

Köpa skog med via fastighetsbildning? -Då bör du kanske tänka om

Att köpa till mer skogsmark uppfattas av många som en god investering och att innehavet utvecklas. Tillköp kan ske som hela fastigheter eller delar av fastigheter. Köps en hel fastighet kan köparen söka lagfart och övertar fastigheten precis som den är.

Köpen kan också ske via olika typer av fastighetsbildning, exempelvis avstyckning eller reglering, något som genomförs via lantmäteriförrättningar. Det har tidigare varit ett bra sätt skapa rationellare och större brukningsenheter. På senare tid har det på många håll utvecklats till en sorglig historia och det kommer dröja innan det blir förbättringar.

Den här artikeln är därför betydligt längre än brukligt, men det krävs för att illustrera problematiken.

Varför tar det sådan tid?

Ett av det mest debatterade skälen till långa handläggningstider är bristen på Lantmätare. Det utbildas för få och därtill sker en kompetensflykt ifrån det statliga Lantmäteriet till privata aktörer och kommunala lantmäterier. Och den flykten kan kanske delvis vara motiverad över rådande arbetsklimat på Lantmäteriet. De flesta kan säkert hålla med att jobbet är inte så roligt om det alltid är stressigt och att man bokstavligen ligger flera år efter.

Vid sidan av bristen på kompetens så har vi en annan brist i Sverige-bostäder. Det gör att trycket ökar på möjligheterna att bygga nytt. De har gjort att för närvarande är det två områden där förrättningar prioriteras (Enl. uppgift från Lantmäteriet 2017-01-16)

1. Nybyggnation av permanentbostäder
2. Förrättningar som avser bredband

Ovanstående prioriteras som följd av att de enligt lag skall vara avklarade inom 4 månader. I ärlighetens namn så är punkt 1 inte alls märklig som prioritering. Är det bostadsbrist så är det. Hur ser det då ut för skogsägaren? Ja det är bara att vackert ställa sig längst bak i kön eftersom ärendet inte är prioriterat.

Varför har det blivit så dyrt?

En sak som många förmodligen inte känner till är att Lantmäteriet är finansierat till ca 70 % av avgifter (Lantmäteriet 2017), pengar som kommer in ifrån förrättningsverksamhet, lagfartsansökan etc. För förrättningsverksamheten är siffran ca 85 % (Lantmäteriet 2015b). Förrättningsverksamheten är därför i det närmaste att betrakta som statliga konsulter. I synnerhet då förrättningslantmätarna skall sälja sin tid för att finansiera verksamheten. De **måste** ta betalt för en viss del av sin tid. Precis som konsulter i övrigt, förutom att de har monopol på vissa tjänster.

De ca 400 förrättningslantmätare (årsarbetskrafter) som fanns disponibla 2015 på det statliga Lantmäteriet jobbade tillsammans in ca 700 miljoner kronor (2015b). Det är imponerande. Vad som inte är fullt lika imponerande är att förrättningsverksamheten gick med förlust. (Lantmäteriet 2015b). Och antalet förrättningslantmätare verksamma på Lantmäteriet sjönk under 2015 (Lantmäteriet 2015b) Att döma av debatten kommer den utvecklingen att fortsätta. Lantmäteriet omsätter ca 1,9 miljarder, varav ca 1,3 utgörs av avgifter. Av de 1,3 miljarderna jobbar alltså förrättningsdelarna in över 50 %. På Lantmäteriet är man ca 2 000 medarbetare, varav lite drygt 450 är förrättningslantmätare. Det innebär att ungefär 20 % av personalen jobbar in 35 % av omsättningen. Över 50 % av den omsättningen som utgörs av avgifter.



Kenny Svahn

2017-01-19

kontakt@kennysvahn.se

Vad kan man göra om antalet medarbetare sjunker men man behöver tjäna mer pengar? Höja priserna. Från 2015 till 2016 höjdes priserna. Den 1 januari 2017 höjdes priserna återigen.

Kostnadsutveckling, kr/timme.

Befattning	ÅR		
	2015	2016	2017
Beredande lantmätare	850	975	1150
Beslutande lantmätare	1300	1375	1450
Specialistlantmätare	1450	1550	1625
Seniorlantmätare	1650	1750	1825

Figur 1, kostnadsutveckling per timme (Lantmäteriet 2015a, 2017b)

För den beredande lantmätare är prisökningen 35 % från 2015–2017. För de andra är den 11, 12 respektive 10 %. Konsulters timpriser säger egentligen inte så mycket. Duktiga konsulter kan vara dyra per timme men billiga per ärende. Läser man lantmäteriets halvårsrapport från första delen av 2016 får man se hur det föll ut i praktiken.

”Kostnaden för en lottsavstyckning mindre än 5000 m² har ökat under året, dels på grund av att fler timmar har avsatts dels på grund av taxehöjning som skedde vid årsskiftet. En enlottsavstyckning kostar nu i genomsnitt 35 915 kronor att jämföra med förra året då den kostade 30 373 kronor. Även kostnaden för fastighetsreglering har ökat, 32 307 kronor jämfört med 26 906 kronor 2015.” (Lantmäteriet 2016)

Det är en ökning med 18 respektive 20 % på ett år. Och det är för de enklaste författningsärendena. Förrättningar som gäller skogsfastigheter är inte sällan långt ifrån enkla. Notera att ovanstående exempel inte inkluderar årets senaste prisjustering. År 2017 kommer med största sannolikhet ge än dyrare förrättningar.

Förrättningskostnad i proportion till lagfartskostnad

Ett av de största incitamenten till att reglera in en köpt fastighet i en redan befintligt är det inte utgå någon lagfartskostnad, även kallad stämpelskatt. Vid reglering debiteras endast en avgift om 825 kr. Lagfartskostnaden uppgår till 1,5 % av köpeskillingen. Ifrån lantmäteriets egen hemsida (2017a) hämtas två kostnadsexempel. Ett lägre om ca 35 000 kr och ett högre om ca 55 000 kr. Om vi anger följande som ett normalintervall så krävs det att fastigheten är värld mer än 2 333 333 kr respektive 3 666 666 kr för att förrättningskostnaden ska gå jämt upp med lagfartskostnaden. Tas då hänsyn till att aktuell väntetid kan vara 1 – 2 år så utesluts ganska snart fördelarna med reglering för mindre skogsfastigheter. 55 000 kr är därtill inte på något vis ett tak för en regleringskostnad.

Köpa enstaka skiften

Vid köp en enstaka skiften från en större fastighet så är det inte möjligt att genomföra utan en fastighetsbildningsåtgärd. Och innan du beslutar dig för att genomföra ett sådant köp bör du noga fråga dig vad som kan hända? Du kan inte påverka kötiden och kostnaderna kan mycket väl bli en stor andel av anskaffningskostnaderna. Det hinner rinna mycket vatten under broarna på två års kötid. Bär i minnet hur förrättningskostnaderna utvecklats sedan 2015. Eller om skogen drabbas av skador.

Begär ett fast pris

Du bör oavsett hur du väljer att göra begära ett fast pris för förrättningen. Detta eftersom ärenden som drar ut på tiden också tenderar att ta mer tid. Lantmätare är precis som oss alla andra inga supermänniskor som klarar att hålla detaljer i minnet flera år. Och därtill arbetar du under krav att sälja en stor andel av sin tid.

En del som är verksamma inom skogsfastighetsbranschen är av intrycket att det har blivit svårare att fråga om råd innan ett förslag läggs fram. Då har bland annat Lantmäteriets roll som myndighet framhävts före rådgivarrollen. I princip går det inte



Kenny Svahn

2017-01-19

kontakt@kennysvahn.se

heller få en kostnadsuppgift innan förrättningen eftersom det inte på förhand går att se vem som kommer vara förrättningslantmätare. Det blir till att köpa grisen i säcken.

Låt oss säga att du begärt ett löpande pris på en förrättning. Och den drar iväg i kostnad. Oavsett om det är för att oförutsett arbete behöver göras eller för att ärendet har bytt handläggare och denne behöver läsa in sig. Du betalar fakturan för varje upparbetade 10 000 kr innan du sett resultatet. Du blir inte nöjd eftersom kostnaden har blivit betydligt högre. Då får du överklaga till Mark och Miljödomstolen för att bestrida kostnaden. Det innebär ytterligare handläggningstid och kostnader. Framförallt tar det energi. Enbart av den anledning är det värt att begära ett fast pris på förrättningen.

Lantmäteriet en av våra högst ansedda myndigheter

I årsredovisningen från 2015 så kan det utläsas att Lantmäteriet ändå lyckas knipa första platsen i en mätning av förtroendet för myndigheter (Lantmäteriet 2015b). Vi får inte glömma att de skogsägare som kommer i kontakt med lantmäteriet och får stora problem är väldigt få. Även om konsekvenserna för just dem kan bli förödande.

Du bör vara medveten om riskerna

Det kan tyckas märkligt att uttrycka sig om risk när det gäller en myndighets arbete. Det blir i det närmaste en fråga om risker. Risken för att kostnaden drar iväg, risken för att behöva överklaga till domstol, och risken över vad som händer med skogen under tiden. Du bör också komma ihåg att du kommer betala det taxorna som gäller om 1–2 år. Vad är det som säger att 2018 och 2019 kommer bli år med billigare förrättningar?

Vidare läsning

I nästa artikel ska vi adressera några exempel på när det gått riktigt tokigt. Till dess så kan du läsa länkarna nedan för att se några exempel som nått media.

<http://www.bohuslaningen.se/%C3%A5sikt/debatt-och-ins%C3%A4ndare/lantm%C3%A4teriet-beh%C3%B6ver-konkurrensuts%C3%A4ttas-1.959111>

Debattinlägg från LRF om att Lantmäteriet bör konkurrensutsettas

<http://www.atl.nu/skog/lantmaterinota-renachocken/>

Dubbel så dyr förrättning.

<http://www.dt.se/dalarna/rattvik/forrattningen-blev-120-000-dyrare-an-beraknat-hapnadsvackande-affarsmoral>

Förrättningen blev 120 000 kr dyrare än beräknat.

<http://www.lantbruk.com/skog/de-klarar-inte-sitt-uppdrag>

Debattinlägg från privat markägare om att handläggningstiderna äventyrar fastighetsaffärer.

<http://www.nsd.se/nyheter/nio-ars-vantan-nu-jo-anmaler-han-lantmateriet-5475389.aspx>

JO anmälde lantmäteriet efter 9 års väntan

<http://www.riksrevisionen.se/Page-Files/18732/R%C3%85R1%20Lantm%C3%A4teriet.pdf>

Riksrevisionen uttalade sig 2014 kritiskt till delar av lantmäteriets verksamhet.

Källor

Lantmäteriet (2015 a) Nyhetsbrev om förändrade taxor.

<http://www.revriks.se/media/1320/nyhet-20151221.pdf>

Lantmäteriet (2015b) Lantmäteriets årsrapport 2015 (Dnr 201/2016/373)

<https://www.lantmateriet.se/globalassets/om-lantmateriet/om-oss/dokument/2015/lantmateriets-arsredovisning-2015.pdf>



Kenny Svahn

2017-01-19

kontakt@kennysvahn.se

Lantmäteriet (2016) Lantmäteriets delårsrapport
2016 (Dnr 201–2016/3399)

<https://www.lantmateriet.se/contentassets/4df36076887542a48ccd91f15d8f9d53/lantmateriets-delarsrapport-2016.pdf>

Lantmäteriet (2017a)

<http://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/Andra-fastighet/Reglera/#faq:vad-kostar-det-har-hittar-du-prisexempel>

Lantmäteriet (2017b)

<https://www.lantmateriet.se/sv/Om-Lantmateriet/Om-oss/Ekonomi/>



Kenny Svahn

2017-01-19

kontakt@kennysvahn.se