

Köpa skog med fastighetsbildning -Två lantmäteriförrättningar där det gick fullständigt snett

I den förra artikel diskuterades kring den rådande situationen kring att köpa skog med Lantmäteriet förrättningar. Förrättningar som gäller skogsmark är i sammanhangen försvinnande få. I den tidigare artikeln hänvisades till ett antal fall som nått media. Här kommer ytterligare två exempel. Senare kommer ytterligare ett fall redovisas, men det är ännu inte avslutat.

I- köp av skifte med fastighetsreglering.

Köp av skogsskifte om total 104 ha, varav 48 ha skogsmark. Köpeskillingen uppgick till 800 000 kr. Säljaren ville behålla ca 4 ha skogsmark som inte ingick i köpet. Resterande del av skiftet reglerades in i en fastighet som Köparen redan ägde. Ny gräns skulle dras i en befintlig skogsväg och uppgick till ca 30–40 sträckmeter. En bedöm kostnad för regleringen uppgick till 30 000 kr.

I området genomför samtidigt Länsstyrelsens lokala Markfunktion ett omfattande arbete för att förbättra arronderingen. Totalt ingår ca 10–15 fastigheter i ett markbytesprojekt, där bl.a. Säljarens kvarvarande 4 ha och övriga skogsinnehav ingår. Fastighetsregleringen ingår därför i det här större markbytesprojektet. Förrättningen blir klar knappt 1 år efter kontraktstecknandet. Då redovisas kostnaden för aktuell avstyckning till 70 000 kr, mer än dubbelt mot den uppskattade kostnaden.

Varför blev det så?

Orsaken till kostnadsökning är att Lantmäteriet har proportionerat hela förrättningskostnaden efter markbytesprojektet totala areal. Detta trots att endast den lilla biten om 4 ha ingick i markbytesprojektet. Eftersom aktuellt skifte för regleringen uppgick till 104 ha så utgjorde det en betydande del av totalarealen för markbytesprojektet. Att ca 55 % av marken utgjordes av impediment eller att en separat förrättning skulle kostat 30 000 kr togs ingen hänsyn till.

Vad blev resultatet?

Efter att Säljaren och Köparen uppmärksammat frågan till både Lantmäteriet och Länsstyrelsen så gjordes en, för omständigheterna, ovanligt kompromiss. Lantmäteriet backade inte på sina kostnader eller sin uträkning. Däremot såg Markfunktionen på Länsstyrelsen det som orimligt att bedriva markbytesprojekt om ett deltagande i en större gemensam förrättningen (med avsikt att spara pengar) riskerar att bli så mycket dyrare än en separat förrättning. De kunde inte heller sen en lösning där merkostnaden fördelades på övriga deltagare i förrättningen.

Därför debiterades Köpare och Säljare sammanlagt ca 30 000 kr och resterande del stod Länsstyrelsen för, dvs ca 40 000 kr.

Kommentar

Det får anses märkligt när Länsstyrelsen tvingas klä skott för Lantmäteriets felaktiga agerande för att själva kunna fortsätta bedriva sin verksamhet med intakt förtroende. Det har dessutom resulterat i att ansvarig Tjänsteman på Länsstyrelsen hänvisar till det här fallets orimlighet. För att kunna bedriva markbytesprojekt kan inte en del av en gemensam större förrättning bli dyrare än om den görs separat.

II-Inläsningstid vid förrättning

Vid förrättningen så skulle ca 12 ha samfällid mark delas upp mellan delägarna i samfälligheten. Ärendet gick vidare till Mark och Miljödomstolen eftersom parterna inte vara överens. Där föll en dom/förlikning över förrättningen. Efter det så gick ärendet tillbaka till Lantmäteriet för att verkställas. Implementeringen drar ut på tiden, trots att dom redan fallit från Mark och Miljödomstolen.

När förrättningen till slut är klar uppdagas en oväntad och avsevärd kostnadsökning om ca 50 000–



Kenny Svahn

2017-01-30

kontakt@kennysvahn.se

60 000 kr som tillkommit efter domen i Mark och Miljödomstolen.

Varför blev det så?

Vid begäran om specifikation på fakturan har den förrättningslantmätaren som skulle avsluta förrättningen enligt de egna dagboksanteckningar (som begärdes ut) lagt fyrtio timmar på att läsa på fallet på nytt.

Vad blev resultatet?

Parterna blev nödgade att betala ytterligare ca 50 000–60 000 kr vilket resulterade i att förrättningen blev dubbel så dyr som det var innan ärendet gick till Mark och Miljödomstolen.

Kommentar

När en myndighet drar ut på tiden i ett ärende som redan fått en dom i domstol så är det olyckligt. Att dessutom hävda kostnader för fyrtio timmars inläsning som följd av att myndigheten själva dragit ut på tiden är mycket avverkningsbart. Det är inte rimligt att parterna i ärendet skall bekosta det.



Kenny Svahn

2017-01-30

kontakt@kennysvahn.se