

Direktör LARS JANSSON
och marknadschef GÖRAN ERIKSSON,
division Fastighetsbildning, Lantmäteriet, Gävle, Sverige

FASTIGHETSBLDNING OCH FASTIGHETSREGISTRERING

Svenskt lantmäteri har under de fyra åren sedan föregående kongress i Bergen präglats av ett omfattande förändringsarbete. Kanske den största förändringen någonsin inom Lantmäteriet på så kort tid och sannolikt de största förändringarna under 1990-talet i svensk statsförvaltning. Förändringen inom det statliga Lantmäteriet har varit omfattande vad gäller organisation, personalanpassning, utveckling och införande av nya arbetsmetoder med IT-stöd, lagutveckling inom fastighetsrätten och marknadsorientering. Förändringsprocessen pågår fortlöpande. Förändringarna under senare delen av 1990-talet börjar nu – in på det nya seklet – visa positiva resultat bl a vad gäller ekonomi, fungerande IT-stöd och förbättrade arbetsmetoder. Efterfrågan på större specialförrättningar ökar och en modernisering av fastighetsrätten pågår med förslag till intressanta ändringar i lagstiftningen – ändringar för att möta samhällets och kundernas/sakägarna behov. Syftet är att med hjälp av förrättningsinstitut kunna lösa komplicerade mark- och ersättningsfrågor på ett rationellt och rättssäkert sätt. För att klara detta krävs framför allt kompetent och engagerad personal, inte minst på lantmätarsidan.

I detta föredrag ska vi försöka belysa den pågående förändringen. Vår förhoppning är att utvecklingen inom svenskt lantmäteri kan ge värdefulla impulser och idéer till en ömsesidig och positiv utveckling av lantmäteriet i Norden.

LEGALT STÖD INOM FASTIGHETSBLDNING, PLAN- OCH BYGGLAGAR, INSKRIVNING OCH CIVILRÄTT

Lagstiftningen inom lantmäteriområdet förändrades som bekant radikalt i början av 1970-talet. Ny lagstiftning såsom jordabalken, fastighetsbildningslagen, anläggningslagen, ledningsrättslagen, lagen om äganderättsutredning och legalisering tillkom efter omfattande utredningsarbete. Lagarna var moderna och flexibla och har med endast mindre ändringar varit stabila och ändamålsenliga. Förrättningsförfarandet, som är ett judiciellt förfarande där förrättningslantmätaren har en opartisk och oberoende ställning, har utvecklats positivt och uppfattas som smidigt, rättssäkert och kostnadseffektivt. I förrättningen prövar också lantmätaren om fastighetsbildningen är tillåten enligt de krav på lämplighet och överensstämmelser med planer och bestämmelser som finns. Lantmäteriförrättningen är ett bra hjälpmedel att lösa markåtkomst- och ersättningsfrågor. Förrättningslantmätaren svarar för de utredningar och samråd som krävs i det enskilda ärendet. Alternativ till förrättningsförfarandet är domstolsprövning, där parterna själva, oftast med biträde av advokat, framställer sina yrkanden.

I jordabalken finns de grundläggande reglerna om vad som är fast egendom och tillhör till fastighet. Även reglerna om civilrättsliga avtal såsom köp, byte och gåva samt bestäm-

melser om servitut, nyttjanderätt och hyra finns i jordabalken. I jordabalken finns en viktig bestämmelse som säger att den som köpt ett område av en fastighet måste söka fastighetsbildning inom sex månader. I annat fall blir köpet ogiltigt.

Någon privat jorddelning är inte tillåten i Sverige.

Även plan- och bygglagen (PBL), som trädde i kraft 1987, har varit relativt oförändrad. Den största förändringen har gällt byggherrens ansvar där en tydlig förskjutning skett från det allmänna till den enskilde byggherren. Det kommunala planmonopolet har dock inte förändrats. Förslag till förändringar i PBL, framför allt när det gäller huvudmannaskapsfrågor för gator och ledningar, har lagts fram men inte lett till lagstiftning.

En omfattande reform inom miljölagstiftningen skedde den 1 januari 1999, då den nya miljöbalken trädde i kraft. Ett antal lagar, bl a naturresurslagen, naturvårdslagen och vattenlagen samlades i miljöbalken. Miljödomstolar inrättades för miljömål. Krav på miljökonsekvensbeskrivningar vid större förändringar av markanvändningen och vid infrastruktur-anläggningar har införts. Riksdagen har också angett 15 miljömål för en långsiktig hållbar samhällsutveckling.

LAGUTVECKLING

Ett behov av lagutveckling inom fastighetsrätten har förts fram allt starkare under de senaste åren för att möta samhällets krav samt önskemål från större fastighetsägare och infrastrukturbyggare. Omstruktureringar genom bolagisering och privatisering inom den offentliga sektorn, avregleringar, ny teknik med bredbandsutbyggnad, starkare fokusering på miljö- och kulturvärden m m kräver nya lösningar som innebär att 1970-talets fastighetslagstiftning inte alltid räcker till. Därför pågår en spännande lagutveckling inom följande områden:

Ett lagförslag som innebär att vissa fastighetstillbehör (byggnader och anläggningar) ska kunna överföras från en fastighet till en annan utan att tillbehöret fysiskt flyttas bereds fn inom regeringskansliet. Detta kan kanske ses som ett första steg mot tredimensionell fastighetsbildning i Sverige. Även denna senare fråga – att delar av en byggnad eller anläggning ska kunna utgöra fastighet – förbereds. I första hand gäller det fastigheter för kommersiella ändamål och infrastruktur-anläggningar medan frågan om ägarlägenheter ska utredas. Ändringar i ledningsrättslagen för att påskynda bredbandsutbyggnaden, förslag till pantfri avstyckning samt borttagande av onyttiga servitut och nyttjanderätter är andra intressanta lagförslag.

De vanligaste förrättningsformerna i Sverige är knutna till fastighetsbildningsåtgärder. Men förrättningsförfarandet diskuteras även som ett alternativ till domstolsförfarandet t ex när det gäller att hantera bildandet av naturreservat (arbetsnamn "naturvårds-

förrättning") och då i första hand ersättningsfrågorna.

REGISTERSYSTEM DVS INSTITUTIONELL UPPBYGGNAD, TILLGÄNGLIGHET OCH PRISER

Fastighetsdatasystemet är numera införd i hela landet. Alla Sveriges 3,2 miljoner registerfastigheter finns samlade i ett enda datasystem, som består dels av det skrivna registret, dels av registerkartan. Registerkartan förändras i snabb takt till digital form och i slutet av 2003 skall den vara komplett i hela landet. Genom ett nyligen träffat avtal med Svenska Kommunförbundet har ett samarbete inletts för att få den nationella digitala registerkartan färdig. Lantmäteriet kommer genom avtalet att ersätta kommunerna efter en nyttoprincip för de storskaliga registerkartor som finns ikommunerna. Genom nya tekniska gränssnitt ska det kommunala materialet och Lantmäteriets digitala registerkarta fogas samman. Genom avtalet får båda parter också fri förfoganderätt till varandras material för framtagandet av nya produkter.

Fastighetsregistret förändras den 1 juli genom att ny registerlag träder i kraft. Det nya registret kommer att bestå av följande delar: allmän del, inskrivningsdel, taxeringsdel, byggnadsdel och en adressdel. Ett antal äldre förordningar kommer att samlas i en enda. Imateriellt avseende görs anpassningar med hänsyn till bestämmelserna i personuppgiftslagen (PUL).

Fastighetsinformation och kartinformation ur fastighetsregistret kan köpas dels som enskilda uttag, dels som prenumerationstjänster för stora användare. Informationen finns sedan i maj också att köpa på Internet via Lantmäteriets marknadsplats, www.lantmateriet.com.

Priset på ett enskilt uttag ur fastighetsdatasystemet är ca 15 kr per fastighet, beroende på om tjänsten är en on-line-tjänst eller köps via FastighetSök på Internet. Avgifterna för att tillhandahålla fastighetsinformation ska dels täcka kostnaderna för uttag och expediering dels ge ett användarbidrag till kostnaderna för drift och utveckling av informationssystemen. Antalet fakturerade transaktioner 1999 var 6,6 mil med en mycket hög tillgänglighet i systemet (99,8 %).

Domstolsorganisationen förändras. Genom ett riksdagsbeslut 1999 kommer de 92 inskrivningsmyndigheterna vid tingsrätterna att slås samman och endast finnas på sju orter vid utgången av 2001. Domstolsverket och Lantmäteriet hade dessförinnan i en gemensam utredning föreslagit att inskrivningen skulle föras över till lantmäterimyndigheterna eftersom verksamheterna är likartade och att man då skulle bibehålla en regional organisation. Så blev dock inte riksdagens beslut. Även den dömande verksamheten kommer att förändras genom att små tingsrätter föreslås läggas ned.

ORGANISATION I STATLIG, KOMMUNAL OCH PRIVAT REGI – UTVECKLINGSTENDENSER

Ansvar för fastighetsbildningen inklusive fastighetsregistreringen är statlig. Det finns 21 statliga lantmäterimyndigheter, en i varje län. De kommuner som vill och som uppfyller vissa kriterier i lagen om kommunal lantmäterimyndighet kan efter ansökan inrätta egen lantmäterimyndighet. Tillstånd lämnas av regeringen. F n finns 39 kommunala lantmäterimyndigheter. Förrättningar som berör flera kommuner, stora jord- och skogsbruksförrättningar och andra särskilda förrättningar som av kompetens- eller resursskäl inte bör handläggas av den kommunala myndigheten ska överlämnas till den statliga myndigheten. Sakägare kan också begära att ett ärende ska överflyttas, nämligen i de fall kommunen är markägare och därmed också sakägare i förrättningen. Lantmäteriverket är tillsynsmyndighet över den kommunala lantmäteriverksamheten.

Totalt genomfördes under förra året ca 17200 lantmäteriförrättningar, varav 13500 i statlig regi och 3700 i kommunal regi. Intäkterna från fastighetsbildningen var 323 Mkr hos det statliga lantmäteriet och 71 Mkr inom kommunerna.

I ett 70-tal kommuner uppdrar det statliga lantmäteriet åt kommunala mätningkontor att utföra sk förrättningsförberedelser, främst mätningstågärder.

Organisationen är relativt stabil. Några kommuner överväger att inrätta egna myndigheter medan andra – med hänsyn till organisatoriska och kommunalekonomiska orsaker – funderar på att lämna myndighetsuppgiften till staten och bibehålla den tekniska verksamheten. Några initiativ till privatisering av lantmäteriet finns inte.

FINANSIERINGSSYSTEM: AVGIFTER ELLER ANSLAG, KOSTNADER FÖR ENKLA ÅTGÄRDER

Fastighetsbildningen finansieras genom avgifter från sakägarna medan fastighetsregistreringen betalas med anslag från staten och kommunerna. I en av regeringen fastställd förordning anges att Lantmäteriverket ska fastställa avgifter vid förrättningar. Förrättningsavgifterna ska beräknas så att full kostnadstäckning uppnås. Grunden är att betalning ska ske efter den tid som åtgärder för handläggningen men med möjlighet att komma överens om ett i förväg avtalat fast pris. Målet är att ca 70 % av alla förrättningar ska göras till fast pris.

Normalpriset på en avstyckning mindre än 5 000 kvm inom detaljplan inkl fältarbete är f n 15 000 kr. Görs förrättningen på löpande räkning utgår en tidersättning med 980 kr/tim för förrättningslantmätaren och med 620 kr/tim för biträdande handläggare eller specialist. I timpriset ingår samtliga kringkostnader såsom administration, material, datakostnader m m. Kravet från regeringen är att Lantmäteriet ska sänka kostnaderna på de mest frekventa åtgärds-typerna med 20 % och minska leveranstiden med 30 % till utgången av 2001 i förhållande till vad som gällde 1997.

Verksamheten i det statliga lantmäteriet omsatte 1999 384 Mkr, varav 323 Mkr i förrättningsavgifter och 61 Mkr i sk myndighets-service eller tilläggstjänster till fastighetsbildningen. Glädjande är att resultatet har vänts

från -97 Mkr under 1997 till +31 Mkr under 1999. De stora förlusterna hänför sig till de investeringar som gjordes i ny arbetsprocess/Trossen och till personalanpassningar. Omsättningen vid de kommunala lantmäterimyndigheterna var 1999 71 Mkr i förrättningsavgifter. Uppgift om ekonomiskt resultat saknas.

Avgiften hos inskrivningsmyndigheten för att få lagfart på en fastighet är f n 1,5 % på köpesumman plus en expeditonsavgift på 825kr. För att in-teckna ett pantbrev för ett lån är avgiften 2 % på det in-tecknade beloppet.

ARBETSORGANISATION: PRODUKTER OCH TJÄNSTER, BEMANNING, SYSTEM OCH PROCESSER

Lantmäteriförrättningar efterfrågas alltmer för att lösa komplicerade mark- och fastighetsfrågor. Det sker en successiv glidning mot specialförrättningar för järnvägar, allmänna vägar ("mitträckesvägar"), omprövning av enskilda vägar, ledningsrätt för el, tele, vatten- och avloppsledningar, gas, fjärrvärme och bredbandskommunikation. Andra områden där omfattande förändringar i fastighetsförvaltningen kommer att ske de närmaste åren är storskogsbruket, svenska kyrkan, försvaret, bolagisering av Statens Järnvägar och Telia och inom natur- och kulturmiljön. Ett ökat bostadsbyggande i främst de största städerna förväntas de närmaste åren leda till avstyckningar och fastighetsregleringar.

Projektet Ny arbetsprocess (NAP) som påbörjades 1996 för att effektivisera handläggningen och integrera fastighetsbildningen med fastighetsregistreringen har nu införts på samtliga statliga lantmäterimyndigheter. Syftet med NAP var bl a att den tidigare uppdelade förrättningshandläggningen skulle övergå till "enmanshandläggning". Det nya IT-stödet Trossen används nu i stor utsträckning för de mest frekventa förrätningarna. Under andra halvåret 1999 var således antalet förrättningar i ny arbetsprocess 73 % av alla avslutade ärenden. Ännu har inte full rationaliseringseffekt uppnåtts och speciella insatser genomförs för att höja prestandan. IT-stödet utvecklas nu mot att kunna användas i större förrättningar med många fastighetsägare. Effektiviseringen syns bl a på att kostnaderna har minskat med ca 60 Mkr från 1996 till 1999. Erfarenheterna har också visat att det s k enhandläggarmålet inte alltid kan uppfyllas utan har modifierats. Främst gäller det fältarbetsinsatser där det kan vara mer rationellt med specialist.

GPS-teknikens utveckling går snabbt och innebär att synen på stomnät kan behöva utvecklas, t ex att stomnäten ersätts av ett antal fasta referenspunkter för GPS-mätning. Mätutrustningen utvecklas så att den blir mer fältmässig bl a genom integrering mellan totalstation och GPS.

GIS-tekniken utvecklas också snabbt. Vid de stora omarronderingarna i Dalarna används ett system, GISOM, som innebär att informationen kan presenteras i olika skikt och alla data kan kopplas ihop. Förslag till nya markskiften med uppgift om areal och värde kan sedan presenteras för markägarna.

Webbtekniken införs snabbt och snart har de flesta medborgarna i Sverige tillgång till Internet. Hur kan denna teknik användas iförrättningsverksamheten? Möjligheterna är stora och utgör en spännande utmaning. På Lantmä-

teriets hemsida kan man idag få information om hur t ex en avstyckning går till, vad den kostar och vart man ska vända sig. Man kan också ta ut en ansökningsblankett. Däremot kan man inte fylla i den och skicka den via nätet. Anledningen till detta är inte enbart teknisk utan vi anser att dialogen och mötet mellan den som söker förrättning och förrättningslantmätaren är så viktigt att "avstyckning via Internet" ännu inte är aktuell. Däremot torde information om förrättningsresultat, protokoll och meddelanden inom en nära framtid kunna ske via Internet.

KOMPETENS, GRUND- OCH VIDARE-UTBILDNING, LÖNENIVÅER, ÅLDERSSTRUKTUR, NYANSTÄLLNING

Kompetensen är viktig inom vårt fackområde. Grundutbildningen av lantmätare vid de tekniska högskolorna i Stockholm och Lund måste ha hög kvalitet med tydlig IT-inriktning för att locka gymnasieelever att söka utbildningen. Genom bättre information i gymnasieskolorna måste "söktrycket" öka betydligt de närmaste åren. Detta mot bakgrund av den åldersstruktur som finns hos lantmäteripersonalen i både stat och kommun. Fr o m år 2008 och framåt behövs enbart på grund av pensionsavgångar nyrekryteras ca 50 förrättningslantmätare per år. I den kommunala verksamheten är åldersstrukturen och behovet desamma. Samtidigt bedömer vi att marknaden ökar med mellan 5-10 % per år.

Behovet av att anställa nyutexaminerade lantmätare är med andra ord stort och en nyrekrytering har redan påbörjats med upp till 20 civilingenjörer per år inom division Fastighetsbildning. För att de nyanställda ska få en bra start i yrkeslivet inrättas ett system med mentorer och handledare. Trainéprogram, individuell lönesättning, cirkulationstjänstgöring, utbytestjänstgöring mellan stat och kommuner, möjlighet till utlandspraktik är några viktiga delar i vår personalförsörjning.

Lantmätare/civilingenjör är alltså ett framtidssyrke och kraftfulla insatser görs både på högskolorna och hos arbetsgivarna för att öka attraktiviteten!

SAMMANFATTNING

Vi har här endast översiktligt berört de viktigaste förändringarna i det svenska lantmäteriet. Vår vision 2003 – såsom vi formulerat den på den statliga sidan – är att genom fastighetsbildningen bidra till en effektiv och hållbar användning av Sveriges fastigheter, mark och vatten. Vi skall också utveckla lantmäteriförrättningen som ett medel och stöd för effektiv markanvändning och rationell fastighetsförvaltning. Vi ska arbeta aktivt med fastighetsrättsliga och tekniska uppdrag. Vi ska vara eftertraktade fastighetsbildare i Sverige och även ha sådan kompetens att våra tjänster efterfrågas på den internationella marknaden, bl a genom statens eget lantmäteribolag Swedesurvey. Hos medarbetarna ska finnas engagemang och arbetsglädje.

Lars Jansson
lars.jansson@lm.se

Göran Eriksson
goran.eriksson@lm.se