare/kunder under processen. Vi har konstaterat att utredningar pågår i samtliga nordiska länder om utveckling av "e-land administration" men vi har inte inom ramen för detta projekt kunnat fördjupa oss i denna fråga. Vi föreslår därför att de nordiska länderna drar nytta av varandras hittills gjorda erfarenheter för den fortsatta utvecklingen av tillämpningen.

6 | Referenser

Förutom genomgång och studier av nordisk facklitteratur inom lantmäteriområdet har intervjuer genomförts inom projektets ram.

Intervju- och kontaktpersoner

Finland: Departementsråd Pekka Halme, överingenjör Arvo Kokkonen, överinspektör Birgit Broman, Lantmäteriverket.

Besök i Helsingfors den 24 november 2005.

Danmark: Kontorschef Birgit Kristiansen, Kort- och Matrikelstyrelsen (KMS), praktiserande landinspektör Søren Ladegard Andersen, Landinspektørgården I/S, och som företrädare för Privatpraktiserande Landinspektörsföreningen (PLF).

Besök i Köpenhamn den 11 januari 2006.

Norge: Fylkeskartchef Arne Olav Berg, Statens Kartverk, Tromsø.

Besök i Oslo den 3 februari 2006.

Island: Jurist Asta Gudrun Beck, Fasteignamat ríkisins, Reykjavík.

Kontakter via e-post.

Bilagor

I följande bilagor har vi tagit med några av de viktigaste dokumenten i en avstyckningsakt från respektive land, såsom karta, fastighetsrättslig beskrivning och beslut av förrättningslantmätaren eller registermyndigheten. Dokumenten visar mer i detalj på den produkt som levereras till kunden/sakägaren.

Bilaga 1 Sverige

Bilaga 2 Finland

Bilaga 3 Norge

Bilaga 4 Danmark

Bilaga 5 Island

Protokoll

2005-11-16

Ärendenummer

AB052161

Förrättningslantmätare

Anna-Maria Victorin

Ärende Avstyckning från Hummelmora 1:106

Kommun: Österåker

Stockholms län

Handläggning Utan sammanträde.

Sökande och sakägare

Fastighet	Ägare	Anmärkning
Hummelmora 1:106, andel 1/2, lagfaren ägare	Bo Högberg	Sökande
Hummelmora 1:106, andel 1/2, lagfaren ägare	Eva Högberg	Sökande
Blivande Hummelmora 1:150, ägare enligt köp	Agneta Johansson	Sökande

Yrkande Se ansökan, aktbilaga A1-A2, och komplettering/precisering av ansökan, aktbilaga A3.

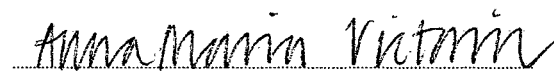
Redogörelse Genom avstyckning från Hummelmora 1:106 bildas en ny obebyggd fastighet för bostadsändamål. Stamfastigheten är taxerad som bebyggd lantbruksenhet. Den nybildade fastigheten får genom servitut rätt att använda befintlig väg på stamfastigheten för utfart fram till allmän väg. Erforderliga vatten- och avloppsanläggningar kommer att anordnas inom den nybildade fastigheten. Både stamfastigheten och den nybildade fastigheten är lämpliga för sina ändamål.

Köpekontrakt avseende del av Hummelmora 1:106, aktbilaga C.

Fastighetsbildningen sker utanför detaljplanelagt område. Byggnadsnämnden beslutade den 21 juni 2005 att som förhandsbesked meddela att bygglov kommer att lämnas, aktbilaga B. Företrädare för byggnadsnämnden har vid samråd den 6 september 2005 inte haft någon erinran.

Beslutet att in-teckningarna i stamfastigheten inte skall gälla i den nybildade fastigheten är väsentligen utan betydelse för fordringshavare och övriga rättsägare.

- Fastighets-
bildningsbeslut
- Fastighetsbildning skall ske enligt karta och beskrivning, aktbilaga KA och BE.
- Nybildad fastighet skall inte belastas av oinskriven fordran med förmånsrätt i styckningsfastigheten.
- Nybildad fastighet skall inte belastas av in-teckningarna i stamfastigheten.
- Kostnads-
fördelningsbeslut
- Förrättningskostnaden skall betalas av Agneta Johansson, Holsätrabacken 14 3 tr, 127 37 Skärholmen.
- Aktmottagare
- Bo Högberg, Hummelmoravägen 65, 184 97 Ljusterö
- Avslutningsbeslut
- Förrättningen avslutas.
- Överklagande
- Den som är missnöjd med Lantmäterimyndighetens beslut eller åtgärder kan överklaga dessa genom att en skrivelse lämnas eller skickas till:
- Lantmäterimyndigheten Stockholms län
Box 47700
117 94 STOCKHOLM
- Fastighetsdomstolen behandlar sedan överklagandet.
- Skrivelsen måste ha kommit in till Lantmäterimyndigheten inom fyra veckor från avslutningsdagen, d.v.s. senast den **14 december 2005**. Kommer skrivelsen in för sent kan överklagandet inte behandlas.
- Ange att ni överklagar och vilket beslut eller vilken åtgärd ni överklagar. Anteckna förrättningens ärendenummer AB052161 och redogör för vad ni anser skall ändras och varför.
- Protokollet uppsatt 2005-11-16.
- Vid protokollet



Anna-Maria Victorin

Beskrivning

2005-11-16

Ärendenummer

AB052161

Förrättningslantmätare

Anna-Maria Victorin

Förrättningen är registrerad

Registreringsdatum

2005-12-23

Anna Maria Victorin

Ärende

Avstyckning från Hummelmora 1:106

Kommun: Österåker

Stockholms län

Areal m²

Fastighet

HUMMELMORA 1:106

Bo Högberg, andel 1/2, lagfaren ägare

Eva Högberg, andel 1/2, lagfaren ägare

Avstyckning

Avstår till Hummelmora 1:150

3 031

Nytt servitut

0117-05/64.1

Ändamål

VÄG

Rätt att använda område litt. a enligt karta,
aktbilaga KA, för utfart till allmän väg.

Till förmån för

Hummelmora 1:150

Belastar

Hummelmora 1:106

Ny fastighet

Blivande HUMMELMORA 1:150(Beteckningen för den nybildade fastigheten är
preliminär och gäller först sedan förrättningen
registrerats i fastighetsregistret.)

Agneta Johansson, ägare enligt köp

Avstyckning

Erhåller från Hummelmora 1:106

3 031

Nytt servitut

0117-05/64.1

Ändamål

VÄG

Rätt att använda område litt. a enligt karta,
aktbilaga KA, för utfart till allmän väg.

Till förmån för

Hummelmora 1:150

Belastar

Hummelmora 1:106

Belastas ej av inskrivna rättigheter 01-IM4-82/39687, 01-IM4-87/47339,
01-IM4-90/22624

Anna Maria Victorin

Anna-Maria Victorin

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

Stockholms län

Teckenförklaring:

- - - - - Fastighetsgräns
- - - - - Ny Fastighetsgräns
- Nytt Servitut
- HUMMELMORA 1:128
- 1:150**
- o Ny Fastighetsbeteckning
- o Gränspunkt
- 12.34 - Ny Gränspunkt
- - - - - Mätångivelse
- - - - - Väg

Fastighetsrättslig beskrivning: se aktbilaga BE.

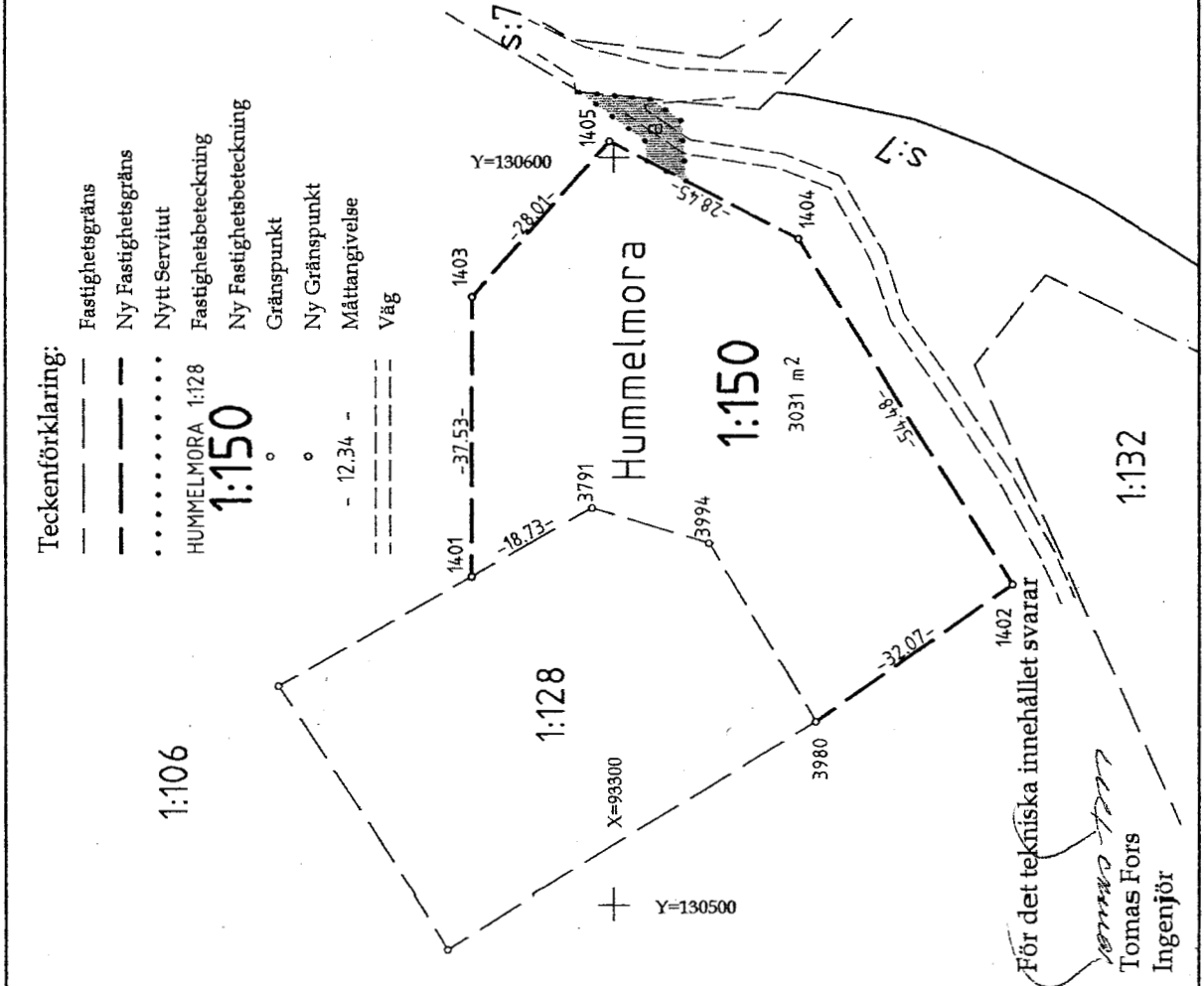
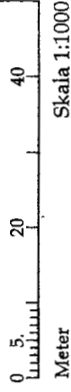
Nybildad fastighet: Hummelmora 1:150

Ny gräns: 1401-1403-1405-1404-1402-3980

Teknisk beskrivning:

Koordinatförteckning	X	Y	Markering
Pkt 1401	93319.19	130543.66	Rör i berg, ny
1402	93246.58	130542.80	Rör i mark, ny
1403	93319.12	130581.19	Rör i berg, ny
1404	93275.32	130589.08	Rör i sten, ny
1405	93300.57	130602.19	Rör i mark, ny
3791	93302.89	130552.88	Rör i berg
3980	93272.89	130524.46	Rör i mark
3994	93287.24	130548.20	Rör i berg

Framställd genom: Nymätning och utdrag ur kartdatabas
 Koordinatvalltet: Inre 25 mm, Yttre 3000 mm
 Koordinatsystem: Inpassat i ST 74
 Registerkarta: 10991



Karta

Aktbilaga KA
 Ärendenr: AB052161

Ärende

Avstyckning från Hummelmora 1:106
 Österåkers kommun

2005-11-16

Anna Maria Victorin

Anna-Maria Victorin
 Förrättningslantmätare

REGISTRERING

Datum

2005-12-23

Införing i fastighetsregistret
 har verkställts.

Anna Maria Victorin

För det tekniska innehållet svarar

Tommas Fors

Tommas Fors
 Ingenjör

3 SAMMANTRÄDE

3.1 PÅBÖRJANDE AV FÖRRÄTTNINGEN

Förrättningen påbörjades med sammanträde:

Tid: 2005-10-20 kl. 11.00
Plats: Kommunstyrelsen, mötesrum 2. (Stora
byvägen 18, Nickby)
Förrättningsingenjör: Lasse Ojala

Förrättningsingenjörens beslut:

Sakägarna var inte närvarande.

3.2 TILLKÄNNAGIVANDE

Utredningar och anspråk:

Om sammanträdet har tillkännagivits med kallelsebrev, vars mot-
tagare med adresser framgår ur Lantmäteriverkets diariesystem.

Motivering till beslutet:

- fastighetsbildningslagen, 168-169 §

Förrättningsingenjörens beslut:

Förrättningen har tillkännagivits lagenligt.

3.3 SAMMANTRÄDETS LAGLIGHET

Utredningar och anspråk:

Ingen sakägare yrkade på anlitande av godemän och förrättnings-
ingenjören ansåg det inte nödvändigt att anlita sådana.

Förrättningsingenjörens beslut:

Sammanträdet är lagligt.

3.4 FÖRUTSÄTTNINGAR

FÖRRÄTTNINGSHANDLING

~~4 (8)~~

TN 2005-132625

2005-12-04

MMLm/20192/33/2005

Utredningar och anspråk:

Det outbrutna områdena 34:3-M617 och 34:3-M618 befinner sig i Lönnbacka detaljplan i byggnadsplats 3 i kvarter 4007 och är avsedd till byggnadsplats.

Utförandet av förrättningen försvårar inte förverkligande av planen.

Förrättningsingenjörens beslut:

Förrättningen utförs.

3.5 FÖRRÄTTNINGSKARTA

Förrättningsingenjörens beslut:

Förrättningskarta uppgörs genom ny mätning.

Koordinatsystem är KKJ.

3.6 TERRÄNGARBETEN

Förrättningsingenjörens beslut:

Terrängarbetena har utförts på förhand 18.07.2005.

Lantmäteriverkets mätkarl var Tanja Saukko.

3.7 RÅGÅNGAR OCH FLYTTNING AV RÅMÄRKEN

Utredningar och anspråk:

Befintliga rår är klara och ostridiga.

Förrättningsingenjörens beslut:

Inga rågångar utförs.

3.8 ÄNDRING I FASTIGHETSINDELNINGEN

Förrättningsingenjörens beslut:

I förrättningen bildas nya registerenheter enligt följande:

till styckningsfastighet

av hela outbrutna området 34:3-M617 / 34:20

FÖRRÄTTNINGSHANDLING
TN 2005-132625

- 5 (8)

2005-12-04

MMLm/20192/33/2005

Ägare Martin Eriksson
lf. 13.5.2005/680

av hela outbrutna området 34:3-M618 / 34:21

Ägare Rick Eriksson
lf. 13.5.2005/681

till stomfastighet

34:3 Walters

Ägare Sibbo kommun
lf. 29.11.2003/7084034

Överlåtare
Mottagare

Fastighetens
namn

Ägare och
adresser

Styckning

753-421-34-3-M617
Ny registerenhet
753-421-34-20

Areal (ha): 0,2786
Eriksson Martin Einar
Nickbyvägen 343
04130 Sibbo

753-421-34-3-M618
Ny registerenhet
753-421-34-21

Areal (ha): 0,2414
Eriksson Rick Valter
Nickbyvägen 339 bst 1
04130 Sibbo

Stomfastighet
753-421-34-3

Walters

Sipoon Kunta
Pl 7
04131 Sibbo

Hela outbrutna området 753-421-34-3-M617
bildats till fastighet
Hela outbrutna området 753-421-34-3-M618
bildats till fastighet

Arealerna för de fastigheter, som har bildats av ett outbrutet område, har meddelats på förrättningsstället.

Kopior av förrättningshandlingen sänds till:

753-421-34-3 WALTERS
Sipoon kunta
PL 7, 04131 SIBBO

753-421-34-20
Eriksson Martin Einar
Nickbyvägen 343, 04130 SIBBO

753-421-34-21
Eriksson Rick Valter
Nickbyvägen 339 bst 1, 04130 SIBBO

FÖRRÄTTNINGSHANDLING

~~6-8~~

TN 2005-132625

2005-12-04

MMLm/20192/33/2005

3.9 ANDELAR I SAMFÄLLDA OMRÅDEN

Förrättningsingenjörens beslut:

Styckningsfastigheterna erhåller inte andel i samfällda områden, eftersom moderfastigheten saknar andelar i samfällda förmåner.

34:3 => ingen andel

34:20 => ingen andel

34:21 => ingen andel

3.10 GAMLA ANTECKNINGAR

Förrättningsingenjörens beslut:

Betjänande och belastande anteckningar, som enligt fastighetsregistret finns på moderfastigheten, berör restfastigheten.

3.11 NYA RÄTTIGHETER

Förrättningsingenjörens beslut:

Stiftande av nya rättigheter är inte nödvändigt.

3.12 UPPGÅNG AV NYA RÅAR

Förrättningsingenjörens beslut:

De nya råarna uppgicks enligt överlåtelsehandlingen, som ligger till grund för förrättningen.

Nya rämärkena är rörrösende nr. 17, 29, 44, 62, 72, 82.

Rämärkena framgår ur förrättningskartan och rämärkesförteckningen.

3.13 INTECKNINGAR

Utredningar och yrkanden:

Förrättningsingenjören redogjorde för förfarandet vid behandlingen av inteckningar och för inteckningssituationen.

Förrättningsingenjörens beslut:

Styckningsfastigheterna berörs inte av inteckningar.

3.14 INSKRIVNA SÄRSKILDA RÄTTIGHETER

Utredningar och anspråk:

Förrättningsingenjören redogjorde för särskilda rättigheter och principerna för deras konstaterande för vidare meddelande till inskrivningsmyndigheten.

Förrättningsingenjörens beslut:

Särskilda rättigheter riktas i förrättningen till stomlägenhet.

3.15 FÖRRÄTTNINGSGIFTER

Utredningar och anspråk:

Förrättningsingenjören redogjorde för vad som ingår i förrättningsutgifterna.

Förrättningsingenjörens beslut:

Förrättningsutgifterna betalas enligt följande:

- 1) 6 rörrösen => 34:20 1/2, 34:21 1/2
- 2) mätkarl, 2 h => 34:20 1/2, 34:21 1/2

3.16 FASTIGHETSFÖRRÄTTNINGSAVGIFT

Utredningar och anspråk:

Förrättningsingenjören redogjorde för fastighetsförrättningsavgiftens grunder.

Förrättningsingenjörens beslut:

Fastighetsförrättningsavgiften betalas enligt följande:

- 1) 350 E => 34:20 1/2, 34:21 1/2
- 2) 460 E => 34:20
- 3) 460 E => 34:21

FÖRRÄTTNINGSHANDLING

~~8 (8)~~

TN 2005-132625

2005-12-04

MMLm/20192/33/2005

3.17 AVSLUTANDE AV FÖRRÄTTNINGEN

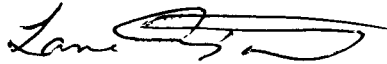
Utredningar och anspråk:

Förrättningsingenjören redogjorde för de i förrättningen gjorda överenskommelserna och för de fattade besluten. Ingen hade något att tillägga. Förrättningsingenjören förklarade rätten att söka ändring och förfarandet härvid för sakägarna.

Förrättningsingenjörens beslut:

Förrättningen avslutades.

I Sibbo 20.10.2005



förrättningsingenjör Lasse Ojala

3.18 BESVÄR

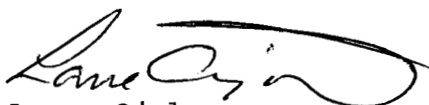
Över förrättningen har inte anförts besvär inom utsatt tid.

Råmärkesförteckning KKS
Fnr 2005-132625
2005-12-01

MMLm/20192/33/2005

RÅMÄRKESFÖRTECKNING

Nr	Typ: och beskaffenhet x- och y-koordinat	Lägesnoggrannhet
82	Råmärke, rör 6698549.877 2567003.867	Byggt i förrättn. RSK (m): 0.30
64	Råmärke, rör 6698560.410 2566955.720	RSK (m): 0.25
72	Råmärke, rör 6698564.844 2567024.209	Byggt i förrättn. RSK (m): 0.30
62	Råmärke, rör 6698585.883 2567052.803	Byggt i förrättn. RSK (m): 0.30
17	Råmärke, rör 6698608.677 2566969.043	Byggt i förrättn. RSK (m): 0.30
66	Råmärke, rör 6698609.254 2566966.405	RSK (m): 0.25
29	Råmärke, rör 6698619.615 2566983.909	Byggt i förrättn. RSK (m): 0.30
44	Råmärke, rör 6698640.654 2567012.503	Byggt i förrättn. RSK (m): 0.30



Lasse Ojala
Förrättningsingenjör



LANTMÄTERIVERKET

Arkivbeteckning: MMLm/20192/33/2005

Förrättningsnummer: 2005-132625

Registrerad: 4.12.2005

Förrättningsingenjör: *Lasse Ojala*
Lasse Ojala

Förrättningslag: Styckning

Förrättningsens objekt:

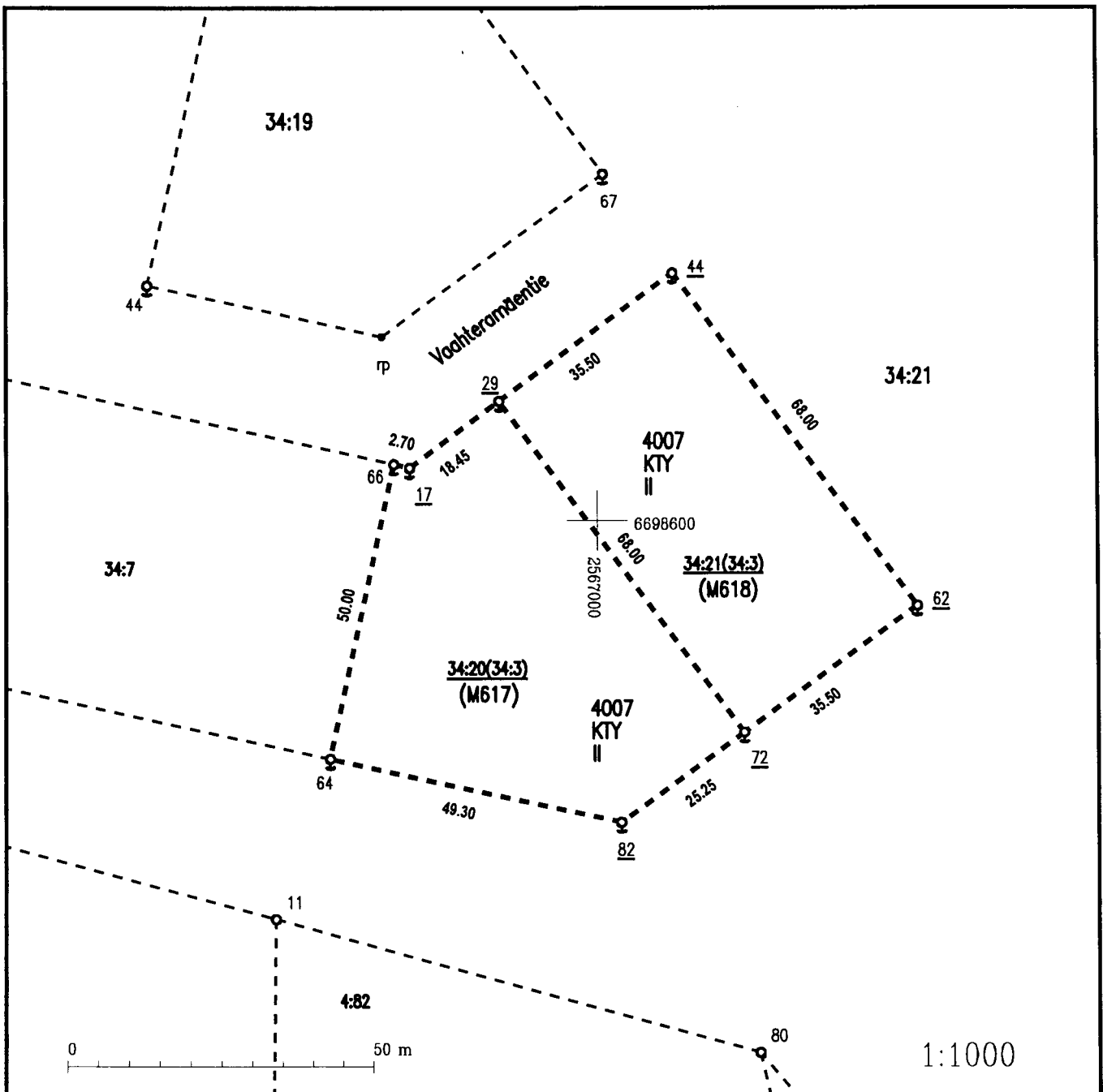
753-421-34-3 WALTERS, 753-421-34-3-M617, 753-421-34-3-M618

Bildade registerenheter:

753-421-34-20, 753-421-34-21

Kommun-By / Lokaliseringsområde:

753-421 Sibbo-MÄRTENSBY



Kartans framställningsmetod:

Ny mätning

Koordinatsystem: KKJ

Mätningssklass: 3



Rådmanden

Tromsø kommune

Plan og næring

TROMSØ KOMMUNE		
L.NR.	BYUTVIKLING	S.BEH.
09. DES 04	53687	
ARK.K.	133	179/183
S.NR.		KASS.

Byutvikling

Deres ref.:

Vår ref.:

04/03398 /053052/04-V61

Saksbehandler:

John Harald Johansen

Telefon: 77 79 04 05

Dato:

07.12.2004

SØKNAD OM DELING AV EIENDOMMEN 179/183, ERSFJORDBOTN

Saksdokumenter:

1. Oversendelse fra Byutvikling om deling datert 08.06.04
2. Kart M 1:5000, 1000
3. Gebyr betalt 06.07.2003. Gebyr tilbakebetales.

Bakgrunn:

Det søkes om fradeling av 1 parsell fra en boligeiendom på ca 3,2 dekar. Jordlovens delingsforbud kommer ikke til anvendelse i dette tilfellet på grunn av arealets størrelse, jf. eiendomsbegrepet i § 12 og landbruksdepartementets rundskriv M-34/95.

Plan og næring vurderer derfor i denne saken om boligbygging, sett på bakgrunn av planbestemmelsene i området.

Eiendommen:

Eiendommen er ei stor boligtomt på ca 3,2 dekar som ligger i Ersfjord. Omsøkte parsell inngår reguleringsplan nr 536 stadfestet 02.06.1983. Området er regulert til landbruk.

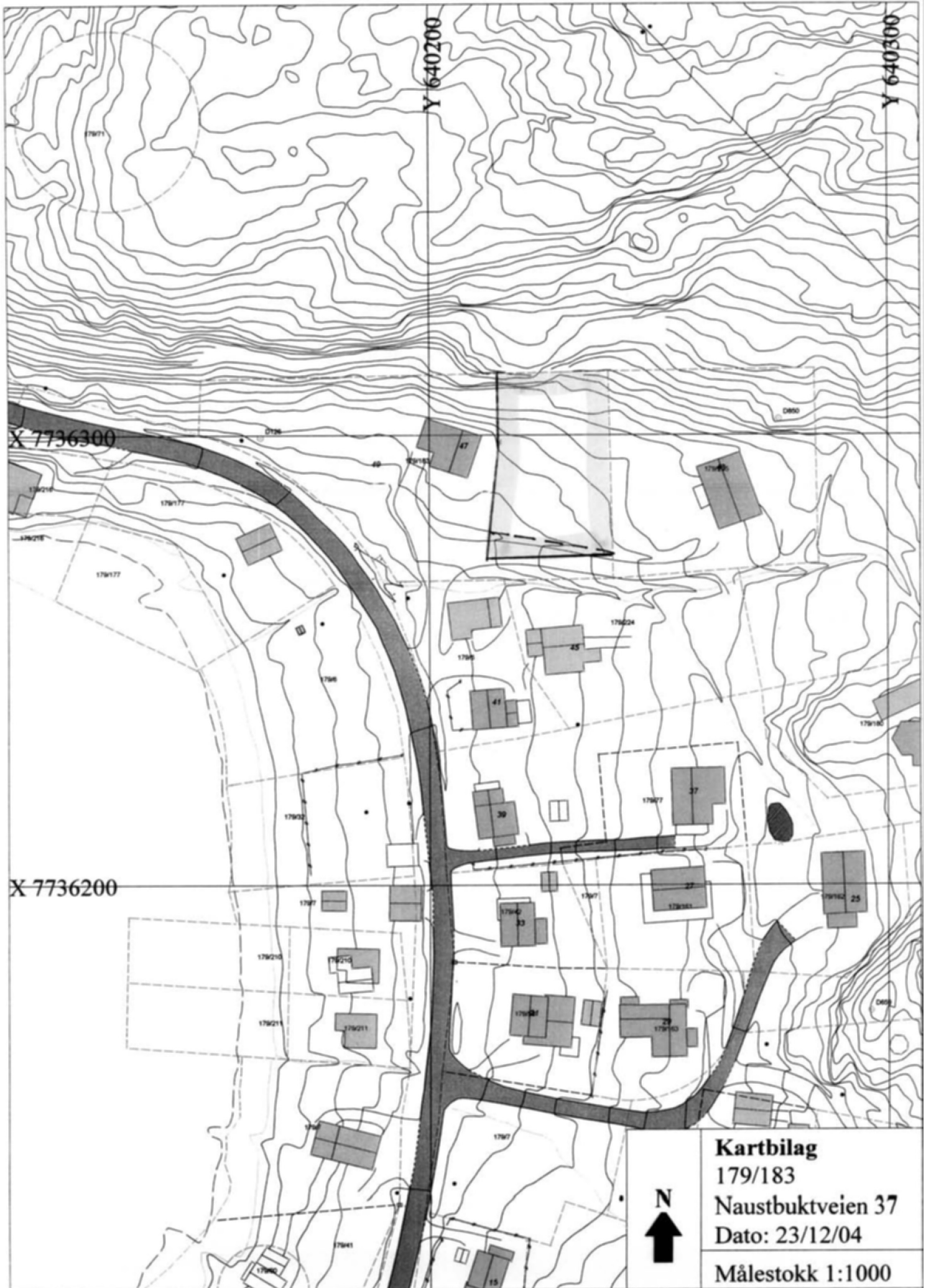
Vurdering:

Eiendommen ligger i et område som er regulert til landbruk, men Plan og næring har ingen innvendinger mot at det dispenseres fra denne planen i dette tilfellet da det ikke er landbruksdrift i området. I landbruksplanen vedtatt i 2002 er Ersfjord beskrevet som et område hvor landbruk ikke kan påregnes og hvor boligbygging kan tillates.

Søknaden skal ikke behandles etter jordloven (sektorlov). Tromsø kommune, Plan og næring tilbakebetaler derfor behandlingsgebyret. Søker bes oppgi kontonummer til plan og næring ved saksbehandler for tilbakebetaling av gebyr.

Uttalelse:

Tromsø kommune, Plan og næring tilrår at det gis dispensasjon fra gjeldende plan til deling av boligtomta gnr. 179/183.



Kartbilag
179/183
Naustbuktveien 37
Dato: 23/12/04
Målestokk 1:1000



Bjørnar Hansen
Naustbuktvegen 37

9100 KVALØYSLETTA

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	055614/04-G/BNR 179/183 04/02977	Raymond Hansen Telefon: 77 79 04 61	23.12.2004

DELINGSVEDTAK - SØKNAD OM FRADELING AV BOLIGPARSELL FRA EIENDOMMEN 179/183, NAUSTBUKTVEGEN 37

Saken er behandlet av byutviklingssjefen og har fått vedtaksnr. **1545/04**

Søker/Eier: Bjørnar Hansen

I medhold av godkjent delegasjonsinstruks fatter byutviklingssjefen slikt

v e d t a k:

Byutviklingssjefen gir dispensasjon fra reguleringsplanen og godkjenner fradeling av boligparsell fra eiendommen 179/183, som vist på kart datert 23.12.2004.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens §§ 7 og 93 h).

Avløp skal tilknyttes offentlig anlegg. Adkomst og rett til legging og vedlikehold av vann- og avløpsledninger må sikres med erklæringer som tinglyses sammen med målebrevet.

Vedtaket kan innen 3 uker fra mottaket av dette brev påklages til fylkesmannen i Troms via planutvalget i Tromsø. Generell orientering om klage følger vedlagt. Eventuell klage sendes byutviklingssjefen i Tromsø.

Nærmere informasjon om oppmåling og kostnadene for dette kan fås ved henvendelse til oppmålingskontoret ved byutviklingsseksjonen, tlf 77 79 00 00.



Halvard Thon
leder for byggesakskontoret

Aktuelle saksdokumenter

1. Søknad, O.sak 0402977	Datert	26.05.2004
./ 2. Kart	"	23.12.2004
3. Fylkesmannen i Troms, Landbruksavdelingen	"	17.06.2004
4. Plan og næring, Landbrukskontoret	"	07.12.2004

Aktuelle plandokumenter

1. Reguleringsplan L 12 0536	Vedtatt	02.06.1983
------------------------------	---------	------------

Saksfremstilling

Søknaden gjelder fradeling av boligparsell fra boligeiendommen 179/183. Parsellen vil bli på ca 1070m².

Planforhold

Tiltaket omfattes av reguleringsplan nr 536. Området er regulert til jordbruk. Gjennomføring er avhengig av dispensasjon.

Parsellen ligger utenfor fareområde for stein- og snøskred, jfr. faresonekart.

Høringsinstanser

Fylkesmannen i Troms, Landbruksavdelingen har ingen innvendinger til dispensasjon/deling.

Plan og næring tilrår at det gis dispensasjon fra gjeldende plan til deling av boligtomta gnr. 179/183.

Byutviklingssjefens kommentar/konklusjon

Siden søknaden gjelder fradeling av en boligparsell fra en eksisterende bebygd boligeiendom har byutviklingssjefen ingen merknader til delingen og dispensasjon innvilges.



FYLKESMANNEN I TROMS

Landbruksavdelingen

Saksbehandler
Bjørn Einan

Telefon
77 64 21 05

Vår dato
22.12.2004
Deres dato
07.12.2004

Vår ref. (bes oppgitt ved svar) Ark. 422.5
2004/7125 - 0
Deres ref.

Tromsø kommune
Byutvikling
Boks 174
9252 Tromsø

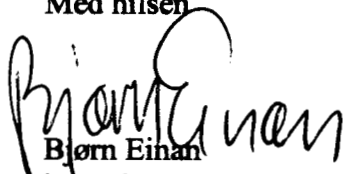
TROMSØ KOMMUNE		
L.NR.	BYUTVIKLING	BEH.
04.01.05	00297	
ARK.K.	177/183	
S.NR.		KASS.

Deling av gnr. 179 bnr. 183 i Tromsø kommune

Fylkeslandbruksstyret i Troms delegerte i møte den 22.4.2004 til Fylkesmannen i Troms å gi uttalelse vedrørende dispensasjon etter plan og bygningsloven § 7.

Fylkesmannen i Troms har ingen landbruksmessige merknader til at det i dette tilfellet dispenseres fra kommuneplanens arealdel.

Med hilsen


Bjørn Einan
konsulent

FREMLAGTE DOKUMENTER

Delingsvedtak med kartbilag datert 01.03.2005.

Målebrev over eiendommene 179/183 og 179/205. (Med digitale data)

Erklæring med div. rettigheter for fradelte parsell blir sendt ut sammen med kopi av protokollen. Det til eier av eiend. 179/183 til underskrift og med retur vårt kontor ved Harald O. Hansen.

På innkallingen til Monica Evy Hansen – eiend. 179/6 er varslet til forretningen sendt til feil adresse. Hun vil få tilsendt kopi av forretningsprotokollen med klagerett.

GRENSEBESKRIVELSE

Kart – og delingsforretningen gjelder fradeling av en ubebygd parsell til boligformål.

Grenselinjer mot eiend. 179/183 og 179/205.

Tidligere nedsatte grensemerker mot ovennevnte eiendommer ble funnet i marka. Punktene er innmålt og kontrollert.

Fradelt parsell.

Parsellen er fradelt i marka i samarbeid med eier eiend. 179/183. Eksisterende atkomstvei på sørsiden av parsellen ligg fremdeles på eiend. 179/183. Det ble gjort små endringer i fradelingen for parsellen omkring bolighuset til eiend. 179/183 i forhold til søknadskartet. Nedsatt grensemerke i stein pkt.10 ved fradelingen er fjernet i marka og nytt grensemerke er nedboret i samme stein 0,25 m sør for pkt. 10. Dette er gjort for å få grensemerket på den rette grenselinje til eiend. 179/183.

Se vedlagte kartskisse i M = 1:500.

Fradelte parsell får betegnelsen gnr. 179, bnr. 226.

Areal = 1021 m².

Tildelt adresse Naustbukstvegen 49.

AVMERKING: Pkt. 12 og 13 grensemerker i jord.

Pkt. Q3 – 15 – 11 og 16 grensemerker i stein.

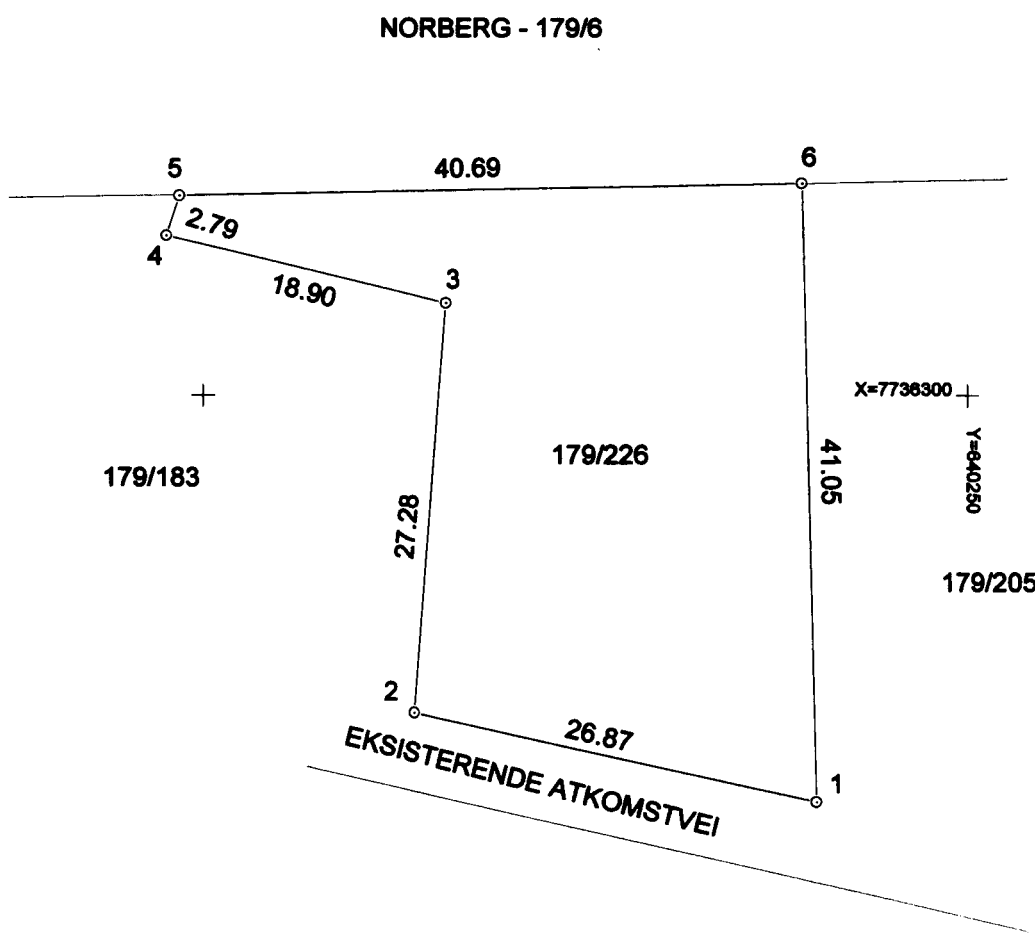
GEODETISK GRUNNLAG: EUREF 89 UTM – SONE 33

Bestyrers underskrift

Jeg bekrefter at protokollen er i samsvar med gjennomføringen av forretningen og de faktiske forhold i marken.
Protokollens innhold er gjort kjent for alle fremmøtte.

Sted	Dato	Underskrift
170 mscf	20/6 -05	Harald O. Hansen

Gnr 179	Bnr 226	Festenr	MÅLEBREVKART
Representasjonspunkt x 7736294 y 640219 z			
Kartblad EY-272-1-13	Koordinatsystem EUREF 89 UTM - SONE 33		OSAK - J.nr. 0402977
Målestokk 1:500	Areal 1021 m ²	Målebrevsnr. 32135	



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
1	Grensemerke i jord	7736273.04	640240.08	26.87	
2	Grensemerke i stein	7736278.92	640213.86	27.28	
3	Grensemerke i jord	7736306.13	640215.94	18.90	
4	Grensemerke i stein	7736310.61	640197.58	2.79	
5	Grensemerke i stein	7736313.28	640198.43	40.69	
6	Grensemerke i stein	7736314.08	640239.11	41.05	

X	uten grensejustering
	med grensejustering
OSAK - J.nr.	0402977
Målebrevsnr.	32135
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.	

Målebrev over

Eiendom	Komm.nr.	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	1902	179	226	
	Bruksnavn			
Areal i m ²	1021			

Delingsloven § 4-2 første ledd.

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	09.06.2005
Rekvirent	Bjørnar Hansen
Bestyrer	Harald O. Hansen
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av eiendommen NORBERG III GNR. 179, BNR. 183

Kart- og oppmålingskontoret
07.07.2005

Registreringsstempel GAB / tinglysing

Dagbokstempel ved tinglysing

Påtegninger (retteiser o.l.)



**LANDINSPEKTØRFIRMAET
JEPPESEN & BJERRE**

Fredericiagade 17 - 6000 Kolding
Tlf. 75520577 Fax. 75539335
www.skelpunktet.dk

Skematisk redegørelse

Der sker ændringer for følgende ejerlav:

V. Nebel By, V. Nebel (1150851), Egtved kommune, Vejle amt

Landinspektør j.nr.: 1053348600

Anvendte forkortelser for beregningsmåde

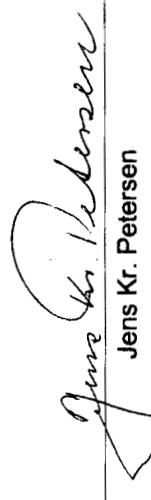
k = efter kortet s = efter konstruktion i større målforhold o = efter opmåling

Kommunen skal her anføre ESR-numre til nye og sammenlagte ejendomme	Ejerlavs - kode	Matr. nr.	Delnr. (lod antal)	Parternes navne og adresser Arealanvendelse	Beregn. måde	Areal					Jordforureningskoder	
						m ²	Heraf vej	Heraf vand	Heraf fredskov	Heraf strand		Heraf klit
	1150851	19ah		Hanne Hindsgavl Madsen Bavnehøj 108 6040 Egtved Ejendommens adresse: Bavnehøj 102 6040 Egtved disponibelt areal til erhvervsformål	o /	4286	0	0				
6050079075	1150851	19ah	2	Der sker følgende ændringer: Der er foretaget korttilpasning udstykker	o	2201	0					
	1150851	19ah	1	Herefter udgør: Agtes afhændet til: Samlex v/ Mogens Lilleris	o	2085	0					

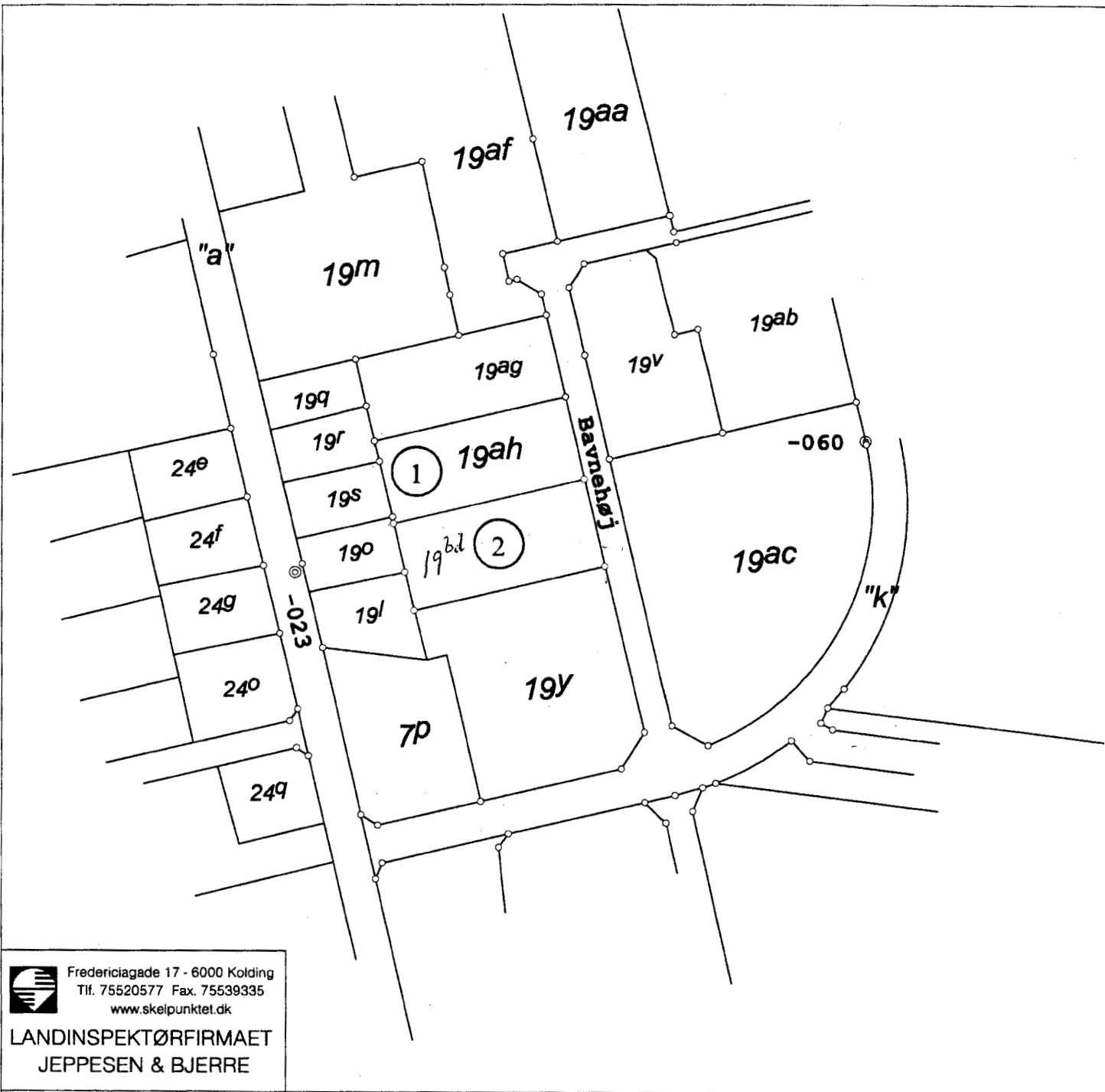
09.NOV U2005 / 13160

Kommunen skal her anføre ESR-numre til nye og sammenlagte ejendomme	Ejerlavs - kode	Matr. nr.	Delnr. (lod antal)	Parternes navne og adresser Arealanvendelse	Beregn. måde	Areal					Jordforureningskoder	
						m ²	Heraf vej	Heraf vand	Heraf fredskov	Heraf strand		Heraf klit
				Egevænget 36 6051 Almind								
				Ejendommens adresse: Bavnehøj 102 6040 Egtved disponibelt areal til erhvervsformål								
6050079075	1150851	19 ^{b,d} nyt nr.	2	Hanne Hindsgavl Madsen erhvervsbyggeri	o	2201	0					

Den 18. oktober 2005



Jens Kr. Petersen
Landinspektør



Fredericiagade 17 - 6000 Kolding
 Tlf. 75520577 Fax. 75539335
 www.skelpunktet.dk

**LANDINSPEKTØRFIRMAET
 JEPPESEN & BJERRE**

Kortet er ajour indtil: 18-10-2005

Signaturforklaring: — Eksisterende skel
 - - - Ny privat fællesvej optages
 Strandbeskyttelseslinier

— Nyt skel
 ○ Skelpunkt indmålt til fikspunkt
 - - - Klitfredningslinier

Kort & Matrikelstyrelsen © Copyright
 // Skel der slettes
 // Vej der slettes
 ○ Fikspunkt
 Linier for V2-forurening

Ændringskort

Matr.nr.: 19ah
Ejerlav: V. Nebel By, V. Nebel

Sagen omhandler følgende:

Ejerlavskode: 1150851
 Kommune: Egtved kommune
 Kommunekode: 605
 Amt: Vejle amt
 Målforshold: 1:2000
 Landinspektør j.nr.: 1053348600

Udstykning

Jens Kr. Petersen
Jens Kr. Petersen
 Landinspektør

Dato: 18. oktober 2005

09.NOV U2005 / 13160

LANDINSPEKTØRERKLÆRING

i henhold til bekendtgørelse nr. 1012 af 18. oktober 2004 om udstykningskontrollen.

Angående udstykning m.v. af matr.nr.: 19ah V. Nebel by, V. Nebel Egtved kommune, Vejle amt	Landinspektørens J.nr.: 33486-05 uj
---	--

SPØRGSMÅL Spørgsmål 1 – 13 skal altid besvares.	LANDINSPEKTØRENS SVAR		
NATURBESKYTTELSESLOVEN , lovbekendtgørelse nr. 884 af 18. august 2004. Kræver den matrikulære forandring eller den tilsigtede arealanvendelse tilladelse i h.t. bestemmelser om beskyttelse af følgende naturtyper:	Besvarelsen skal omfatte alle fraskilte eller overførte arealer samt restejeendommen, når den skal overgå til anden anvendelse end hidtil. Hvis et spørgsmål besvares med JA, skal der foreligge tilladelse fra vedkommende myndighed.		
	NEJ	JA	
1. - Søer, vandløb, heder, moser og lign., strandenge, strandsump, ferske enge, overdrev m.v. (§ 3)?	X		
2. - Klitfredede arealer (§§ 8-11)?	X		
3. - Strande (§ 15)?	X		
4. - Søer og åer (§ 16) (150 m)?	X		
5. - Skove (§ 17) (300 m)?	X		
6. - Fortidsminder (§ 18) (100 m)?	X		
7. - Kirker (§ 19) (300 m)?	X		
8. - Et fredningsområde, jf. lovens §§ 36-37, §§ 40-41 eller i et område, for hvilket der er udstedt forbud efter lovens § 34?	X		
MUSEUMSLOVEN , lov nr. 473 af 7. juni 2001 med ændringer, senest ved lov nr. 454 af 9. juni 2004. Sker der ændringer i tilstanden af følgende:	NEJ	JA	
9. - Sten- og jorddiger (§§ 29a - 29d)?	X		
10. - Fortidsminder (§§ 29e - 29h)?	X		
SKOVLOVEN , lov nr. 453 af 9. juni 2004.	NEJ	JA	
11. - Skal et areal pålægges fredskovspligt som følge af: - at skovarealer, der tilhører staten, kommunen eller folkekirken er erhvervet, etableret eller har indfundet sig (§ 3), - at der er tale om egekrat, der eksisterede den 1. juli 1989 (§ 72), - ophævelse af majoratsbånd (§ 7, stk. 2) eller - ansøgning (§ 4)?	X		
12. Skal et fredskovspligtigt areal overgå til anden anvendelse end skovdrift (§§ 6 og 11)?	X		
13. Sker der udstykning eller arealoverførsel af en del af et sammenhængende fredskovspligtigt areal (§ 12)?	X		
LOV OM STORMFLOD OG STORMFALD , lov nr. 349 af 17. maj 2000, som ændret ved lov nr. 505 af 7. juni 2001.	NEJ	JA	
14. Sker der udstykning, arealoverførsel eller sammenlægning af arealer, der helt eller delvis er omfattet af notering om eventuel tilbagebetalingspligt af tilskud efter stormfald?	X		

19.10.2005

Dato



Landinspektør

Opmålingsdistrikt
131 08

Illegale lov nr. 137 af 7. marts 1990 paragraf 45 er den, som flytter, borttager eller endelægger et kendetligt skelmærke eller et varigt mærke for opmåling, pålideligt at betale udgifterne ved dets genopretningelse, og kan idømmes bøde, jfr. paragraf 48.

MÅLEBLAD

Koordinatlister i system 1935

Pkt	Y	X	Beskrivelse
35	125957.17	270952.57	skejpt gi. jernrør
120	125935.47	270947.46	skejpt gi. jernrør
121	125919.64	271014.67	skejpt gi. jernrør
125	125933.25	271018.00	skejpt gi. jernrør
129	125902.57	270973.09	bygningshjørne
130	125897.93	270992.95	bygningshjørne
501	125966.46	270954.76	skejpt jernrør
502	125950.63	271022.03	skejpt jernrør
1001	125973.77	270969.84	bygningshjørne
1002	125966.56	271000.78	bygningshjørne
1005	125890.84	270949.43	bygningshjørne
1006	125892.46	270942.54	bygningshjørne
13108023	125933.17	271056.63	fixpunkt - GI
13108060	125979.97	270855.72	fixpunkt - GI



Udstykning af
MATR. NR. 19 ah

Ejertav: V. NEBEL BY, V. NEBEL
Kommune: Egved
Opmålt i: oktober 2005
Målførhoid: 1:500
Lsp. j. nr.: 33486-05



LANDINSPEKTØRFIRMAET
JEPSESEN & BJERRE
Fredericiagade 17, 6000 Kalundborg
Tlf. 75520577 - www.skelpunktet.dk

Jens K. Pedersen
Landinspektør

Signatur: Se DS 104 og 198

Mål eller koordinater, der kun er til brug ved indlæggningen på matricalkortet, er angivet med klamme.

Skráð-pp-nr. 266

06 JUNÍ 2006

Stofnskjal

Sbr. 14. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna og 2. mgr. 20. gr. laga um þinglýsingar, nr. 39/1978 með síðari breytingum.

Heiti fasteignar/lóðar: Miðhóp 16

Landnúmer lóðar: 208141

Landnúmer þess lands sem lóð er tekin úr: Landnúmer ekki vitað

Lóðarauðkenni sveitarfélags: 2300-01-6170160

Stærð lóðarinnar er 537,00 fm. og lögun hennar eins og fram kemur á meðfylgjandi uppdraetti, er hlutið hefur staðfestingu skipulagsyfirvalda, sbr. fylgiskjal.

Landeigandi ráðstafar afnotarétti á lóðinni í samræmi við reglur og framkvæmd viðkomandi sveitarfélags þar um. Setning nánari skilmála er í höndum landeiganda/sveitarfélags.

Landeigandi: Grindavíkurbær

Kennitala: 580169 -1559

Grindavík, 1. júní 2006

F.h. sveitarfélags/landeiganda

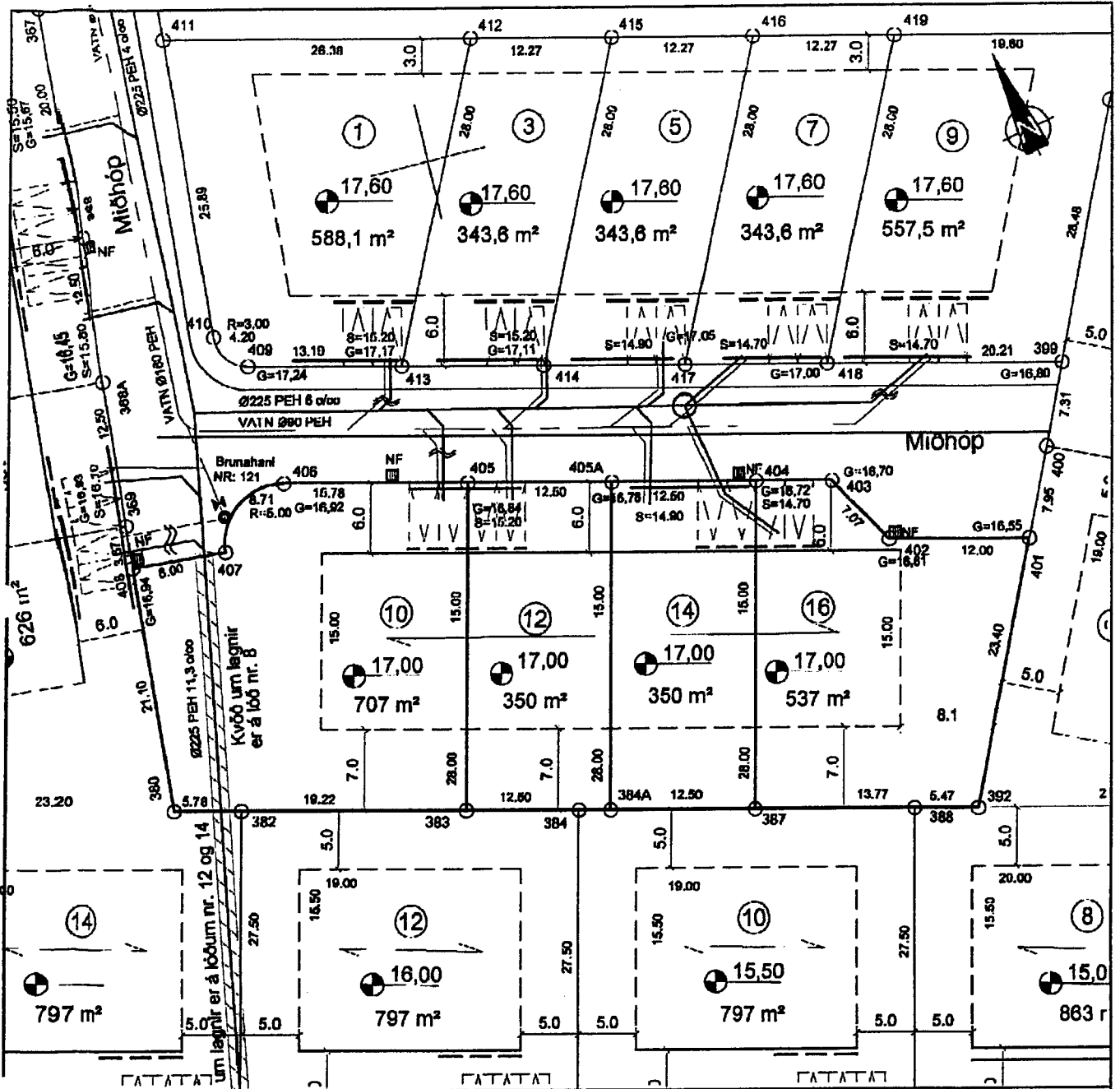


Vottar:

Borgurður Guðmundsd. 061270-5079
Ásdrín Sigr Ásdrínsdóttir 270865-4459.

Fylgiskjöl:

- Mæliblað
- Hnitasett deiliskipulag
- Annað: _____



KVAÐIR:

- - - Kvæð um inntak hitaveitu
- Kvæð um 50 mm lóðrattarrör fyrir rafmagn að lóðarmörkum
- Kvæð um leggnir eru á lóð nr. 8
- Kvæð er um að regnvatn skuli leitt í grjótsveig innan lóðarmarka

HNITASKRÁ:

HEITI: AUSTUR NORÐUR

380	X = 331666.069	Y = 375951.063
382	X = 331671.680	Y = 375949.685
383	X = 331690.348	Y = 375945.101
384	X = 331699.843	Y = 375942.769
384A	X = 331702.487	Y = 375942.120
387	X = 331714.626	Y = 375939.139
388	X = 331726.006	Y = 375935.653
392	X = 331733.317	Y = 375934.548
401	X = 331742.952	Y = 375955.863
402	X = 331731.309	Y = 375958.725
403	X = 331727.845	Y = 375984.773
404	X = 331721.304	Y = 375966.331
405A	X = 331709.165	Y = 375969.312
405	X = 331687.025	Y = 375972.293
408	X = 331681.699	Y = 375976.057
407	X = 331676.548	Y = 375975.541
408	X = 331671.590	Y = 375972.197

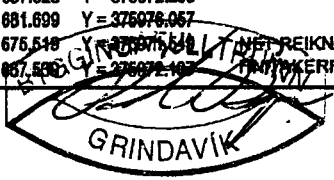


- NORÐURPÍLA
- L= HÆÐ LÓÐAR VÍÐ LÓÐARMÖRK
- G= HÆÐ GÖTU VÍÐ LÓÐARMÖRK
- S= HÆÐ SKOLPHEIMEDAR

- Z SPENNISTÖÐ
- NEYSLUVATH
- HITAVEITA
- FRÁREIÐSNI
- RAFSTRENGUR

- ÓTLÍNUR LÓÐAR
- BIFREIÐARSTÆÐI INNAN LÓÐAR OG FJÖLDI
- FLATARMÁL LÓÐAR
- NÝTINGARHLUTFALL LÓÐAR
- BYGGINGARREITUR Á LÓÐ, BINDANDI
- BYGGINGARREITUR Á LÓÐ, HÁMARK
- GÓLFKÓTI HÚSBINN OG HÆÐARFJÖLDI
- MÆNISSTEFNA

<p>GRINDAVÍKURBÆR TÆKNIDEILD</p>	<p>VERKFRÆÐISTOFA SUDURNESJA</p>	
	<p>LÓÐARBLAÐ</p> <p>Miðhóp 10, 12, 14 og 16</p>	
<p>SAMB.</p>	<p>ÚTGÁFA NR. Breytt 30.05.2006</p>	
	<p>DAGS. 10.06.2005</p>	
	<p>KVAÐI 1:500</p> <p>TEIKNAD SV</p>	
<p>YFIRF.</p>		



FASTEIGNAMAT RÍKISINS
Sími 515 5300 | Fax 515 5310 | fmr@fmr.is

Brúnavegur
Kleifarvegur
Vesturbítun
Austurbítun
Laugarásvegur

Matstölur 1. janúar 2006	
Heimilisfang:	Laugarásvegur 9
Brunabótamat:	30.700 þ. kr.
Húsmat:	32.690 þ. kr.
Lóðamat:	10.150 þ. kr.
Fasteignamat:	42.840 þ. kr.
Smellið til að fá nánari upplýsingar	

FMR: Loftmynd, Hótt hf.