

# Betalar du ett för högt ersättningsbelopp vid en lantmäteriförrättning?

**I samband med en lantmäteriförrättning där mark tillförs en fastighet som är avsedd för bebyggelse ska detta ersättas enligt de regler som återfinns i fastighetsbildningslagen. Om parterna inte är överens om ersättningen kan ansvarig värderingsman ta fram denna värdering. Värderingen görs vanligtvis med hjälp av ett ortsprismaterial, som är en förteckning över likartade fastigheter som nyligen sålts. Men tänk om materialet behandlas fel och ersättningen sedan beräknas på felaktiga data?**

I arbetet ”Ger behandlingen av ortsprismaterialet upphov till ett råtomtmarksvärde?” har det utretts i vilken utsträckning som det förekommer fel och otydligheter i samband med lantmäteriförrättningar. Ersättningen ska baseras på ett värde som är jämnt fördelat över den nya fastighetens areal, där värdet utgår från en obebyggd fastighet utan några nedlagda kostnader. Av detta skäl är det viktigt att ansvarig värderingsman gör avdrag för de kostnader som kan hänföras till fastighetsbildning och exploatering. Det är därför viktigt att försäkra sig om att de objekt som utgör ett ortsprismaterial inte är inkopplade till vatten och avlopp vid tiden för försäljning, samt att köpeskillingen inte innehåller kostnaden för en lantmäteriförrättning. Om ett område inte haft försäljningar inom närtid, och ett tillräckligt bra ortsprismaterial ej kan identifieras, så kan värderingen baseras på den fastighetstaxering som kontinuerligt sker.

Felaktig behandling av ett ortsprismaterial skulle leda till att den part som utökar sin fastighet får betala ett högre ersättningsbelopp än vad som faktiskt är korrekt. En felaktig behandling skulle medföra ett förhöjt kvadratmeterpris om över 10 kronor, vilket för större marköverföringar kan betyda tusentals kronor.

Genom att kontrollera att de fastigheter som utgör ett ortsprismaterial inte innehåller kostnader för vatten och avlopp, kan en kostnad som skulle ha en stor inverkan på försäljningspriset uteslutas. För att säkerställa att denna kostnad inte återfinns, har respektive kommun där dessa fastigheter är belägna kontaktats.

Studien redovisar att samtliga fastigheter, som ortsprismaterialet utgörs av, inte innehåller några kostnader för vatten och avlopp vid tiden för försäljning. Felaktigheter gällande fastighetsbildningskostnader är inte heller vanligt förekommande, utan har enbart påträffats i 1 av 29 undersökta fall. Det är däremot mer vanligt att presentation av ortsprismaterial eller beräkning av ersättningsbeloppet är otydligt. Som sakägare är det en grundläggande rätt att förstå hur ersättningsbeloppet har framkommit och vad detta baseras på. I takt med att ortsprismaterialet stöds av fastighetstaxeringen försvinner dessa otydligheter. Stöd av taxering blir aktuellt främst då det finns färre än sju likartade försäljningar inom närtid i det område där lantmäteriförrättningen genomförs.

Genom att belysa detta problem, får sakägare som potentiellt ska medverka i en lantmäteriförrättning inom snar framtid, en uppfattning om att de har rätt till en fullkomligt tydlig framställning av ersättningsutredningen. Som sakägare får man även en god bild om att värderingarna inte bekantas med några fel och därmed kan ersättningen som utdöms anses vara korrekt. Vidare kan det vara en indikation att de som ansvarar för värderingarna ska se över hur de framställer sin redovisning, för att undvika otydligheter och därmed klagomål.

Fredrik Pettersson

Lund 10 juni 2020