

Förrättningsavgifter för anläggningsförrättningar som avser enskilda vägar

- Variationer och orsaker med sikte mot en enhetligare prissättning

Stefan Crnoglavac

© 2021 Stefan Crnoglavac

Fastighetsvetenskap
Institutionen för Teknik och Samhälle, Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet
Box 118
221 00 Lund

ISRN LUTVDG/TVLM 21/5483SE

Tryckort: Lund

Förrättningsavgifter för anläggningsförrättningar som avser enskilda vägar

- **Variationer och orsaker med sikte mot en enhetligare prissättning**

Fees for facility procedures regarding joint roads

- Variations and causes with the aim of a more uniform pricing

Examensarbete utfört av / Master of Science Thesis by:

Stefan Crnoglavac, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

Handledare / Supervisor:

Fredrik Warnquist, universitetsadjunkt, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Fredrik Kopsch, lektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Examinator / Examiner:

Malin Sjöstrand, lektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Ingemar Bengtsson, lektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Opponent / Opponent:

Vendela Björkman, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Ylva Larsson Rosander, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Nyckelord:

Anläggningsförrättning, enskild väg, förrättningsavgift

Keywords:

Facility procedure, private road, cadastral procedure cost

Förrättningsavgifter för anläggningsförrättningar som avser enskilda vägar

Abstract

Property formation operation is facing increased digitalization, as a part of integration of digitalization in built-environment practices. In the light of this, the National Land Survey of Sweden's property formation division is doing an overhaul of their current revenue model. As a part of this overhaul, there is a need to investigate the present price driving factors in the agency's operations. This master thesis examines factors correlating with higher prices in facility procedures regarding joint roads, possible causes for these factors and the possibility to implement a new revenue model for these procedures.

Statistics from the National Land Survey indicates that the price for some cadastral procedures varies depending on where in the country they are performed, with higher prices in metropolitan areas. The thesis finds that the location where facility procedures regarding joint roads are carried out does not affect their price to a significant degree and that other factors have a bigger impact on the facility procedure fee. Factors correlating with higher prices varies between if the procedure is regarding the establishment of new joint roads or if existing joint roads are being revised. Found price driving factors are the number of co-owners in affected facilities, which party that applies for the procedure, the amount of different types of contact between the cadastral surveyor handling the procedure and interested parties, the number of cost allotment documents which correlates with the number of joint road sections affected, if compensation or participatory shares have been calculated, and road length but only up to two kilometres.

Based on the results from the analyses in the thesis and conclusions from former investigations, it is not possible to find a more suitable revenue model for joint road facility proceedings than the current one.

Förrättningsavgifter för anläggningsförrättningar som avser enskilda vägar

Sammanfattning

Fastighetsbildningsverksamheten står inför ökad digitalisering som en del av en digital samhällsbyggnadsprocess. Mot bakgrund av detta gör Lantmäteriets Fastighetsbildning en översyn av den nuvarande intäktsmodellen för verksamheten och som en del av detta arbete behöver den nuvarande prispbildningen undersökas närmare. I detta examensarbete undersöks priskorrelerande faktorer i anläggningsförrättningar som avser enskilda vägar, tänkbara orsaker till dessa och möjligheten att implementera en ny avgiftskonstruktion för denna förrättningstyp. Analysen av priskorrelerande faktorer görs genom regressionsanalyser, statistiska jämförelser och diagram över faktorerens priskorrelation vilka baseras på data från avslutade förrättningar erhållet från Lantmäteriet kompletterat med information som samlas in genom granskning av förrättningsakter.

Lantmäteriets statistik indikerar att tidsåtgången för likartade vanligt förekommande förrättningar varierar över landet för vissa förrättningstyper vilket får som konsekvens att likartade förrättningar kostar olika beroende på var de utförs. För dessa förrättningstyper är priset högre i storstadsregionerna och detta tros bland annat bero på mer komplicerade fastighetsrättsliga förhållanden i dessa områden, eftersom detta kräver mer tid för utredningar och lantmäteriaavgiften huvudsakligen är baserad på nedlagd tid. I arbetet utreds om denna prisvariation även föreligger för anläggningsförrättningar som avser enskilda vägar. Baserat på resultat från analyser i arbetet föreligger inte någon prisvariation mellan län som storstäder ligger i och andra län. Det har inte heller gått att påvisa någon statistiskt säkerställd prisvariation för förrättningar som görs inom respektive utanför detaljplan, vilket är en faktor som korrelerar med mer komplicerade fastighetsrättsliga förhållanden.

Vid undersökningen av andra priskorrelerande faktorer har det funnits en svårighet att analysera förrättningarna på ett enhetligt sätt på eftersom de varierar i hög grad beroende på ingående åtgärder och deras omfattning. Det har därför gjorts flera analyser baserade på förrättningar som huvudsakligen avser omprövning eller inrättande av enskilda vägar tillsammans, och med förrättningstyperna var för sig. Priskorrelerande faktorer som har kunnat påvisas och som är gemensamma för båda förrättningstyperna är storleken på de berörda gemensamhetsanläggningarnas delägarkretsar, antalet sakägarkontakter och antalet sammanträden. För omprövningsförrättningar är antalet andelstalslängder som i hög grad korrelerar med antalet berörda sektioner, ersättningsberäkning och kungörelsedelgivning tre faktorer som har statistiskt säkerställd priskorrelation medan sådant samband inte kan påvisas för förrättningar där huvudsyftet var att inrätta enskilda vägar. Eftersom kungörelsedelgivning görs när sakägarkretsen är svår att nå eller för att det kan finnas okända sakägare kan en känd och sammanhållen sakägarkrets vara viktigare vid omprövning än vid inrättande. Antalet andelstalslängder och ersättningsberäkning misstänks påverka priset i liknande omfattning oavsett förrättningstyp och de olika resultaten kan ha berott slumpen på grund av det smala dataunderlaget.

För förrättningar som främst avser inrättande kan andelstalsberäkning med tonkilometermetoden och vem som är sökande i förrättningen påvisas vara priskorrelerande faktorer. Förrättningar som söks av Trafikverket eller enskilda fastighetsägare är i genomsnitt lika dyra som förrättningar sökta av samfällighetsföreningar, dock visar regressionsmodellerna att likartade förrättningar som söks av samfällighetsföreningar är billigare vid beaktande av andra priskorrelerande faktorer då förrättningar sökta av föreningar överlag berör anläggningar med längre väglängd och betydligt större delägarkretsar. En del av förklaringen är att dessa förrättningar har mindre tid registrerad på sammanträden och sakägarkontakter än genomsnittet. Detta kan bero på att förrättningar som söks av samfällighetsföreningar har bättre informerade delägare och att det redan finns en opinion för den sökta åtgärden vilket minskar behovet av sakägarkontakter och förenklar utredningar, vilket därmed sänker priset. Prisskillnaden kan även delvis bero på att åtgärder sökta av samfällighetsföreningar kan vara av något mindre omfattning. Denna priskorrelation beroende på sökande kan föreligga även vid omprövning men det har inte gått att bevisa.

Väglängden har inte någon statistiskt säkerställd priskorrelation i någon utav regressionsmodellerna, men enligt framtagna diagram beror detta på att faktorn endast är priskorrelerande upp till ca två kilometer.

Dagens avgiftskonstruktion är baserad på en differentierad timtaxa beroende på handläggarens arbetskategori tillsammans med vissa grundbelopp och tilläggsavgifter vilka ska täcka vissa av Lantmäteriets fasta kostnader. Lantmäteriaavgiften har förut periodvis varit baserad på fasta avgifter, så kallade saktaxor, för flera förrättningstyper men dessa har aldrig berört anläggningsförrättningar. Det finns nu en vilja från Lantmäteriet att åter införa fasta avgifter inom förrättningsverksamheten för åtgärder där det är lämpligt på grund av saktaxornas många fördelar, bland annat förenklad administration och att avgiften blir känd på förhand vilket är önskvärt från sakägares håll.

Enligt tidigare utredningar av lantmäteriaavgifter lämpar sig saktaxor bäst för enhetliga förrättningstyper vars kostnad har liten spridning kring dess medel- och medianvärde. Sådant är inte fallet med anläggningsförrättningar som avser enskilda vägar och en odifferentierad saktaxa skulle därför inte vara lämplig att implementera för dessa. Som ett alternativ till en odifferentierad saktaxa skulle avgiftskonstruktionen kunna baseras på ingående åtgärder i förrättningen, men vissa av åtgärdena kan vara okända på förhand. Åtgärdena har dessutom stor variation i omfattning vilket påverkar nedlagd tid och därmed pris. Av dessa anledningar är detta alternativ inte heller bättre än den befintliga avgiftsmodellen. Vid en automatisering av vissa handläggningsmoment skulle det därför vara lämpligt att endast dessa debiteras med fasta tilläggsavgifter som liknar de befintliga för att ersätta Lantmäteriets självkostnader av åtgärdena. I övrigt anses det utifrån dataanalyserna och vad som fastslagits i tidigare utredningar att det inte finns en bra anledning att frångå dagens tidsbaserade avgiftskonstruktion för anläggningsförrättningar som avser enskilda vägar.

Förord

Detta examensarbets avslutande sätter punkt på fem års studier vid Lunds Tekniska Högskola som för mig har varit minst lika utvecklande på ett personligt plan som de har varit givande akademiskt. Jag ser tillbaka på denna tid med glädje men jag ser också fram emot kommande utmaningar.

Jag vill rikta ett tack till Lina Blackmon som har varit samordnare i examensarbetet, Svante Dolff och Kristina Ahlstrand Widborg som har varit kontaktpersoner, tillsammans med deras kollegor på Lantmäteriet för att de gav mig chansen att ta mig an arbetet och för deras hjälp under arbetets gång.

Jag vill också tacka mina handledare Fredrik Kopsch som har hjälpt mig med regressionsanalyserna och Fredrik Warnquist som under arbetet har väglett och hjälpt mig genomföra arbetet.

Sist men absolut inte minst vill jag rikta ett tack till min familj och vänner som har uppmuntrat och stöttat mig genom hela studietiden och examensarbetets gång.

Trevlig läsning!

Lund, 25 maj 2021

Stefan Crnoglavac

Förrättningsavgifter för anläggningsförrättningar som avser enskilda vägar

Innehållsförteckning

1 Inledning	1
1.1 Problemformulering	1
1.2 Syfte	1
1.3 Metod	1
1.4 Avgränsningar	2
2 Enskilda vägar.....	3
2.1 Äldre lagstiftning	3
2.2 Nuvarande lagstiftning	5
2.2.1 Inrättande	5
2.2.2 Anslutning	6
2.2.3 Omprövning	6
2.2.4 Särskilda bestämmelser om enskilda vägar.....	7
2.2.5 Förvaltning av gemensamhetsanläggningar	8
2.2.6 Markåtkomst	9
2.2.7 Ersättning	9
2.2.8 Fördelning av kostnader för utförande och drift	10
2.2.9 Väglagen	11
2.2.10 Plan- och bygglagen.....	12
3 Förrättningsprocessen	13
3.1 Initiering.....	13
3.2 Utredning	14
3.3 Kallelse och delgivning.....	15
3.4 Sammanträde och samråd	15
3.5 Fältarbete.....	16
3.6 Upprättande av handlingar	16
3.7 Beslut och underrättelse	17
3.7.1 Anläggningsbeslut.....	17
3.7.2 Ersättningsbeslut	17
3.7.3 Tillträdesbeslut.....	18
3.7.4 Beslut om kostnadsfördelning.....	18
3.7.5 Andra beslut	18
3.7.6 Avslutningsbeslut.....	18
3.8 Överklagan	19
3.9 Laga kraft	19
3.10 Rättelse.....	20
3.11 Fördelning och betalning av förrättningsavgift.....	20

4 Lantmäteriet	22
4.1 Historia.....	22
4.2 Myndighetens roll idag	23
4.3 Divisionen Fastighetsbildnings organisation	24
4.3.1 Struktur	24
4.3.2 Arbetssätt	24
4.3.3 Uppdelningen i kundbehov	25
4.3.4 Finansiering.....	26
5 Finansiering av statliga verksamheter	27
5.1 Skatt eller avgift?	27
5.2 Olika sorters avgiftskonstruktioner	27
6 Lantmäteriaavgifter	29
6.1 Historiskt.....	29
6.1.1 Kostnadstäckning.....	29
6.1.2 Avgiftskonstruktion	29
6.2 Tidigare utredningar av lantmäteriaavgifter	30
6.2.1 1974 års utredning angående översyn av lantmäteritaxan	30
6.2.2 1980 års lantmäteritaxeutredning.....	31
6.2.3 Fastighetsbildningskostnadsutredningen 1990.....	32
6.2.4 LI-utredningen 1994	33
6.2.5 Sakersättning och fasta avgifter i lantmäteriförrättningar 2017.....	34
6.2.6 Regionala skillnader i förrättningsavgifter – tänkbara orsaker	35
6.3 Lagstiftningen av förrättningsavgifterna.....	36
6.4 Nuvarande avgiftskonstruktion	36
6.4.1 Fasta avgifter.....	36
6.4.2 Tidsdebitering	38
6.4.3 Arbetstid och kostnader som inte debiteras sakägarna	39
6.5 Sakägarnas perspektiv.....	40
6.6 Digitaliseringens konsekvenser för dagens avgiftskonstruktion.....	40
7 Statistisk dataanalys	42
7.1 Multipel linjär regressionsanalys	42
7.2 Hypotesprövning	43
7.3 Signifikansnivå	44
7.4 Multikollinearitet	44
8 Första dataanalysen	45
8.1 Data	45
8.2 Avgränsningar av dataunderlag	45
8.3 Uppställning av analyser.....	46

Förrättningsavgifter för anläggningsförrättningar som avser enskilda vägar

8.3.1 Beroende variabel	46
8.3.2 Oberoende variabler – steg 1	46
8.3.3 Oberoende variabler – steg 2	46
8.4 Resultat	48
8.4.1 Prisvariation över landet – steg 1	48
8.4.2 Resultat med fler inkluderade variabler - steg 2	50
8.4.3 Fördelning av registrerad tid	51
9 Datainsamling.....	52
9.1 Anläggningarnas egenskaper	52
9.2 Förrättningarnas egenskaper	55
9.3 Kommunikation	58
10 Andra dataanalysen.....	60
10.1 Avgränsning av datamaterial	60
10.2 Justerade oberoende variabler	61
10.3 Uteslutna oberoende variabler	63
10.4 Uppställning av regressionsmodeller	67
10.4.1 Beroende variabel	67
10.4.2 Oberoende variabler	68
10.5 Resultat	69
10.5.1 Prisvariation över landet	69
10.5.2 Alla förrättningar.....	71
10.5.3 Anläggningsförrättningar som främst avser inrättande av väg	78
10.5.4 Förrättningar som främst avser omprovning.....	79
10.5.5 Sammanställning av resultat	81
11 Diskussion.....	83
11.1 Varierar priset för anläggningsförrättningar som avser vägar över landet?....	83
11.2 Vad finns det för prisdrivande faktorer och hur mycket påverkar de?.....	85
11.3 Finns det ett behov av en ny avgiftskonstruktion?.....	91
12 Avslutande diskussion.....	95
12.1 Sammanfattande slutsatser	95
12.2 Felkällor och förbättringar	97
12.3 Förslag till vidare utredning.....	98
Källförteckning	99
Bilagor.....	102

Författningar och förkortningar

Författningar

- AL – Anläggningslagen (1973:1150)
- EVL – Enskilda väglagen (1939:608)
- FBL – Fastighetsbildningslagen (1970:988)
- FBK – Fastighetsbildningskungörelsen (1971:762)
- LGA – Lagen (1966:700) om vissa gemensamhetsanläggningar
- PBL – Plan- och bygglagen (2010:900)
- SFL – Lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter
- VägL – Väglagen (1971:948)

Förkortningar

- Ds – Departementsserie
- GA – Gemensamhetsanläggning
- Prop. – Proposition
- SFS – Svensk författningssamling
- SOU – Statens offentliga utredningar
- VIF – Variansinfliktationsfaktor

1 Inledning

1.1 Problemformulering

Priset för en lantmäteriförrättning beror på ärendets omfattning eftersom priset till största del baseras på hur mycket arbete som läggs ner för handläggningen. Den arbetsinsats som krävs är beroende av typ av förrättning, ärendets komplexitet och hur mycket kontakttid de olika sakägarna driver. Lantmäteriets statistik indikerar att tidsåtgången för likartade förrättningar varierar över landet för vissa förrättningstyper vilket får som konsekvens att likartade förrättningar kostar olika beroende på var de utförs. Vidare står lantmäteriet inför en ökad digitalisering som en del i en digital samhällsbyggnadsprocess. Med bakgrund av detta gör Lantmäteriets Fastighetsbildning en översyn av den nuvarande intäktsmodellen och som en del i detta arbete behöver den nuvarande prisbilden undersökas närmare. Vid sidan om Lantmäteriets egen undersökning av prisbilden har myndigheten även låtit studenter genomföra examensarbeten i ämnet för att bidra till detta arbete.

1.2 Syfte

Huvudsyftet med detta examensarbete är att kartlägga den nuvarande prisbilden för anläggningsförrättningar som avser väg vilket främst görs genom att utreda vilka faktorer som korrelerar med högre förrättningsavgift. Priskorrelerande faktorer undersöks sedan närmare för att bättre förstå hur de driver priset.

Ännu ett syfte med examensarbetet, som delvis är kopplat till huvudsyftet, är att utreda ifall det finns en prisvariation inom landet för likartade anläggningsförrättningar som avser väg. Anledningen till att detta undersöks är att fånga en större del av prisbilden.

Ett sista syfte är att utreda dagens avgiftsmodell och undersöka alternativa sådana. Ifall utfallet av utredningen är att dagens avgiftsmodell inte anses vara den mest lämpliga ska en ny avgiftsmodell föreslås som möter Lantmäteriets och sakägarnas behov samt nya behov utifrån digitalisering och automatisering.

Examensarbetet görs genom att söka svar på följande frågeställningar:

- Varierar priset för anläggningsförrättningar som avser vägar över landet?
- Vad finns det för prisdrivande faktorer och hur mycket påverkar de?
- Finns det ett behov av en ny avgiftsmodell för anläggningsförrättningar som avser vägar? Om behovet finns, hur kan en bättre lämpad avgiftsmodell konstrueras?

1.3 Metod

Prisbilden för anläggningsförrättningar som avser enskilda vägar utreds genom att få svar på ovan redovisade frågeställningar. Detta görs genom att först utreda den

befintliga lagstiftningen som berör gemensamhetsanläggningar som avser väg, deras förrättningsprocess och avgiftsbeläggning av den. Utöver detta behöver det även skapas en bättre förståelse av Lantmäteriets verksamhet och organisation. Detta finns redovisat i kapitel 2 – 6.

För att få svar på de två första frågeställningarna görs kvantitativa analyser från önskan av Lantmäteriet och utförs alltså inte på handläggarnivå. Denna del av examensarbetet utförs med hjälp av regressionsanalyser, statistiska jämförelser och diagram för att finna faktorer som korrelerar med högre förrättningsavgifter. Den kvantitativa analysen görs i två faser, där den första görs med regressionsanalyser och statistiska dataanalyser baserat på den data som erhålls från Lantmäteriet och finns redovisad i kapitel 8. Här utreds prisvariationen mellan län och om faktorer i förrättningar har en korrelation med priset.

Därefter granskas förrättningsakter för att komplettera befintliga data över faktorer i de olika förrättningarna samt för att gallra förrättningar från dataunderlaget som berör annat än anläggningsförrättningar som avser enskild väg. Hur denna datainsamling görs beskrivs i kapitel 9 och gallringen av förrättningar finns redovisad i avsnitt 10.1.

Datan från Lantmäteriet tillsammans med den som samlas in under granskningen av förrättningsakterna ingår sedan i andra analysfasen som finns redovisad i kapitel 10. Prisvariationen över landet utreds vidare med hjälp av regressionsanalyser och statistiska jämförelser och denna finns redovisad i avsnitt 10.5.1 och diskussionen av resultaten finns redovisade i avsnitt 11.1. Priskorrelerande faktorer i förrättningar utreds med hjälp av regressionsanalyser, statistiska jämförelser och diagram. Denna utredning görs både med alla förrättningar som dataunderlag, och med förrättningar som främst avser inrättande av nya gemensamhetsanläggningar och omprövning av befintliga var för sig. Resultaten från dessa analyser finns redovisade i avsnitt 10.5.2 – 10.5.4. I avsnitt 11.2 utreds sedan de priskorrelerande faktorerna för att bättre klargöra hur de driver priset.

Den tredje frågeställningen besvaras med hjälp av resultaten från de kvantitativa analyserna tillsammans med en utredning av den befintliga avgiftskonstruktionen samt litteraturstudier av tidigare genomförda utredningar av lantmäteravgifter.

1.4 Avgränsningar

Enligt Lantmäteriets instruktioner görs examensarbetet inom ramen för kundbehov 7, fastighetssamverkan och gemensamt nyttjande. Ytterligare avgränsning har därefter gjorts till att arbetet endast berör anläggningsförrättningar som avser inrättandet och omprövning av enskilda vägar. De kvantitativa analyserna bygger data över förrättningar som avslutades under år 2019. Examensarbetet utreder förrättningsavgifter, alltså det debiterade beloppet och inte Lantmäteriets självkostnader av förrättningarna.

2 Enskilda vägar

För att fastigheter ska fungera för sina ändamål behöver de tillgång till flera funktioner, så som bland annat vatten- och avloppsanordningar, elektrisk kraft och vägar.¹ Alla behov går inte att lösa på fastighetens egen mark utan kan lösas genom samverkan med andra fastigheter, genom att rättigheter för sådana behov inrättas på andra fastigheter i form av ledningsrätter och servitut. När flera fastigheter behöver samma rättighet kan det bildas en gemensam sådan som alla behövande fastigheter är delägande i, så kallade gemensamhetsanläggningar. Anläggningen och utrymmet som behövs för denna blir samfällt för alla deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggningen och dessa ansvarar för anläggningens utförande och drift (14 § AL).

Vägar kan antingen vara allmänna, vilket innebär att Trafikverket eller kommunen förvaltar dem, eller kan de vara enskilda vilket innebär att och det privata aktörer ansvarar för dem och dessa oftast utgör gemensamhetsanläggningar.² I detta kapitel redovisas lagstiftningen som reglerar gemensamhetsanläggningar som avser väg tillsammans med tidigare lagstiftning.

2.1 Äldre lagstiftning

Innan Anläggningslagen (1973:1149) (förkortat AL) och Lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter (förkortat SFL) som idag reglerar gemensamhetsanläggningar och samfälligheter trädde i kraft år 1974 fanns andra lagar som reglerade samfälligheter, deras förvaltande och förhållandet mellan delägarna. Även om dessa lagar numera är upphävda är de relevanta på så vis att de var gällande vid många av dagens enskilda vägars inrättande.

Den första lagen som reglerade förhållandet mellan bydelägare på landsbygden var Byggningsbalken (1736:0123 1) som infördes år 1734 och som gällde vid sidan om de så kallade byordningarna som var byarnas egna regelverk.³ År 1939 infördes Lagen om enskilda vägar (1939:608) (förkortat EVL) som reglerade enskilda vägar både inom tätorter, på landsbygden och skogsbilvägar. Av dessa var vägarna inom landsbygdsområden mest lika nuvarande dagens gemensamhetsanläggningar, där deltagande fastigheter fick ett andelstal tilldelat för att fördela väghållningsansvaret efter deras användningsgrad.⁴ På landsbygden och i skogen kunde antingen vägarna förvaltas gemensamt och bildade då en vägsamfällighet eller så kunde delägarna ansvara för förvaltningen av var sitt vägstycke. Inom tätbebyggelse fanns specialregler som gjorde det möjligt att bilda vägföreningar som skulle ansvara för att förvalta vägen.

¹ Ekbäck (2016) s. 1

² Trafikverket (2021)

³ Ekbäck (2016) s. 81 - 83

⁴ Ekbäck (2016) s. 33 - 34

Förvaltningskostnaderna delades dock efter fastigheternas taxeringsvärden istället för efter användning. Både vägsamfälligheter och vägföreningar skulle anta stadgar och utse en styrelse som Länsstyrelsen sedan godkände. År 1967 trädde Lagen om vissa gemensamhetsanläggningar (1966:700) (förkortat LGA) i kraft, men denna lag kunde inte tillämpas på vägar som redan reglerades i EVL.⁵ Med denna lag kunde gemensamhetsanläggningar inrättas som antingen kunde utgöra en juridisk person och förvaltas genom föreningsförvaltning eller i enklare form genom delägarförvaltning, så som regelverket är uppbyggt idag. Denna lagändring gjordes till stor del för att förenkla anläggandet och förvaltningen av allt större samfälligheter till följd av befolkningstillväxten och den ökade trafikmängden.⁶ Det fanns dock vissa problem med denna lagstiftning: avtalen var oftast inte gällande mot nya fastighetsägare vid ägarbyte och det gick inte att tvångsvis ansluta fastigheter sig till samfälligheterna utan anslutningen skedde genom frivilliga avtal är avtal låg till grund var anläggningen fortfarande fastighetstillbehör till fastigheten den låg på vilket gjorde det svårt att använda anläggningen som säkerhet för lån.

För att lösa denna problematik, för att föra samman lagreglerna kring samfälligheter samt samordna dessa regler med den nya fastighetsbildningslagen började arbetet med en ny lag väldigt snabbt efter att LGA började tillämpas. När AL infördes 1974 ersatte den vissa delar av EVL, innan EVL upphävdes helt 1998 och många av de kvarvarande reglerna infördes i slutet av AL (SFS 1997:620). Införandet av AL och dess samordnande med nya FBL innebar också att ansvaret att förordna förrättningsman över från Länsstyrelsen till Lantmäteriet för båda lagarna. Äldre vägar som tidigare förvaltades av en vägförening eller vägsamfällighet enligt EVL:s regler anses idag vara gemensamhetsanläggningar enligt AL:s regler (2, 9 §§ Lagen om upphävande av lagen (1939:608) om enskilda vägar). Införandet av AL innebar också bättre sakrättsskydd och att skyldigheten att underhålla anläggningen placerades i fastigheten vilket tryggade förvaltningen vid ägarbyten och exekutiva auktioner. Detta sätt att trygga delägarkretsen och anläggningens bestånd bidrog till att finansiera anläggningarna på kredit.

Samtidigt som AL trädde i kraft infördes även SFL som bland annat reglerar anläggningar enligt AL och marksamfälligheter.⁷ Denna lag ersatte bysamfällighetslagen, LGA och reglerna om vägsamfälligheter i EVL i syfte att samordna denna splittrade lagstiftning gällande förvaltningen av gemensamhetsanläggningar i samband med att AL infördes som gjorde samma sak.

⁵ Ekbäck (2016) s. 83

⁶ Karlbro & Larsson (1983) s. 28 - 43

⁷ Ekbäck (2016) s. 83 - 84

2.2 Nuvarande lagstiftning

2.2.1 Inrättande

Gemensamhetsanläggningar (nedan förkortat GA) inrättas av lantmäterimyndigheten genom anläggningsförrättningar. För att gemensamhetsanläggningar ska få bildas finns först ett antal villkor reglerade i AL som behöver uppfyllas, se tabell 1.

Tabell 1. Regler vid inrättande

Regler vid inrättande	
GA:n ska vara av <u>stadigvarande betydelse</u> för <u>flera</u> fastigheter (1 § första stycket AL).	
<u>Båtnadsvillkoret</u>	Fördelarna med GA:n måste överväga de kostnader och olägenheter som anläggningen medför (6 § första stycket AL). Fördelarna beräknas främst ur ekonomisk nytta och statsbidrag ska tas med i båtnadsberäkningen. ⁸
<u>Opinionsvillkoret</u>	Så länge behovet av anläggningen inte är synnerligen angeläget får inte GA bildas om ägare till de fastigheter och hyresgäster i sådana fastigheter som ska ingå i anläggningen allmänt motsätter sig åtgärden och har beaktansvärda skäl för det (7 § AL).
<u>Lokaliseringskravet</u>	GA:ar ska lokaliseras och utföras på ett sådant sätt att ändamålet uppfylls med minsta möjliga intrång och olägenhet så länge kostnaden inte är oskälig (8 § AL). Avsteg får göras om det innebär skydd för enskilt intresse och om ägarna till de fastigheter som ska delta i GA:n medger det (16 § första stycket 2 AL).
<u>Inom planlagt område eller område med områdesbestämmelser</u>	GA:ar får inte utföras på ett sätt som strider mot planer och områdesbestämmelser upprättade enligt Plan- och bygglagen (2010:900) och att naturvårdsföreskrifter upprättade enligt Miljöbalkens (1998:808) bestämmelser ska beaktas vid anläggningens bildande (9 § AL)
<u>Utanför planlagt område</u>	I de fall anläggningen anläggs utanför planlagt område får den inte utföras på ett sätt som försvårar områdets ändamålsenliga användning, föranleder olämplig bebyggelse eller motverkar en lämplig planläggning av området (10 § AL)
<u>Allmänna intressen</u>	GA:ar får inte inrättas om de medför större olägenhet än nyttan den medför för allmänna intressen (11 § AL)

⁸ Prop. 1973:160 s. 150

2.2.2 Anslutning

Till gemensamhetsanläggningen ansluts fastigheter som ska delta i den. Även för denna åtgärd finns villkor i AL som behöver uppfyllas:

- Till gemensamhetsanläggningen kan fastigheter men även inskrivna tomträtter, gruvor, och efter lämplighetsprövning även byggnader och anläggningar på ofri grund samt natur- och kulturreservat anslutas (2 § AL).
 - Byggnader och anläggningar får endast anslutas om det inte medför kostnader eller olägenheter för annan fastighet i gemensamhetsanläggningen (6 § andra stycket AL). Om det i detaljplanen för området meddelas bestämmelser om gemensamhetsanläggning och anläggningsbeslut meddelas under detaljplanens genomförandetid gäller dock inte denna regel (6 a § AL).
- Väsentlig betydelse - för att fastigheter eller motsvarande utanför område med fastighetsindelningsbestämmelser lagligen ska få anslutas till gemensamhetsanläggningar ska anläggningen vara av väsentlig betydelse för fastigheten (5 § AL).
 - Undantag från detta villkor görs om det i detaljplanen för området meddelas bestämmelser om gemensamhetsanläggning och anläggningsbeslut meddelas under detaljplanens genomförandetid (6 § andra stycket AL).
 - Undantag från denna regel får även göras om ägarna till de fastigheter som ska delta i anläggningen medger det (16 § första stycket 1 AL).

2.2.3 Omprövning

Efter förrättningen är genomförd och avslutad går det att ta upp samma frågor för ny prövning hos Lantmäteriet om (35 § första stycket AL):

- ändrade förhållanden kräver det
- det i en tidigare förrättning har bestämts att vissa frågor ska tas upp för omprövning efter en viss tid
- det i övrigt har framkommit ett klart behov av omprövning

Ändrade förhållanden kan exempelvis vara att nya fastigheter bildas som också behöver ingå i gemensamhetsanläggningen, att deltagande fastigheter utträder vilket leder till att andelstalen behöver omprövas eller att gemensamhetsanläggningen har tjänat sitt syfte och inte längre behövs (i nuvarande omfattning). Lantmäteriet kan förordna att en samfällighetsförening som förvaltar en gemensamhetsanläggning själv kan besluta om nya andelstal för delägande fastigheter vars användningssätt ändras stadigvarande (24 a § AL). Fastigheter kan även inträda, utträda eller få sina andelstal ändrade genom överenskommelse med delägarna i gemensamhetsanläggningen, men då måste överenskommelsen godkännas av Lantmäteriet (43 § AL). Ett alternativ till denna regel

är att lantmäterimyndigheten samband med ny- eller ombildning av fastigheter ansluter dem till gemensamhetsanläggningen eller ändrar deras andelstal (42 a § AL).⁹ Vid ändrade förhållanden gäller fortfarande kraven som gällde vid inrättandet. Om ändrade förhållanden leder till att gemensamhetsanläggningen inte längre behövs kan gemensamhetsanläggningar upphävas.

2.2.4 Särskilda bestämmelser om enskilda vägar

I slutet av AL (46 - 57 §§) finns särskilda regler om väganläggningar som infördes efter att EVL upphävdes. Vid tillfälligt behov av väg finns här två undantagsregler:

- När en fastighet bara har tillfälligt behov av en enskild väg kan avsteg från varaktighetskravet för anslutning som återfinns i 1 § AL göras (47 § AL)
- En annan möjlighet vid tillfälligt behov är att fastigheten får lov att använda gemensamhetsanläggningen utan att delta i vägsamfälligheten och utan att få tilldelat andelstal (50 § AL). Ersättning ska även då utgå.

Även vid varaktigt behov av väg finns här två undantagsregler:

- Fastigheter får lov att använda befintlig väg om det är av väsentlig betydelse för fastigheten, om det inte medför synnerligt men för andra fastigheter som använder vägen och om det är mer lämpligt än att bilda gemensamhetsanläggning eller om vägen redan förvaltas av gemensamhetsanläggning, ansluta fastigheten (49 § AL). Ersättning ska i så fall utgå till delägande fastigheter för det ökade slitaget av vägbanan.
- Gemensamhetsanläggningar som avser väg och förvaltas av samfällighetsföreningar får använda vägar som ingår i andra gemensamhetsanläggningar om det är av väsentlig betydelse för delägarfastigheterna och det är mer lämpligt än att ansluta fastigheterna till den andra gemensamhetsanläggningen (50 a § AL). Ersättning utgår.

Nämnda undantagsregler kan användas i fall där gemensamhetsanläggningen har föråldrade andelstalslängder som inte längre representerar fastigheternas användning av anläggningen men som fortfarande förvaltas på ett tillfredsställande sätt. I sådana situationer skulle en anslutning till anläggningen medföra en stor kostnad för anläggningssamfälligheten utan större nytta och då är det bättre att ansluta fastigheten med ett AL 49 §-servitut och behandla de föråldrade andelstalslängderna i en framtida omprövning. Utöver nämnda undantagsregler för enskilda vägar finns det även möjlighet att ta ut extra avgifter för vinterväghållning eller för tillfälligt större utnyttjande om det inte gäller alla fastigheter och om de ökade kostnaderna tas upp i andelstalsberäkningen (48 - 48 a §§ AL).

⁹ Lantmäteriet (2020a) s. 211 - 215

2.2.5 Förvaltning av gemensamhetsanläggningar

Förvaltningen av samfälligheter enligt AL, det vill säga själva anläggningarna och eventuell samfälld mark som anläggningarna tar i anspråk regleras i SFL (1 § SFL). Gemensamhetsanläggningar förvaltas antingen direkt av delägarna vilket kallas för delägarförvaltning eller genom att en samfällighetsförening som deltagande fastigheter ingår i förvaltar anläggningen genom så kallad föreningsförvaltning (4 § SFL).

Delägarförvaltning är den förvaltningsform som automatiskt uppstår om det vid anläggningens inrättande inte beslutas om föreningsförvaltning (4 § SFL). Vid delägarförvaltning beslutar delägarna om alla åtgärder gemensamt vilket kräver full enighet mellan alla delägare i gemensamhetsanläggningen (6 § SFL). I situationer där alla inte är eniga kan delägare hos Lantmäteriet begära ett delägarsammanträde där besluten röstas igenom av delägarna (7 § SFL). Om åtgärden leder till en åtgärd delas kostnaden för sammanträdet av delägarna, annars står sökande för kostnaden (16 § SFL). Delägarförvaltning är effektivt och billigt så länge alla delägare är överens, medan åtgärder snabbt kan bli dyra och mer tidskrävande om delägarna inte är det. Av den anledningen är det främst mindre gemensamhetsanläggningar med färre delägare som förvaltas genom delägarförvaltning.

Föreningsförvaltning är den andra förvaltningsformen för gemensamhetsanläggningar. Samfällighetsföreningar bildas antingen genom att en delägare vid delägarförvaltning kallar till sammanträde som Lantmäteriet håller i eller genom att Lantmäteriet tar ett officialinitiativ i samband med bildandet av gemensamhetsanläggningen (6. 20 §§ SFL). Föreningen registreras då i samfällighetsregistret med kopior av föreningens stadgar och protokoll från sammanträde (25 - 26 §§ SFL). Det kan även vara så att gemensamhetsanläggningar redan förvaltas av föreningar som inte har registrerats och då kan föreningen skicka in ansökan till Lantmäteriet om registrering i efterhand.

Vid föreningsförvaltning är alla delägande fastigheters ägare medlemmar i föreningen och medlemskapet är knutet till samfälligheten (17 § SFL). Föreningen är då en juridisk person vars uppdrag endast är att förvalta samfälligheten den är bildad för och tillgodose medlemmarnas behov i skälig omfattning (18 - 19 första stycket §§ SFL). En förening kan även handha förvaltning av flera samfälligheter om det är mer lämpligt ur effektivitetssynpunkt, men då får medlemmar bara rösta om åtgärder som berör verksamhetsgrenen som berör deras fastighet och medel för varje verksamhetsgren skiljs åt (45, 48 första stycket, 55 §§ SFL).

Om gemensamhetsanläggningen inte längre behövs, exempelvis på grund av att väganläggningen görs om till allmän väg, ska också samfällighetsföreningen upplösas (61 § SFL). Det kan antingen göras på delägarnas initiativ med Länsstyrelsens medgivande eller genom att Lantmäteriet förordnar det (36 § AL). Innan föreningen upplöses ska dock alla eventuella skulder betalas och de tillgångar som är över ska betalas till delägarna (63 § SFL). Förvaltar en förening flera samfälligheter och en av

dem ska upplösas gäller samma sak inom delägarkretsen för den verksamhetsgren som utgår (64 § första stycket SFL).

2.2.6 Markåtkomst

Gemensamhetsanläggningar kräver att ett visst utrymme tas i anspråk för att de ska kunna inrättas. Detta utrymme kan antingen upplåtas till förmån för anläggningen eller kan utrymmet även lösas in om fastighetsägaren begär det (12 § AL). Större utrymme får inte tvångsvis tas i anspråk för anläggningen än vad som behövs för de delägande fastigheter som uppfyller väsentlighetskravet i 5 § AL med undantag om fastighetsägare och sakägare medger det eller om anläggningen behövs för ett större antal fastigheter eller är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt (16 § första stycket 2, 12 § andra stycket AL).¹⁰

Det vanligaste sättet för markåtkomst för enskilda vägar är att utrymmet upplåts till förmån för gemensamhetsanläggningen och då är äganderätten till marken är kvar i fastigheterna anläggningen ligger på. Det andra sättet för markåtkomst är att utrymmet för anläggningen löses in och görs endast om fastighetsägaren begär det (12 § andra stycket AL). Om fastigheten fortfarande är lämpad för sitt ändamål ska bara den berörda delen lösas in och det inlösta området utgör sedan en marksamfällighet som regleras i SFL (14 § första stycket AL).

På samma sätt som utrymme kan upplåtas till förmån för gemensamhetsanläggningar kan även fastighetstillbehör upplåtas. En skillnad är dock att lantmäterimyndigheten kan besluta att äganderätten av fastighetstillbehör i form av byggnader och anläggningar ska föras över till gemensamhetsanläggningar (12 a § AL). Villkoren som behöver uppfyllas för denna åtgärd är samma som för bildandet av gemensamhetsanläggningar, men även att det leder till en mer ändamålsenlig markanvändning och att fördelarna av överföringen överväger kostnaderna och olägenheterna. Dock är dessa specialvillkor dispositiva om anläggningens ägare medger åtgärden (16 § första stycket 3 AL).

2.2.7 Ersättning

När en fastighet inträder i en gemensamhetsanläggning eller får sitt andelstal höjt enligt 35 eller 43 §§ ska fastighetsägaren betala det beräknade överskottet av anläggningen som den får ta del av i samband med anslutningen (37 § AL). Motsatt situation råder när fastighet utträder eller får andelstalet sänkt - då ska ersättning utgå till fastighetsägaren (38 § AL). Denna ersättning ska vid delägarförvaltning beräknas utifrån anläggningens återskaffningsvärde med avdrag för förslitning och föråldring (39 § AL).¹¹ Vid föreningsförvaltning ska även föreningens tillgångar och skulder tas med i beräkningen.

¹⁰ Ekbäck (2016) s. 49 - 53

¹¹ Lantmäteriet (2020a) s. 199 - 200

För utrymme eller fastighetstillbehör som tas i anspråk för att inrätta gemensamhetsanläggningar utgår ersättning i form av pengar som ska betalas inom tre månader efter att anläggningsbeslutet har vunnit laga kraft för att beslutet inte ska förfalla (13 §, 32 § första stycket AL).¹²

Dessa regler tillsammans med de nämnda i avsnitt 2.2.4 innebär att fastighetsägare inte tvingas utstå ekonomisk skada utan kompensation i samband med anläggningsförrättningar. Reglerna innebär även att det inte spelar någon roll för fastighetsägaren hur markåtkomsten sker, varken när det kommer till ersättningens storlek eller vad ägaren har för rättigheter på sin fastighet. Värderingen av ersättningen kan antingen göras av lantmäterimyndigheten eller kan denna arbetsuppgift vid behov överlätas på förordnad sakkunnig med bättre kompetens i ämnet.

2.2.8 Fördelning av kostnader för utförande och drift

För gemensamhetsanläggningars utförande och drift tillkommer kostnader som ska fördelas mellan delägande fastigheter vilket görs efter deras andelstal (15 § AL). Andelstalen fastställs vid inrättandet och går att ompröva vid ny förrättning. Kostnadsfördelningen enligt andelstalen kan frångås om någon delägare vill bära en större del av kostnaden än vad den är berättigad till, så länge det inte sker i otillbörligt syfte och eventuella fordringshavare samt eventuella andra fastighetsägare som besväras av samma gemensamma in-teckning medger det (16 § första stycket 4 AL). Det går att bestämma separata andelstalslängder för utförandet och driften även om detta inte görs så ofta i praktiken. Kostnaderna för utförandet av gemensamhetsanläggningen innefattar kostnaden för själva anläggningen samt ersättning som utgår för utrymmet anläggningen tar i anspråk och ska främst fördelas efter fastigheternas nytta med anläggningen.¹³ Denna nytta ska beräknas utifrån "den värdehöjning som anläggningen innebär för fastigheten, minskad med enskilda fullföljningskostnader, anpassningsförluster o. d".¹⁴

Andelstalen för underhållet och driften av anläggningen fördelas istället efter hur mycket delägarna beräknas använda den. Hur stor den faktiska användningen är spelar ingen roll för denna andelstalslängd utan det är fastighetens ändamål som styr den beräknade användningen. Metoden som används för beräkningen av dessa andelstal bygger på att fastigheter utifrån sitt ändamål blir tilldelade ett schablonvärde för trafikmängden i måttet ton per år, även kallat transporttal, som multipliceras med sträckan som fastigheten behöver använda.¹⁵ Permanentbostäder har transporttalet 2100 ton/år, fritidsbostäder har normalt transporttalet 700 ton/år och skogsfastigheter blir tilldelade transporttal efter vilket tillväxtområde de ligger inom och arealen av den produktiva skogsmarken.

¹² Ekbäck (2016) s. s. 62 - 65

¹³ Ekbäck (2016) s. 55 - 59

¹⁴ Prop. 1973:160 s. 215

¹⁵ Lantmäteriet (2010)

Flera andelstalslängder upprättas även i situationer när gemensamhetsanläggningen är uppdelad i flera sektioner.^{16 17} Detta bör i regel undvikas för att istället inrätta flera gemensamhetsanläggningar i syfte att förenkla förvaltningen eftersom flera undersökningar pekar på att samfällighetsföreningar fungerar som bäst när det har under 30-40 delägare, men det kan vara ett rimligt alternativ för att få till en rättvis kostnadsfördelning i vägförrättningar.¹⁸ Sektionsindelning, när det är aktuellt, görs främst för utförandekostnaderna medan driftkostnaderna endast brukar fördelas enligt en andelstalslängd för hela anläggningen.

2.2.9 Väglagen

Allmänna vägar regleras i Väglagen (1971:948) vilken för enskilda vägar främst är relevant vid bildandet eller ändring av allmänna vägar och där enskilda vägar ansluter till allmänna vägar.

- Enskilda vägar kan förändras till allmänna genom byte av väghållare om vägen behövs för allmän samfärdsel eller är av synnerligt behov för det allmänna (21 § VägL). Då upprättas en vägrätt för vägen vilket sedan gör markintrånget i de belastade fastigheterna ersättningsgill (30 - 31, 55 §§ VägL).
- Allmänna vägar kan dras in om de inte längre behövs för allmän samfärdsel. Väghållaren ska då initiera en anläggningsförrättning (25 § VägL).
- Väghållaren ska påkalla förrättning och stå för dessa kostnader om byggandet av allmän väg påverkar en enskild väg eller när allmän väg dras in vilket leder till ett behov av enskild sådan (20 a, 25 §§ VägL, 29 § andra stycket AL).
- Där enskilda vägar ansluter till allmänna bestämmer väghållaren till den allmänna vägen hur och var det får ske, förutom i de fall den enskilda vägen finns redovisad i detaljplan eller områdesbestämmelser (39 - 42 §§ VägL).
- Om sådan anslutning ändras, flyttas eller tas bort och denna åtgärd leder till ökade kostnader för fastighetsägare ska ersättning utgå och förvaltningen av denna anslutning ombesörjes av väghållaren till den allmänna vägen (58 § VägL, 55 § AL).
- Vid anläggningsförrättningar för väg, speciellt då allmän väg berörs eller statsbidrag är aktuellt, bör lantmäterimyndigheten samråda med Trafikverket (39 § VägL, 21 § första stycket AL).¹⁹

¹⁶ Prop. 1973:160 s. 218

¹⁷ Lantmäteriet (2020a) s. 20 - 21

¹⁸ Karlbro & Larsson (1983) s. 46 - 47

¹⁹ Lantmäteriet (2020a) s. 122 - 124

2.2.10 Plan- och bygglagen

Plan- och bygglagen är den lag som reglerar planläggning och byggande. Inom lagens ramar behandlas bland annat detaljplaner, områdesbestämmelser och avvägningar mellan enskilda intressen och de allmänna som är kommunens byggnadsnämnds, oftast bara benämnt "kommunens", angelägenheter (1 kap. 2 - 3 § PBL). Lagen är för enskilda vägar relevanta vid lantmäterimyndighetens lämplighetsprövning av gemensamhetsanläggningar eftersom dessa inte får inrättas och ombildas i strid med ovan nämnda planer och bestämmelser.

I detaljplaner redogör kommunen för vilka områden som ska vara kvartersmark som främst är till för enskilda ändamål som bostäder och verksamheter, vilka områden som är allmän platsmark som är till för gemensamma behov som gator och torg, samt vilka områden som utgör vattenområden (4 kap. 5 § PBL). Kommunen ska som huvudregel vara huvudman för allmän platsmark men har möjligheten att överlåta huvudmannskapet på enskilda (4 kap. 8 § PBL). För allmän platsmark med enskilt huvudmannskap inrättas gemensamhetsanläggningar som en samfällighetsförening eller en delägarkrets sedan är huvudman för (4 kap. 9 § PBL). Kommunen kan i detaljplanen även införa så kallade fastighetsindelings-bestämmelser med bestämmelser om fastighetsindelning, servitut och andra rättigheter, gemensamhetsanläggningar och vilka fastigheter som ska ingå i anläggningen. För gemensamhetsanläggningar bildas då ett markreservat som har betydelse för initiativrätten av anläggningsförrättningen och för ersättningsfrågorna (4 kap. 6, 18 §§ PBL).

Områdesbestämmelser används i högre grad utanför tätbebyggda områden som inte har detaljplanelagts (4 kap. 41 § PBL). Dessa bestämmelser som inte är lika långtgående i vad de reglerar och kan likställas som ett mellanting mellan detaljplaner och översiktsplaner, men ska ändå följas och ingår i prövningen av 9 § AL vid anläggningsförrättningar (4 kap. 42 § PBL).

3 Förrättningsprocessen

Förrättningsförfarandet för gemensamhetsanläggningar regleras i AL tillsammans med 4 kap. FBL, vilken till största del är gemensam för både anläggnings- och fastighetsbildningsåtgärder (19 § första stycket AL). Handläggningen av förrättningen görs av lantmäterimyndigheten som består av en förrättningslantmätare som kan åtföljas av två gode män utsedda av kommunen när lantmätaren finner att det behövs eller när sakägare begär det och det inte orsakar oskäligt dröjsmål, men användningen av gode män är ovanligt (4 kap. 1 - 2 §§ FBL). Förrättningslantmätaren är den som tar besluten i förrättningen men kan ta hjälp av kollegor samt förordna sakkunniga att utreda frågor som kräver särskild expertis, exempelvis tekniska frågor eller värderingar (4 kap. 34 § första stycket FBL).²⁰

Anläggningsåtgärder utreds antingen ensamt eller tillsammans med andra anläggnings- eller fastighetsbildningsfrågor (17 § AL). Dessa åtgärder kan vid behov brytas ur en förrättning för att utgöra en egen förrättning eller kan de också samordnas ihop med andra förrättningar (2 kap. 2 § andra stycket FBL).

3.1 Initiering

Anläggningsåtgärder kan initieras på tre sätt (17 § AL):

1. Sökanden skickar in en skriftlig ansökan till lantmäterimyndigheten om anläggningsförrättning
2. Sökanden gör vid sammanträde avseende annan förrättning en muntlig ansökan om anläggningsåtgärd som kan prövas vid samma förrättning
3. Lantmäterimyndigheten förordnar om en anläggningsförrättning i samband med fastighetsreglering

Parter som kan initiera förrättningar är (18 § AL):²¹

- Fastighetsägare som ska delta i anläggningen eller vars fastighet är utmärkt med markreservat för gemensamhetsanläggning i detaljplan
- Samfällighetsförening efter beslut vid stämma
- Hyresgästorganisationer
- Kommunen
- Länsstyrelsen
- Förvärvaren vid expropriation eller tvångsförvärv
- Vaghållare och den som bygger eller innehar järnväg

²⁰ Lantmäteriet (2020b) s. 340

²¹ Ekbäck (2016) s. 60 - 61

3.2 Utredning

När ansökan kommer in till Lantmäteriets ärendemottagning i Gävle hamnar ärendet i en gemensam kö där det diarieförs, kategoriseras och sorteras efter region.²² När en ledig handläggare finns tillgänglig tilldelas sedan denna ärendet av en produktionssamordnare i samråd med enhetschefen. Vissa förrättningar som kallas prioärenden kan få gå före i kön om de är viktiga ur ett samhällsperspektiv vilket i huvudsak är sådana som avser bostadsbyggande eller bredband.²³

Ansökan ska följa reglerna i FBL 4:8 - 8 e. Är ansökan ofullständig ska lantmäterimyndigheten begära komplettering och görs inte kompletteringen eller om frågan inte går att pröva ska ansökan avvisas (4 kap. 9 - 10 §§ FBL). Är ansökan korrekt ska förrättningslantmätaren utreda förutsättningarna för att inrätta gemensamhetsanläggningen (21 § första stycket AL). I utredningen ska förrättningslantmätaren:²⁴

- Utreda om anläggningensåtgärden uppfyller villkoren i AL
- Utreda de tekniska möjligheterna att inrätta själva anläggningen samt vid behov utreda alternativa lokaliseringar
- Fastställa sakägarkretsen (4 kap. 11 § FBL)
- Fastställa båtnadsområdet, det vill säga utreda vilka fastigheter som har väsentlig betydelse av anläggningen²⁵ som sedan båtnadsberäkningen bygger på²⁶
- Utreda befintliga rättigheter som kan ha inverkan på förrättningen
- Utreda enskilda intressen vilket görs antingen genom direkta sakägarkontakter och sammanträden med sakägarna, men kan till viss del även göras genom samråd med andra myndigheter i exempelvis frågor om statsbidrag
- Utreda allmänna intressen vilket görs genom utredning av befintliga planer och områdesbestämmelser för området samt genom samråd med andra myndigheter
- Ombesörja tekniska arbeten och värderingar
- Vid behov beräkna kostnadsfördelningen för anläggningens utförande och drift för att bestämma andelstal
- Avbryta och ställa in förrättningen om hinder föreligger som inte går att undanröjas eller om sökanden ställer in förrättningen (4 kap. 31 - 32 §§ FBL)

²² Stadskontoret (2017) s. 82 - 83

²³ Stadskontoret (2017) s. 53

²⁴ Ekbäck (2016) s. 61 - 62

²⁵ Prop. 1973:160 s. 277

²⁶ Lantmäteriet (2020a) s. 44

3.3 Kallelse och delgivning

Anläggningsförrättningar handläggs i de flesta fall med sammanträde med sakägarna och då ska dessa få en personlig kallelse skickad till sig, om det inte kan antas att de ändå infinner sig (4 kap. 18 § FBL). Av den anledningen behöver inte alltid en kallelse skickas ut till kommande sammanträden om tid och plats bestäms under första sammanträdet. Om det kan tänkas finnas okända sakägare ska även dessa bli delgivna vilket görs genom kungörelsedelgivning, alltså genom att information om sammanträdet meddelas i Post- och Inrikes Tidningar och vid behov ortstidningar (47 - 50 §§ Delgivningslagen). Delgivning genom kungörelsedelgivning ska också göras när en påverkad samfällighet har fler än tio delägare eller påverkat servitut gäller till förmån för flera än tio fastigheter med skilda ägare (4 kap. 22 § FBL). Om förrättningen handläggs utan sammanträde ska sakägarna och kommunen bli delgivna om den pågående förrättningen och ha möjlighet att yttra sig om denna (4 kap. 15 § FBL).

3.4 Sammanträde och samråd

Lantmäterimyndigheten ska rådgöra med sakägarna och vid behov samråda med andra berörda myndigheter, vilket görs genom direktkontakt med sakägare, sammanträden och samråd (21 § AL). Sammanträden ska hållas om det förekommer motstridiga intressen vid förrättningen men hålls i de flesta fall oavsett för att förrättningslantmätaren lättare ska informera sakägarkretsen om förrättningen, få in synpunkter från sakägare och ta upp frågor som är svåra att utreda och avgöra via telefon eller e-post (4 kap. 14 § FBL).²⁷ Vid behov kan flera sammanträden hållas. Förrättningar kan även handläggas utan sammanträde, men då ska alla sakägare delges ansökningshandlingen och ges tillfälle att yttra sig (4 kap. 22 § FBL).

Lantmäterimyndigheten ska vid nybyggnad eller omläggning i många fall samråda med andra myndigheter som berörs av anläggningen för att utreda de allmänna intressena av åtgärden (21 § AL).²⁸ Samråd vid vägförrättningar sker främst med kommunens byggnadsnämnd, Länsstyrelsen och Trafikverket, men även Skogsstyrelsen kan bli inblandade vid förrättningar avseende skogsbilvägar.^{29 30} Samråd med Trafikverket hålls eftersom de tillsammans med kommunerna är väghållare för allmänna vägar, men även delvis för att utreda frågor om statsbidrag som är ett stort enskilt intresse. Samrådsformen är inte reglerad och samrådet går att hålla muntligt via telefonsamtal eller genom skrivelser.

²⁷ Lantmäteriet (2020b) s. 263

²⁸ Lantmäteriet (2020a) s. 122 - 124

²⁹ Lantmäteriet (2020a) s. 12

³⁰ Prop. 1973:160 s. 278

3.5 Fältarbete

När en fastighets- eller servitutsgräns tillkommer eller ändras i en förrättning ska gränspunkterna i normalfallet stakas och märkas ut, för att sedan mätas in och införas i registerkarta (4 kap. 27 § FBL).³¹ Vid anläggningsförrättningar tillkommer inte alltid nya gränser som behöver stakas och märkas ut men gemensamhetsanläggningars utbredning kan ändå märkas ut ifall förrättningslantmätaren finner det nödvändigt och då har markeringarna samma lagliga status som andra gränspunkter (1 kap. 3 § JB). I övriga fall räcker det med att gemensamhetsanläggningen märks ut i Lantmäteriets registerkarta utan att först mätas in. Lantmäterimyndigheten kan även för att få en överblick av sökta åtgärder och berörda gemensamhetsanläggningarna åka till platsen och göra en okulär besiktning.

3.6 Upprättande av handlingar

Under förrättningen upprättar lantmäterimyndigheten flera dokument som delges när anläggningsbeslutet tas. Dessa är:

- Protokoll, som ska föras i alla förrättningar utan undantag (4 kap. 16 § FBL). Vad som ingår i protokollet regleras i 8 § Fastighetsbildningskungörelsen (1971:762)
- Förrättningskarta, som ska upprättas i varje förrättning förutom när resultatet kan åskådliggöras utan karta (4 kap. 28 § FBL)
- Teknisk beskrivning, som ska upprättas i samband med förrättningskartan
- Beskrivningsdokument, som ska upprättas för att beskriva åtgärderna i förrättningen förutom om det framgår med tillräcklig noggrannhet i resterande förrättningshandlingar (4 kap. 28 § FBL)
- Sammanträdesprotokoll, som ska upprättas för varje enskilt sammanträde där bland annat sammanträdets gång, nya och ändrade yrkanden samt invändningar redogörs (6, 9 §§ FBK)
- Andelstalslängd, som ska upprättas när någon åtgärd har gjorts vad gäller andelstalen (24 § tredje stycket AL)
- Dagboksblad, där åtgärder, handläggningsmoment och sakägarkontakter redovisas (13 § FBK)

Förrättningshandlingarna ska sedan sammanföras till en förrättningsakt som skickas ut till sökanden i samband med att beslut tas, förutom överflödiga handlingar som gallras (1 kap. 3 § JB). Vid eventuella överklaganden bifogas även domstolshandlingar.

³¹ Prop. 1969:128 s. 279

3.7 Beslut och underrättelse

Under anläggningsförrättningar tas flera beslut om bland annat när anläggningen får tillträdas, hur förrättningsavgiften ska fördelas och vilka fastigheter som ska ingå.³² Dessa beslut behöver inte tas samtidigt men görs oftast ändå, speciellt vid mindre förrättningar medan det är vanligare att besluten delas upp och meddelas var för sig vid mer omfattande förrättningar. Beslut som tas ska innehålla motivering förutom när det är överflödigt och det ska anges hur de överklagas i de fall det är möjligt (4 kap. 17 § andra stycket FBL).

3.7.1 Anläggningsbeslut

När lantmäterimyndigheten har utrett alla nödvändiga frågor rörande förrättningen och det inte föreligger hinder mot att åtgärden utförs ska lantmäterimyndigheten ta ett anläggningsbeslut (24 § AL). I anläggningsbeslutet ingår information om:³³

- Gemensamhetsanläggningens ändamål, läge, storlek och huvudsakliga beskaffenhet i övrigt
- Deltagande fastigheter
- Utrymmet som upplåts för anläggningen
- Om en fastighet eller del av en sådan löses in
- Om något fastighetstillbehör blir samfällt enligt AL 12 a §
- Utförandetiden
- Föreskrifter om gemensamhetsanläggningens utförande
- Befogenhet för styrelsen att ändra andelstal om lantmäterimyndigheten förordnar det enligt AL 24 a §
- Föreskrift om att anläggningsfråga ska omprövas efter en viss tid om det behövs enligt AL 35 § första stycket
- Tiden gemensamhetsanläggningen ska bestå om sådan tid bestäms under förrättningen
- Andelstalen för utförande och drift om detta inte meddelas i ett särskilt beslut

Anläggningsbeslutet kan förfalla om anläggningen inte utförs inom utförandetiden, ersättningen enligt ersättningsbeslutet inte betalas inom ett år eller när tiden för anläggningens bestånd som angivits i anläggningsbeslutet har gått ut (33 § AL).

3.7.2 Ersättningsbeslut

I ersättningsbeslutet meddelas ersättningen som ska utgå för det utrymme som upplåts eller löses in till förmån för gemensamhetsanläggningen enligt 13 § AL.³⁴

³² Ekbäck (2016) s. 62 - 65

³³ Lantmäteriet (2020a) s. 127 - 135

³⁴ Lantmäteriet (2020a) s. 100 - 101

Till skillnad från andelstalsbeslutet som kan ingå i anläggningsbeslutet meddelas ersättningsbeslutet alltid i ett separat beslut.³⁵

3.7.3 Tillträdesbeslut

Ett tillträdesbeslut ska meddelas när utrymme upplåts eller löses in till förmån för gemensamhetsanläggningen (26 § AL). Medan det för fastighetsbildningsförrättningar finns en automatisk tillträdesregel så ska lantmäterimyndigheten vid anläggningsförrättningar bestämma tidpunkt för tillträde vilket får ske efter anläggningsbeslutet har vunnit laga kraft. Dessutom måste antingen sakägarna medge tillträdet, ersättningen för utrymmet ha betalats eller ett förskott på ersättningen ha betalats (27 § AL). Lantmäterimyndigheten kan dock besluta om förtida tillträde om behovet av tillträde är påtagligt i förhållande till olägenheterna samt om det nästan är uteslutet att anläggningsbeslutet ändras vid eventuell överklagan (27a § AL).³⁶

3.7.4 Beslut om kostnadsfördelning

I förrättningen beslutas det även om hur kostnaderna för förrättningen fördelas och detta beslut tas senast i samband med avslutningsbeslutet eller beslut om förrättningsinställande (4 kap. 31 - 32 §§ FBL).

3.7.5 Andra beslut

Vid sidan om nämnda beslut kan lantmäterimyndigheten även ta andra beslut, som bland annat rättelsebeslut ifall fel förekommer i förrättningsakter, beslut om förordnande av sakkunnig eller syssloman eller beslut om kungörelsedelgivning.³⁷ Vid handläggning av anläggningsfrågor tillsammans med fastighetsbildningsfrågor kan dessa inkluderas i ett gemensamt fastighetsbildningsbeslut.³⁸ Dessa typer av beslut ingår dock inte i de flesta förrättningar.

3.7.6 Avslutningsbeslut

När alla andra frågor har utretts i anläggningsförrättningen avslutas sedan förrättningen med att ett avslutningsbeslut tas (4 kap. 29 § FBL). När lantmäterimyndigheten beslutar att en förrättning är avslutad ska sakägarna, Länsstyrelsen, kommunens byggnadsnämnd tillsammans med andra som har rätt att överklaga meddelas om detta och få tillgång till alla handlingar under överklagandetiden (4 kap. 30 första stycket, 4 kap. 33 a §§ FBL).

³⁵ Lantmäteriet (2020a) s. 127

³⁶ Prop. 1976/77:114 s. 35 - 36

³⁷ Lantmäteriet (2020a) s. 173 - 174

³⁸ Lantmäteriet (2020a) s. 12

3.8 Överklagan

Om sakägare, kommunens byggnadsnämnd eller Länsstyrelsen ogillar ett eller flera av lantmäterimyndighetens beslut i en förrättning kan de i de flesta fall överklaga och föra talan i domstol.³⁹ ⁴⁰ Sakägare kan överklaga alla beslut medan kommunens byggnadsnämnd och Länsstyrelsen endast får överklaga anläggningsbeslutet under vissa omständigheter. Anläggningsförrättningar överklagas på samma sätt som fastighetsbildningsförrättningar och prövas av mark- och miljödomstolen som första instans och sedan mark- och miljööverdomstolen samt Högsta domstolen som eventuell andra och tredje instans (30 §, 31 § första stycket AL). Om domstolen bifaller överklagan kan antingen ärendet återförvisas till lantmäterimyndigheten för vidare prövning eller så kan även domstolen i särskilda fall rätta eller ändra beslutet utan återförvisning.⁴¹

Ifall överklagan bifalls i domstol är lantmäterimyndigheten i många fall skyldig att rätta eller ompröva beslutet utan att merarbetet debiteras sakägarna. Undantagen från detta är när domstolsprövningen inte beror på felaktig handläggning av lantmäterimyndigheten, nämligen:

- Ifall återförvisningen sker på grund av en förlikning vilket innebär att domstolen inte bedömer de materiella förutsättningarna utan bara redogör för vad parterna kommer överens om
- Ifall domstolsprövningen grundar sig på ett nytt eller ändrat yrkande
- Ifall nya förutsättningar inträder efter lantmäterimyndighetens prövning

3.9 Laga kraft

När överklagandetiden, som för de flesta beslut är fyra veckor, löper ut och ingen har överklagat eller när ärendet avgörs i domstol har det vunnit laga kraft. En förrättning kan även vinna laga kraft direkt om alla som har rätt att överklaga beslutet godkänner förrättningen (15 kap. 11 § FBL).

När förrättningen har vunnit laga kraft ska uppgifterna om den införas i fastighetsregistrets allmänna del snarast möjligt (34 § första stycket AL). Det är först då förrättningen kan anses vara fullbordad och är gällande mot tredje man.⁴² Alla förrättningshandlingar förutom överflödiga sådana som gallras ska sedan sammanföras till en förrättningsakt som skickas till någon av sakägarna inom 45 dagar (14 - 15, 29 §§ FBK). Om det ska utgå ersättning för upplåtet utrymme enligt AL 13 § ska det betalas inom tre månader innan ränta tillkommer (31 § första stycket AL). Om

³⁹ Ekbäck (2016) s. 66

⁴⁰ Lantmäteriet (2020b) s. 783

⁴¹ Lantmäteriet (2021a) s. 10 - 11

⁴² Lantmäteriet (2020a) s. 179

ersättningen inte betalas inom ett år från det att beslutet har vunnit laga kraft eller om anläggningen inte utförs inom utförandetiden, och inget annat har bestämts, upphör anläggningsbeslutet att gälla och uppgifterna om den ska strykas från fastighetsregistret (33 §, 34 § fjärde stycket AL).

3.10 Rättelse

Efter att en förrättning har vunnit laga kraft kan lantmäterimyndigheten endast ändra besluten tagna under förrättningen om det finns förutsättningar för det enligt förvaltningslagen (2017:900).⁴³ Om lantmäterimyndigheten har gjort ett uppenbart fel i en förrättning till följd av ett skriv-, räknefel eller annan liknande försummelse går det att åtgärda i efterhand (36 § FL).⁴⁴

Det är i vissa fall även möjligt för lantmäterimyndigheten att ändra sitt beslut vid bedömningsfel och meddela nytt sådant utan att överklagan har skett men endast om det inte är till nackdel för någon part (37 - 38 §§ FL). Vid sådana ändringar förfaller eventuella överklaganden till domstol. Eftersom anläggningsförrättningar i regel berör flera parter är dock dessa ändringar i de flesta fall inte möjliga enligt förvaltningslagens bestämmelser och då är lantmäterimyndigheten skyldig att ansöka om rättelse hos mark- och miljödomstolen (15 kap. 10 § FBL).

3.11 Fördelning och betalning av förrättningsavgift

Huvudregeln för fördelningen av förrättningsavgiften är att den fördelas mellan ägarna till de fastigheter som ska delta i anläggningen efter vad som är skäligt (29 § första stycket AL). Vad som är skäligt står inte uttryckt i lagtext men enligt förarbetena ska nyttan vara vägledande, det vill säga andelstalen för utförandet av anläggningen.^{45 46} Vid förrättningar där gemensamhetsanläggningarna omprövas kan dock sökande part åläggas att betala större andel av förrättningsavgifterna då denna kan tänkas ha större nytta av förrättningen än övriga deltagande i anläggningen.⁴⁷

⁴³ Lantmäteriet (2021a) s. 12

⁴⁴ Lantmäteriet (2020a) s. 158

⁴⁵ Prop. 1973:160 s. 243

⁴⁶ Lantmäteriet (2020a) s. 151

⁴⁷ prop. 1966:128 s. 271

Förrättningsavgifter för anläggningsförrättningar som avser enskilda vägar

Det finns dock undantagsregler vilka är (29 § AL):

- Om allmän väg anläggs eller dras in och det innebär att en enskild väg behöver byggas eller byggas om ska den allmänna väghållaren påkalla anläggningsförrättning och stå för dess kostnader
 - Denna undantagsregel gäller dock inte när den allmänna väghållaren begär förrättning vid avspärrning av utfart till allmän väg eller när tillstånd inte ges till anslutning till allmän väg
- Om en järnväg byggs eller en plankorsning stängs och det medför att en enskild väg behöver byggas eller ändras ska den som bygger eller förvaltar järnvägen ansöka om anläggningsförrättning och stå för dess kostnader
- Om sakägarna kommer överens om annan fördelning av förrättningsavgiften så gäller den överenskomna fördelningen så länge det inte skett i *otillbörligt syfte*, vilket främst innebär att avgiften ska kunna betalas till fullo (2 kap. 6 § tredje stycket FBL)⁴⁸

Eftersom ny fastighetsägare inte får rubba vad tidigare ägare har medgivit eller godkänt så följer betalningsskyldigheten för förrättningsavgifterna ägandet i fastigheten, även om det är den tidigare ägaren som initierade förrättningen (4 kap. 40 § FBL). Om inte förrättningsavgiften betalas inom rätt tid kan lantmäterimyndigheten ansöka om utmätning hos Kronofogdemyndigheten (1 kap. 2 § 8 Utsökningsförordningen (1981:981)). Från förfallodagen debiteras även en dröjsmålsränta motsvarande referensräntan med ett påslag på 8 procent (3, 6 §§ Räntelagen).⁴⁹ Om lantmäterimyndigheten anser att det finns en risk att förrättningsavgiften inte kommer kunna betalas finns möjligheten att begära ut förskott på betalningen innan förrättningen börjar handläggas.⁵⁰ Fullgörs inte detta kan ansökan avvisas (4 kap. 9 - 10 §§ FBL).

⁴⁸ Lantmäteriet (2020a) s. 152

⁴⁹ Lantmäteriet (2021a) s. 34

⁵⁰ Lantmäteriet (2021a) s. 12 - 13

4 Lantmäteriet

Lantmäteriet är den myndighet i Sverige som ansvarar för bland annat fastighetsbildning som anläggningsåtgärder är en del av.

4.1 Historia

Under början av 1600-talet fick matematikern Anders Bure i uppdrag av den dåvarande kungen Karl IX att upprätta en generalkarta över riket i syfte att bland annat fastställa rikets gränser.⁵¹ När denna första karta över hela riket blev färdigställd var nyttan med detaljerad geografisk information tydlig och Karl IX:s son kung Gustaf II Adolf utfärdade år 1628 instruktionen att Bure skulle kartlägga landet på nytt för att upprätta en ännu mer detaljerad karta över Sverige, denna gång av mer ekonomisk natur. För att genomföra sitt uppdrag fick Bure utbilda lärlingar som skulle vara till hans hjälp och dessa kom att bli de första lantmätarna, varför 1628 kom att benämnas som året för Lantmäteriets bildande. 1725 fick lantmätarna i uppdrag att vid sidan om kartläggandet även hantera jorddelningsfrågor när de besökte byar och det var då lantmätarna gick ifrån att endast kartlägga landet till att ansvara för fastighetsbildning som Lantmäteriet gör idag.

I takt med industrialiseringen kom även behovet av att finansiera investeringar genom lån vilket oftast gjordes med mark som pant. Denna samhällsprocess gjorde det än viktigare att fastställa äganderätten till marken vilket gjordes med införandet av lagfartsansökningar och senare inskrivning i fastighetsböcker. Genom fastighetsböckerna upprättades det dock inget direkt samband med ett begränsat område mark och ägaren, men det kom att ändras när bestämmelser infördes om jordregister år 1908 på landet och fastighetsregister år 1917 inom städerna. Det var först då, när lagfarten knöts till markområdet och det var upp till lantmätarna att säkerställa äganderätten som det var tal om fastigheter på det sätt som de är idag. Lantmäteriverksamheten bedrevs under denna tid på flera sätt som separata privata företag uppdelade på 210 distrikt men med styrning av statlig lagstiftning. Lantmätarna i varje distrikt skulle då utföra förrättningarna medan överlantmätarna hade uppdraget att granska och godkänna dem. Splittringen av organisationen och brister i lönesystemet tillsammans med statens önskan att skärpa den jordpolitiska kontrollen bidrog till slut till att Lantmäteriet förstatligades 1947 och därmed blev en offentlig myndighet, vilket det ännu är idag.

Sedan dess har det skett många stora förändringar i lantmäteriverksamheten, bland annat att privat jorddelning har förbjudits för att fastighetsbildning endast ska hanteras av Lantmäteriet och att handläggningen av förrättningar på många sätt har förenklats och effektiviserats.⁵²

⁵¹ Lantmäteriet (2017a) s. 8 - 37

⁵² Lantmäteriet (2017a) s. 90 - 99

Även flera omorganisationer har skett under dessa år som 2008 mynnade ut i att de tidigare 21 länsvisa lantmäterimyndigheterna gick ihop till att endast utgöra en statlig myndighet, med 39 kommunala lantmäterimyndigheter belägna i större kommuner som inom sina kommungränser till största del sköter fastighetsbildningsärenden själva.

4.2 Myndighetens roll idag

Idag har Lantmäteriet ansvar inom tre verksamhetsområden vilka är fastighetsbildning, fastighetsinskrivning och geodata.⁵³ Dessa verksamhetsområden utgör så kallade divisioner och är inom Lantmäteriet skilda från varandra både genom att de utövas i separata verksamhetsgrenar, med anställda som endast arbetar inom ett verksamhetsområde, men de olika divisionerna har även skilda budgetar och ibland skilda kontor.

Begreppet fastighetsbildning innebär att fastigheter nybildas eller ändras, eller att rättigheter skapas eller ändras och för dessa åtgärder ansvarar divisionen Fastighetsbildning.⁵⁴ Eftersom anläggningar så som vägar ingår i fastigheter räknas även anläggningsförrättningar som fastighetsbildning och ingår också i divisionen. Efter förrättningar avslutas i divisionen Fastighetsbildning skickas ärendena till divisionen Fastighetsinskrivning för att registreras. Fastighetsinskrivningsverksamheten hanterar frågor som rör:⁵⁵

- Lagfart och tomträtt
- Inteckning och pantbrev
- Avtalsrättigheter
- Skatter och avgifter relaterade till fastigheter

Geodata är all information som kan kopplas till ett geografiskt läge. Geodataavdelningen inom Lantmäteriet ansvarar för uppbyggandet och tillhandahållandet av geografisk information och fastighetsinformation. Förutom att tillhandahålla denna information för Lantmäteriets egen verksamhet förser avdelningen tillsammans med Trafikverket blåljusaktörer med kartinformation.⁵⁶

Vid sidan om dessa verksamhetsområden arbetar även Lantmäteriet med flera sidouppdrag, som bland annat att stödja Försvarmakten med kartor och stödja Skatteverket med att ta fram förenklade fastighetstaxeringar.⁵⁷

⁵³ Statskontoret (2017) s. 27 - 30

⁵⁴ Statskontoret (2017) s. 11

⁵⁵ Lantmäteriet (2021b) s. 6 - 9

⁵⁶ Lantmäteriet (2021c)

⁵⁷ Lantmäteriet (2021b) s. 51 - 54

4.3 Divisionen Fastighetsbildnings organisation

4.3.1 Struktur

Lantmäteriets Fastighetsbildning är en organisation bestående av en statlig myndighet uppdelad på 50 kontor tillsammans med 39 kommunala myndigheter.⁵⁸ Myndigheten har 2200 anställda, varav drygt hälften arbetar inom divisionen Fastighetsbildning. De kommunala lantmäterimyndigheterna sköter majoriteten av förrättningar inom sina kommungränser medan den statliga lantmäterimyndigheten handlägger förrättningar i landets resterande 251 kommuner. Tillsammans hanterar lantmäterimyndigheterna uppemot 20 000 förrättningar varje år där ca 70% handläggs av de statliga kontoren.

4.3.2 Arbetssätt

Arbetssättet har inom Lantmäteriets fastighetsbildningsverksamhet skiftat genom åren. Från att ha gått från ett grupporienterat arbetssätt till enhandläggning av förrättningar under 90-talet har myndigheten de senaste åren börjat leta sig tillbaka till ett gruppbaserat arbetssätt.⁵⁹ Den beslutande förrättningslantmätaren ansvarar fortfarande för sina tilldelade ärenden men kan bli avlastad av sina kollegor i moment som andra hanterar effektivare, som att förrättningsassistenter bereder ärenden och att mätningen samt upprättandet av förrättningskartor senare görs av en mättingenjör. Handläggarna på divisionen Fastighetsbildning är indelade i olika arbetskategorier efter deras kompetenser vilka redovisas i tabell 2.⁶⁰

Tabell 2. Arbetskategorier

	Arbetskategorier
Biträdande handläggare	Handläggare som biträder förrättningslantmätare, såsom förrättningsassistenter och tekniker
Kart- och mättingsingenjörer	GIS-ingenjörer, kartingenjörer, lantmäteringenjörer, MBK-ingenjörer och mättingsingenjörer
Förrättningslantmätare	Lantmätare som handlägger och tar beslut i mindre komplicerade ärenden
Erfaren förrättningslantmätare	Lantmätare som handlägger och tar beslut i de flesta ärenden
Senior och Specialist-förrättningslantmätare	Lantmätare som handlägger och tar beslut även i komplicerade och komplexa ärenden

⁵⁸ Statskontoret (2017) s. 7 - 26

⁵⁹ Statskontoret (2017) s. 78 - 80

⁶⁰ Lantmäteriet (2021a) s. 17

Av nämnda arbets kategorier är det främst seniora, specialist- och erfarna förrättningslantmätare som handlägger anläggningsförrättningar, vilka är de som brukar vara förrättningstyperna av mer komplex natur.

4.3.3 Uppdelningen i kundbehov

Lantmäteriförrättnings karaktär kan variera i förhållandevis hög grad beroende på vad förrättningen avser och vem som initierar den.⁶¹ För att minska handläggningstiderna och höja kundnöjdheten har Fastighetsbildningsverksamheten sedan hösten 2018 delats upp i sju verksamhetsgrenar som i grunden är baserade på sakägarnas behov, så kallade kundbehov enligt figur 1.



Figur 1. Uppdelningen i kundbehov¹⁷⁴

Kundbehov 7, “Fastighetssamverkan och gemensamt nyttjande”, avser förrättningar som berör byggnader, markområden och gemensamma anläggningar, som de enskilda vägar som rapporten bygger på är en delmängd av. Förrättningar inom detta kundbehov brukar beröra några få till några tiotal fastigheter, men förrättningar som avser större avloppsanläggningar och längre enskilda vägar kan beröra flera hundra fastigheter.

⁶¹ Lantmäteriet (2019) s. 5 - 18

4.3.4 Finansiering

Regeringen har beslutat att Lantmäteriets fastighetsbildningsverksamhet helt ska finansieras av de avgifter myndigheten debiterar för deras uppdrags- och förrättningsverksamhet.⁶² Både uppdrags- och förrättningsverksamheten har mål om full kostnadstäckning vilket även gäller inom förrättningsverksamhetens respektive kundbehov.⁶³ Lantmäteriaavgiften som debiteras sakägarna ska alltså även täcka arbetstid som ej debiteras tillsammans med samkostnader som bland annat lokalhyror, IT-kostnader och utvecklingskostnader.

⁶² Statskontoret (2017) s. 58 - 59

⁶³ Svante Dolf, Enhetschef på Lantmäteriet, Skype-möte 2021-03-25

5 Finansiering av statliga verksamheter

Innan lantmäteritaxan presenteras i nästa kapitel redovisas först hur statliga verksamheter kan finansieras samt hur avgifter kan konstrueras i detta kapitel.

5.1 Skatt eller avgift?

Statliga verksamheter finansieras främst genom skatter eller genom avgiftsbeläggning.⁶⁴ När dessa beläggs med avgifter görs det huvudsakligen för att påverka efterfrågan eller för att ersätta en annan inkomstkälla. Fördelarna med avgiftsbeläggning är att:

- ✓ Den som använder tjänsten eller produkten betalar för den. Att något som endast utnyttjas av en begränsad grupp användare bekostas av skatter kan uppfattas som orättvist
- ✓ Avgiften kan öka kostnadsmedvetenheten både inom myndigheten som för användaren vilket kan höja produktiviteten
- ✓ Ett kund-leverantörsförhållande uppstår vilket kan leda till att myndigheten bättre vet tjänstens eller produktens värde för användaren, lättare sätter rätt ambitionsnivå för att inte utföra arbetet mer utförligt än nödvändigt samt förbättrad service
- ✓ Myndigheten kan genom avgifter minska efterfrågan för vissa produkter när det är önskvärt

Avgiftsbeläggning är dock även förenat med vissa nackdelar genom att:

- Avgifterna kan medföra oönskade fördelningspolitiska effekter så som att vissa samhällsgrupper minskar sin konsumtion av tjänsten eller produkten
- Avgifterna kan oönskat minska efterfrågan av tjänster och produkter överlag. Detta kan innebära att myndighetens syfte motverkas om det ligger i samhällets intresse att så många som möjligt använder sig av tjänsten eller produkten
- Avgifterna kan bidra till stora administrativa kostnader. Av denna anledning är skatter bättre i situationer när användarna är en större del av skattekollektivet då skatter kräver mindre administration

5.2 Olika sorters avgiftskonstruktioner

Ekonomistyrningsverket som är den statliga myndighet som ansvarar för ekonomistyrningen av andra statliga myndigheter publicerar handböcker där de vägleder myndigheter i hur deras avgiftskonstruktioner och prissättningar bör utformas. I deras senaste publikationen av handledningen "Sätt rätt pris!" redogörs det för olika avgiftskonstruktioner och prissättningsprinciper vilka redovisas på nästa sida.

⁶⁴ Ekonomistyrningsverket (2000) s. 6 - 11

Fasta avgifter eller så kallade saktaxor anses vara bäst för likartade och rutinartade produkter och tjänster som exempelvis pass och laboratorieundersökningar.⁶⁵ På detta sätt blir avgiften enkel och överskådlig för kunden samtidigt som det säkerställs att tjänsten kostar lika mycket över hela landet vilket är praxis vid offentlighetsverksamhet.⁶⁶ Fasta avgifter innebär även att hela risken vid merkostnader hamnar på myndigheten vilket är ett incitament till att hålla nere kostnaden.

Tidsbaserade taxor kan konstrueras med en eller flera timkostnader beroende på kategori eller löneintervall. Sådana taxor har fördelen att kunden ersätter myndighetens självkostnader vid framtagandet av produkten eller tjänsten och kan därför också vara bra ur rättvisesynpunkt. Nackdelar med tidtaxor är att incitamentet till att hålla nere kostnaderna är mindre och att ambitionsnivån kan bli onödigt hög vilket kan leda till höga och oväntade kostnader för kunden.

För att motverka de tidsbaserade taxornas negativa konsekvenserna för kunderna går det att konstruera en sådan med ett maxpris. Om maxpriset nås kan det innebära stora förluster för myndigheten och därmed underskott i verksamheten. Denna avgiftskonstruktion är därför inte optimal när verksamheten har full kostnadstäckning som mål.

Fast offert bär med sig flera liknande fördelar som fasta avgifter för kunder, men för myndigheten innebär debiteringsmodellen vissa nackdelar. Det är svårt att bedöma kostnaden och riskerna för merkostnader i förväg och framtagandet av en säker kostnads kalkyl för varje tjänst innebär merkostnader som också behöver täckas. Med underskattade kostnader uppstår ekonomiskt underskott i verksamheten och med överskattade kostnader uppstår risken att anbuden inte antas. Ytterligare en nackdel är att det vid debitering enligt offert kan förekomma långdragna förhandlingar om priset som leder till höga administrationskostnader. En fördel med fast offert, precis som med fasta avgifter, är att myndigheten har incitament att hålla nere kostnaderna.

En grundavgift tillsammans med en rörlig avgift har fördelen att kunden betalar de rörliga kostnader den orsakar och att verksamhetens fasta kostnader täcks av grundavgiften. Nackdelar med avgiftskonstruktionen är dock att de administrativa kostnaderna kan vara stora samt att de fasta avgifterna, om de sätts för högt, kan tränga undan mindre köpstarka konsumenter.

Den sista avgiftskonstruktionen som ekonomistyrningsverket rekommenderar är omsättningsavgifter som grundas i någon parameter, så som företags omsättning eller liknande. Denna avgiftskonstruktion är dock inte applicerbar i lantmäteriförrättningar.

⁶⁵ Ekonomistyrningsverket (2014) s.25 - 28

⁶⁶ Statskontoret (2017) s. 59 – 60

6 Lantmäteriavgifter

För lantmäterimyndighetens handläggning av förrättningar tillkommer en lantmäteriavgift vilken presenteras i detta kapitel.

6.1 Historiskt

6.1.1 Kostnadstäckning

Lantmäteriets avgiftsnivå har sedan myndigheten förstatligades år 1947 ändrats flertalet gånger.⁶⁷ Avgiften sattes först till 40% av Lantmäteriets självkostnader för de flesta förrättningstyper eftersom förrättningar överlag ansågs vara av allmännyttig karaktär, där samhället i stort vann på att fastighetsägare genom lantmäteriförrättningar förändrade sina fastigheter till det bättre. Avgiftsnivån sattes genom åren successivt högre tills taxeavgifterna motsvarade Lantmäteriets självkostnader efter att 1971 års taxa (SFS 1971:1101) fick fullt genomslag i slutet av 70-talet, där den har stannat tills idag.⁶⁸

6.1.2 Avgiftskonstruktion

Avgiftskonstruktionen har under denna tid justerats flitigt. När taxorna upprättades i SFS 1950:378 bestod avgifterna av saktaxor för alla förrättningar förutom sällan förekommande sådana. Förrättningar som avsåg enskilda vägar handlades fram tills AL:s införande av Länsstyrelsen men deras handlingar om uppgifter om taxor från den tiden är gallrade.⁶⁹ Eftersom förrättningsmannen dock skulle ha samma ersättning som en lantmätare och förrättningar som avsåg enskilda vägar inte är så vanligt förekommande, och endast utgör ungefär en procent av de 20 000 förrättningar Lantmäteriet handlägger per år, innebär det att dessa förrättningar troligtvis debiterades med tidtaxa (2 kap. 21 § EVL).

Avgiftsmodellen förändrades kontinuerligt och 1966 debiterades endast avstyckningar genom saktaxa. Detta förändrades dock igen efter 1971 års taxeändring och Lantmäteriet tog under 70-talet vid AL:s införande ett steg tillbaka mot saktaxor i och med lanseringen av nyttoprincipen. Nyttoprincipen innebar att avgiften i större mån skulle baseras på nyttan fastighetsägaren hade av förrättningsåtgärden vilket i praktiken innebar återinförandet av fler saktaxor, dock inte för anläggningsförrättningar.⁷⁰ Denna trend med implementering av saktaxor pågick fram tills 1979 för att sedan åter gå mot tidsdebitering igen. Sedan 1996 debiteras alla förrättningar med en tidsbaserad avgift men med möjlighet från sakägarnas sida att i vissa förrättningar begära fast avgift.⁷¹

⁶⁷ SOU 1990:9 s 19 – 27

⁶⁸ Lantmäteriet (2020) s. 7

⁶⁹ Länsstyrelsen Skåne, E-post 2021-05-20

⁷⁰ Ds B 1975:2 s. 173

⁷¹ Lantmäteriet (2017b)

6.2 Tidigare utredningar av lantmäteravgifter

Genom åren har Lantmäteriets avgiftskonstruktion för förrättningsverksamheten utretts flera gånger. I detta delkapitel redovisas utredningarnas viktigaste frågeställningar och vad de fastslog.

6.2.1 1974 års utredning angående översyn av lantmäteritaxan

I denna 1974 års taxeutredning konstaterades det att avgiftskonstruktionen bäst är utformad på ett sätt som gör den lättöverskådlig och så enkel och enhetlig som möjligt så att kostnaden inte blir en osäkerhet för sakägarna.⁷² Saktaxor har dessa egenskaper och hade enligt utredningen flera andra fördelar som inte tidtaxor hade:

- Förrättningsavgiften för en åtgärd blir samma oavsett åtgärdens tidsåtgång vilket gör den rättvis
- Förrättningsavgiften blir samma oavsett om förrättningen handläggs av en snabb eller långsam förrättningslantmätare vilket också är rättvist
- Implementeringen av nyttoprincipen gör införandet av saktaxor nödvändiga då alternativet är att timtaxan sätts olika för olika förrättningsåtgärder. Sådana tidsbaserade taxor skulle vara svårare att förstå för sakägarna

Den tredje punkten bygger på departementschefens uttalade att priset för en förrättning bättre skulle spegla nyttan den medför till sakägarnas fastigheter. Utredningen fann därför att saktaxor var att föredra och att de skulle implementeras i så stor utsträckning som möjligt.⁷³ Eftersom AL just hade införts och det vid utredningens genomförande inte fanns mycket uppgifter och erfarenhet om anläggningsförrättningar enligt den nyupprättade lagen föreslogs dock tidsersättningsdebitering gälla även fortsättningsvis för dessa förrättningar.

Utredningen redovisade även vissa principer som bör gälla vid avgiftskonstruktioner av taxor för myndighetsverksamheter:

- Olika avgiftsbelagda verksamhetsområden bör bära sina egna kostnader och korssubventionering bör särskilt undvikas när olika sektorer vänder sig till olika kundgrupper
- Avgiftskonstruktionen bör inte vara diskriminerande beroende på kundgrupp förutom i situationer när olika kundgrupper förorsakar olika kostnader
- Avgiftskonstruktionen bör vara så enkel och enhetlig som möjligt samt vara överskådlig för kunden för att kunden ska kunna räkna ut avgiften på förhand

⁷² Ds B 1975:2 s. 80 - 85

⁷³ Ds B 1975:2 s. 136 - 179

6.2.2 1980 års lantmäteritaxeutredning

Precis som utredningen som gjordes några år tidigare fastslogs det även i 1980 års lantmäteritaxeutredning att avgiftskonstruktionen ska vara så enkel och enhetlig som möjligt och att den ska vara överskådlig för både sakägarna och myndigheten. Vidare skulle även fortsättningsvis full kostnadstäckning gälla men utredningen tog avstånd från nyttoprincipen.⁷⁴ Konstaterade fördelar med saktaxor förutom de som redan redovisats i förra utredningen var att:⁷⁵

- ✓ Saktaxor kan leda till ökad rationalisering om lantmäterienheter med högre genomsnittskostnader försöker närma sig genomsnittet
- ✓ Förrättningsavgifter blir enkla att debitera

Nackdelar som belystes med saktaxor var dock att:

- Avgifterna inte knyts till nyttan mer än att samma åtgärd kostar samma oavsett var den utförs, dess tidsåtgång m.m.
- Sakägarna har svagare incitament till att underlätta förrättningsförfarandet med upplysningar, lämna in kompletta handlingar m.m.
- Fastighetsbildningsmyndighetens personal har svagare incitament till att handlägga snabbt och rationellt
- Det fanns ett missnöje hos sakägare som behövde betala en högre avgift än Lantmäteriets självkostnad av förrättningen
- Det tillkommer merarbete med fastställande av taxenivåer och uppföljning av dessa
- Saktaxor hade lett till att många förrättningar där nyttan är mindre inte genomfördes och det noterades vara fallet även i situationer där nyttan var större än kostnaderna

I utredningen konstaterades att odifferentierade saktaxor inte är särskilt bra ur rättvisesynpunkt när handläggningstiden och kostnaden varierar systematiskt mellan typfall. Saktaxor borde därför endast gälla för förrättningar av enhetlig karaktär vars kostnader hade liten spridning kring medel- och medianvärdet.⁷⁶ Av den anledningen föreslogs saktaxor endast för förrättningar som avsåg avstyckning av enstaka eller några få bostadsfastigheter samt små fastighetsregleringar inom detaljplan grundade på överenskommelser. I övriga förrättningar förespråkades en differentierad tidsbaserad taxa som varierade beroende på arbetsuppgift och de handläggande tjänstemännens arbetskategori. Dessutom förespråkades större möjligheter till överenskommelser om fast pris, dock inte i förrättningar där det kunde finnas motstående intressen eller där andra än de som skriver avtalet kunde bli betalningsskyldiga.

⁷⁴ Ds Bo 1982:4 s.197 – 198

⁷⁵ Ds Bo 1982:4 s.163 – 173

⁷⁶ Ds Bo 1982:4 s.237 – 248

6.2.3 Fastighetsbildningskostnadsutredningen 1990

I denna utredning som antog namnet fastighetsbildningskostnadsutredningen utreddes finansieringen och avgiftskonstruktionen för fastighetsbildningsverksamheten och fastighetsregistreringen, samt om förrättningsförfarandet kunde förenklas för att minska kostnaderna.⁷⁷

Här fann fastighetsbildningsutredningen att saktaxor bidrog till att många inte ville söka enkla förrättningar eftersom de i många fall ansågs vara för dyra och en tidbaserad taxa ger en bättre koppling mellan pris och kostnad vilket hade löst detta problem.⁷⁸ Tidsersättning skulle även ge sakägarna incitament till att medverka i förrättningen för att sänka förrättningsavgifterna och tidtaxor påstods förenkla beräkningen av avgiften. Dock skulle en konsekvens bli att sakägarna skulle få det svårare att uppskatta avgiften på förhand men det kunde lösas genom att ge fler möjligheter till överenskommelse om fast avgift. Överlag ansågs tidtaxor vara att föredra framför saktaxor inom förrättningsverksamheten och att kostnadsöverföringen från dyra till billigare förrättningar för de flesta åtgärder skulle upphöra. De enda åtgärderna som fortsatt föreslogs debiteras med saktaxa var avstyckning av en- och tvåfamiljshus samt fastighetsbildning inom gällande fastighetsplan. Utöver det föreslogs det att full kostnadstäckning för förrättningsverksamheten även fortsättningsvis skulle gälla.⁷⁹

Ett till problem som belystes i denna utredning var att många avstod från att söka lantmåteriförrättningar för större åtgärder så som anläggningsförrättningar som avser väg av kostnadsskäl vilket kunde bidra till högre kostnader för fastighetsbildning i framtiden. För att fler skulle söka dessa typer av åtgärder föreslogs det bättre möjligheter till nedskrivning av avgifterna för dessa.

I utredningen övervägdes även en ändring av nyttoprincipen där avgiften baseras på markvärdet för att fler förrättningar skulle sökas i områden där markvärdena var låga. Denna idé övergavs dock efter utredningen kom fram till att den inte gick att implementera då avgifter för statlig verksamhet behövde vara kostnadsrelaterade samt att beräkningen av avgiften skulle bli svårare.

⁷⁷ SOU 1990:9 s. 9

⁷⁸ SOU 1990:9 s. 89 - 92

⁷⁹ SOU 1990:9 s. 57 - 64

6.2.4 LI-utredningen 1994

Denna utredning var mer omfattande än fastighetsbildningskostnadsutredningen 1990 och skulle i stort sett föreslå en ny organisation för hela Lantmäteriet. Vad gäller ämnet förrättningsavgifter utreddes främst tid- och saktaxsystemet då regeringen redan gett utredningen full kostnadstäckning som utgångspunkt.⁸⁰ Även i denna undersökning föreslogs tidtaxor implementeras i högre grad. För- och nackdelarna med tidtaxan ansågs i utredningen vara:⁸¹

- ✓ Tidtaxor gör det lättare att nå full kostnadstäckning inom verksamheten
- ✓ Kundkategorierna täcker sina egna kostnader och korssubventioner behövs inte
- Tidtaxor kan minska incitamentet för Lantmäteriet att effektivisera verksamheten då marknaden saknar konkurrens och full kostnadstäckning nås oavsett med tidsbaserad taxa
- Tidtaxor kan försämra kundrelationerna

För att motverka köpmotståndet med tidtaxor föreslogs införandet av ett takpris som endast skulle få överskridas med 15% för vissa typer av förrättningar.⁸² Om avgiften hamnade under takpriset skulle myndigheten och sakägaren dela på mellanskillnaden vilket skulle ge bägge parter incitament till att försöka hålla nere kostnaderna. Detta avvisades av regeringen och köpmotståndet skulle istället motverkas genom att sakägarna fick bättre möjligheter till att begära fast pris.⁸³

⁸⁰ SOU 1994:90 s. 37

⁸¹ SOU 1994:90 s. 205 - 222

⁸² SOU 1994:90 s. 299 - 303

⁸³ Lantmäteriet (2017b) s. 6 - 7

6.2.5 Sakersättning och fasta avgifter i lantmäteriförrättningar 2017

I denna rapport utfärdad 2017 belystes vilka fördelar dagens avgiftsmodell var tänkta att bidra med samt problem med modellen.⁸⁴ De tänkta fördelarna var att:

- ✓ Sakägarna betalar vad förrättningen kostar vilket kan uppfattas som mer rättvist
- ✓ Handläggningen blir mer rationell eftersom fastighetsägare kommer samarbeta mer och göra mer arbete själva för att hålla nere tidsåtgången och därmed förrättningsavgiften
- ✓ Sakägarna kan begära fast avgift för många förrättningstyper så att de vet priset redan på förhand, vilket motverkar köpmotståndet då många tidigare avvaktade med att ansöka om förrättningar på grund av osäkerheten kring priset

Problemen med avgiftssystemet som belystes i rapporten var att:

- Tidsbaserade avgifter innebär naturliga variationer i förrättningsavgifter vilket medför en osäkerhet för sakägarna
- Den mer rationella handläggningen med tidtaxor infriades aldrig då sakägare i praktiken oftast inte kan hjälpa till i så stor utsträckning
- Förrättningar debiterade med en överenskommen fast avgift hade sedan den nya taxemodellens införande 1996 sjunkit från 40 till 16%

Införandet av förutsägbara fasta priser där det är möjligt konstaterades vara önskvärt både från myndighetens och sakägarnas sida. För sakägarna bidrar osäkerheten kring den slutliga förrättningsavgiften till ett köpmotstånd och för lantmäterimyndigheten är uppskattningen av tidsåtgången och förrättningsavgiften ett tidskrävande moment i handläggningsprocessen. Mindre och avgränsade, repetitiva arbetsmoment kan handläggas mer effektivt ifall de debiteras med saktaxa då administrationen är en förhållandevis stor del av handläggningsarbetet för dessa moment. Att avgiftsmodellen är svår för sakägarna att överblicka och förstå bidrar även till fler överklaganden av förrättningsavgiften vilket kräver mer arbetstid och kostar myndigheten extra. I rapporten föreslogs därför två åtgärder:

1. Enklare förrättningstyper debiteras genom saktaxa för att minska osäkerheten och köpmotståndet
2. Fler fasta avgifter införs för repetitiva avgränsade moment för att kostnads- och prisberäkningen för ärenden ska bli enklare och effektivare. Sådana moment är exempelvis diarieföring, fakturering eller registrering av ärenden

Rapporten handlar i huvudsak om fastighetsbildningsförrättningar men fick även genomslag för anläggningsförrättningar. 2017 infördes ändringar som innebar att överenskommelser om andelstal enligt 43 § AL och registrering av ändrade andelstal enligt 24 a § AL debiterades med saktaxa (2 § SFS 2017:1296).

⁸⁴ Lantmäteriet (2017b)

6.2.6 Regionala skillnader i förrättningsavgifter – tänkbara orsaker

Statistik från Lantmäteriet har även tidigare indikerat att det föreligger länsvisa prisvariationer för likartade förrättningar. 2007 skrevs ett examensarbete som utredde vad prisvariationen i enlotsavstyckningar och fastighetsregleringar med två berörda fastigheter kunde bero på.⁸⁵ En hypotes till prisvariationen var att fastighetsförhållandena var olika komplicerade i olika län. Undersökningen i arbetet gjordes genom statistiska jämförelser mellan antalet av de berörda fastigheternas belastningar och nedlagd tid i förrättningar, vilket kompletterades med en kvalitativ undersökning bestående av intervjuer med yrkesverksamma förrättningslantmätare. Tre kontor som hade högt, genomsnittligt och lågt antal timmar per förrättning jämfördes med varandra.

Enligt examensarbetet var hypotesen att antal belastningar per förrättning påverkade nedlagd tid inte trolig eftersom kontor med lite nedlagd tid per förrättning hade fler belastningar än genomsnittet. Det de fann var att orsaken till prisvariationen mellan kontoren huvudsakligen berodde på övergången från ett gruppbaserat handläggningssystem till enmanshandläggning. De olika kontoren hade vid tiden för undersökningens genomförande kommit olika långt i införandet av enmanshandläggning och personal på kontor som nyligen hade bytt system hade inte hunnit anpassa sig ännu vilket tillfälligt sänkte effektiviteten. Att omställningen var en delorsak till prisvariationen stöddes av en uppföljning gjord i arbetet som undersökte samma kontor fyra år senare, där kontoret som tidigare hade mest nedlagd tid per förrättning senare hade minst arbetstimmar per förrättning.

⁸⁵ Larsson & Lindgren (2007)

6.3 Lagstiftningen av förrättningsavgifterna

Myndigheter får inte ta ut avgifter för tjänster om det inte finns reglerat i svensk lagstiftning och avgifter för lantmäteriförrättningar regleras i förordningen (1995:1459) om avgifter vid lantmäteriförrättningar (3 § Avgiftsförordningen (1992:191)). Här finns det endast reglerat att avgifterna beräknas utifrån nedlagd tid i ärendena, alltså att tidtaxa ska gälla, tillsammans med vissa särskilt föreskrivna fasta belopp (4 § Förordning (1995:1459) om avgifter vid lantmäteriförrättningar). Detta innebär att en ny avgiftskonstruktion som bygger på annat än nedlagd tid skulle behöva en lagändring som riksdagen röstar igenom. I förordningen finns det dock reglerat att Lantmäteriet får upprätta föreskrifter för förordningen där avgifterna bestäms mer i detalj och dessa föreskrifter får ändras efter samråd med Ekonomistyrningsverket.⁸⁶ I dessa föreskrifter finns bland annat de nämnda särskilt föreskrivna fasta beloppen och timtaxan för de olika arbetskategorierna föreskrivna.⁸⁷

6.4 Nuvarande avgiftskonstruktion

Avgifterna för lantmäteriförrättningar har sedan 1996 debiterats enligt en tidsbaserad taxa för alla förrättningstyper med vissa tillkommande fasta avgifter. Avgiftssystemet är uppbyggt på ett sätt som innebär att förrättningsavgifterna inom varje kundbehov ska täcka de utgifter Lantmäteriet har för handläggandet av dessa förrättningar. Detta innebär att det debiterade beloppet för varje förrättning inte motsvarar dess exakta kostnader för Lantmäteriet men de sammanlagda priserna ska i genomsnitt motsvara kostnaderna på en flerårig basis. På detta sätt uppnås regeringens bestämmelse om att Lantmäteriets förrättningsverksamhet ska drivas med full kostnadstäckning.⁸⁸

6.4.1 Fasta avgifter

Vid anläggningsförrättningar debiteras en fast avgift som grundbelopp samt tillkommer tilläggsbelopp för ett antal åtgärder samt om flera fastigheter berörs. Dessa åtgärder och belopp för år 2019 när analyserade förrättningsars avslutades redovisas i tabell 3.⁸⁹

⁸⁶ Lantmäteriet (2017b)

⁸⁷ LMFS 2019:4

⁸⁸ Lantmäteriet (2020c)

⁸⁹ Lantmäteriet (2020d); Lantmäteriet (2021a) s. 9 - 26

Förrättningsavgifter för anläggningsförrättningar som avser enskilda vägar

Tabell 3. Fasta avgifter

Grundbelopp	
Grundbelopp för förrättningar när ansökan inte avvisas	2000 kr
• Tilläggsbelopp om 3 - 5 fastigheter berörs	+ 1 200 kr
• Tilläggsbelopp om 6+ fastigheter berörs	+ 2 000 kr
Fasta belopp för åtgärder	
Avvisande av ansökan	3 600 kr
Registrering av ändrat andelstal	1 800 kr
• Tilläggsbelopp per extra berörd fastighet	+ 600 kr
Beslut om anslutning (42 a § AL)	3 600 kr
• Tilläggsbelopp per extra berörd fastighet	+ 600 kr
Godkännande av överenskommelse (43 § AL)	3 600 kr
• Tilläggsbelopp per extra berörd fastighet	+ 600 kr
Registrering av ny samfällighetsförening	4 600 kr
Registrering av ändrade stadgar, ombildning och fusion	870 kr

Som berörd fastighet räknas de fastigheter som det införs ändringar i fastighetsregistret för. Fasta belopp tas ut för varje förrättning vilket innebär att det vid utbrytning av ett ärende tillkommer fasta belopp i det nyskapade ärendet och för ärenden som läggs ihop endast utgår ett grundbelopp.

Dessa fasta avgifter är upplagda för att täcka kostnaderna för arbetet vid ärendemottagningen, arbetet för framtagandet av räkningar och fakturor (med undantag för delfakturor) samt arbetet med uppdatering av fastighetsregistret, som det inte utgår tidsdebitering för.⁹⁰ Vid sidan om nämnda fasta avgifter tillkommer avgifter för vissa utlägg lantmäterimyndigheten gör under förrättningen:

- Kostnader för förberedelse inför förrättning eller registrering utförd av annan myndighet
- Ersättning till sakkunnig enligt 4 kap. 34 § FBL
- Ersättning till syssloman enligt 4 kap. 36 § FBL
- Ersättning för skada enligt 4 kap. 38 § FBL
- Utlägg för hantlangning enligt 2 kap. 6 § 4 st. FBL
- Andra utlägg som behövs för förrättningens genomförande, till exempel hyra av sammanträdeslokal

Om sakägaren begär det går det för flera förrättningstyper att ta betalt för hela förrättningen enligt ett fast pris för flera åtgärder, dock inte i anläggningsförrättningar (5 § Förordning (1995:1459) om avgifter vid lantmåteriförrättningar). För att besluta

⁹⁰ Lantmäteriet (2021e) s. 10

om en fast avgift för en hel förrättning måste lantmäterimyndigheten kunna bedöma förrättningens omfattning och kostnader på förhand samt måste den fasta avgiften godtas av alla som bedöms bli betalningsskyldiga. Anläggningsförrättningar som avser vägar är oftast mer komplexa och kan ha många fler betalningsskyldiga parter vilket är anledningen till att lantmäteri-myndigheten endast erbjuder tidsbaserade avgifter för dessa typer av förrättningar.

6.4.2 Tidsdebitering

Anställda inom divisionen Fastighetsbildning redovisar arbetstiden på projekt, arbetsorder och aktivitet.⁹¹ Projektet och arbetsordern är givna när ärendet delas ut till förrättningslantmätaren som ansvarar för förrättningen. Förrättningslantmätaren tillsammans med andra som handlägger förrättningen rapporterar sedan hur mycket tid de lägger på varje aktivitet under förrättningen. Aktiviteterna förs på olika tidsföringskonton beroende på om arbetstiden kan debiteras sakägarna eller inte. Debiterbar tid förs på tidsredovisningskontot Ro21 och de ingående aktiviteterna finns redovisade i bilaga A. Aktiviteter som ej utgör debiterbar tid förs på tidsredovisningskontot Tid21 och dessa redovisas i avsnitt 6.3.3 tillsammans med andra kostnader som inte debiteras sakägarna.

Tidtaxan räknas från varje påbörjad kvart och beror på vilket arbetskategori den som utför arbetet tillhör enligt tabell 4 (Lantmäteriets föreskrifter (LMFS 2017:6) till förordningen (1995:1459) om avgifter vid lantmäteriförrättningar till 4 §).

Tabell 4. Timtaxan

Arbetskategori	Timtaxa 2017 - 2019	Timtaxa sedan 2020
Senior och specialist-förrättningslantmätare	1700 kr	1900 kr
Erfaren förrättningslantmätare	1550 kr	1700 kr
Förrättningslantmätare	1420 kr	1500 kr
Kart- och mätningenjör	1420 kr	1500 kr
Biträdande handläggare	1150 kr	1200 kr

Avgiften beräknas utifrån den taxa som gällde när arbetet utfördes. När lantmäterimyndigheten förordnar sakkunnig debiteras sakägaren det belopp som lantmäterimyndigheten betalar för att anlita den. Vid handläggning under oönskade tider i samförstånd med sakägare tillkommer en extra timkostnad på 300 kronor mån - tors efter kl. 18 och 600 kronor från fredagar kl. 18 till och med söndagar. Denna tilläggsavgift kan vara aktuell när lantmäterimyndigheten håller i sammanträden efter normala arbetstider för att så många sakägare som möjligt ska kunna närvara.

⁹¹ Lantmäteriet (2021d)

6.4.3 Arbetstid och kostnader som inte debiteras sakägarna

Det finns vissa aktiviteter och kostnader som uppkommer i förrättningar som sakägarna i det enskilda ärendet inte debiteras för utan som finansieras av avgifterna för alla förrättningar inom kundbehovet gemensamt. Aktiviteter som ej utgör debiterbar tid och som registreras på tidsredovisningskontot Tid21 är:

- Prövning av jävsfråga
- Förordnande av syssloman
- Restid inom förrättningsverksamheten
- Underrättelse om försening och beslut vid dröjsmålstalan enligt 12 § FL
- Handledning av kollegor
- Delgivning då lantmäterimyndigheten ska stå för dessa kostnader enligt lag (2 § Delgivningsförordningen (2011:154))
- Kvalitetsgranskning av digital arkivakt
- Arbete med PÅA-justering
- Förrättningshandläggning i samband med överklagan
- Aktrensning, expediering och arkivering utfört efter förrättningens avslutande
- Registrering av förrättningsbeslut och införande i fastighetsregistret samt registerkartan efter beslut har vunnit laga kraft

Handledning av kollegor när moment görs tillsammans tidförs av handledaren på TID21 medan den handledda kollegans arbetstid debiteras och förs på Ro21. Utplärning av kollegor där arbetet görs enskilt registreras på ärendet av bägge parter.

Handläggningen av överklaganden tillsammans med ställningstagande till rättelse eller omprövning debiteras inte heller sakägarna då förrättningarna ska debiteras som om de vore korrekt handlagda från början. Arbetstiden för detta, precis som arbetstid som har lagts på moment som har handlagts felaktigt registreras på TID21. Felaktig handläggning och kompetensöverföring debiteras inte sakägarna och därför behöver den debiterbara tiden skrivas ned med en så kallad PÅA-justering om arbetstiden inte redan är registrerad på TID21. PÅA står för pågående arbete och denna justering ska göras så fort en befarad kundförlust uppstår. Tiden för PÅA-justeringen förs sedan på TID21 och den befarade kundförlusten förs på kontot "kalkylerad förlorad intäkt". Om arbetstiden istället justeras ned vid slutfakturering vilket kan vara fallet vid omprövning av överklagade beslut eller vid rättelser rör det sig istället om en så kallad nedskrivning och inte en PÅA-justering, men kostnaden redovisas som en "kalkylerad förlorad intäkt" för dessa moment också.⁹²

⁹² Lantmäteriet (2021a) s. 10 - 12

Vid sidan om aktiviteter som ej utgör debiterbar tid debiteras inte heller följande kostnader sakägarna:⁹³

- Anlitande av gode män
- Beställning av tolktjänster
- Kungörelsedelgivning, särskild delgivning och stämmingsdelgivning
- Utlägg för arbets- och markeringsmaterial
- Resekostnader, transport och utrustning

6.5 Sakägarnas perspektiv

Sakägarnas perspektiv på saktaxor kontra tidtaxor har redan delvis berörts i avsnitt 6.2. Sammanfattningsvis vill sakägarna ha överblickbara taxor som går att uppskatta på förhand vilket är fallet med saktaxor, men när den avgiftsmodellen gällde avhöll sig många från att söka förrättningar där nyttan var mindre än vad förrättningen kostade. Tidsbaserade taxor ger en bättre koppling mellan kostnad och pris men dessa kan "springa iväg" vilket bidrar till en osäkerhet kring priset på förhand och därmed köpmotstånd. Sakägarna har överlag dålig insikt i Lantmäteriets verksamhet vilket som gör att de anser att avgiften är högt satt. Detta leder till fler överklaganden vilket i sin tur leder till kostnader för myndigheten och längre handläggningstider i andra ärenden då erfaren personal många gånger måste hantera överklagandet.⁹⁴

Lantmäteriet gör dessutom regelbundna undersökningar inom varje kundbehov där de utreder sakägarnas perspektiv på Lantmäteriets verksamhet vilka kallas "Kundresan". I den senaste kundresan för kundbehov 7 uppkom åter igen samma kritik⁹⁵:

Förrättningsavgiften ansågs vara hög och sakägarna visste inte i många fall vad den berodde på. Sakägarna efterfrågade därför bättre kommunikation kring avgifterna vid prisuppskattningen när ärendena börjar handläggas samt under ärendets gång med tillförlitliga priser.

6.6 Digitaliseringens konsekvenser för dagens avgiftskonstruktion

Digitaliseringen har redan inom Lantmäteriet fått fotfäste i fastighetsinskrivningen där 6% av besluten redan var automatiserade året efter det infördes 2016 och automatiserade arbetsmoment förmodas även införas i fastighetsbildningsverksamheten.⁹⁶ 2020 fick därför Lantmäteriet i uppdrag från regeringen att bland annat utreda digitaliseringens effekter på fastighetsbildningsverksamheten.⁹⁷

⁹³ Lantmäteriet (2021a) s. 22

⁹⁴ Lantmäteriet (2017b) s.11

⁹⁵ Lantmäteriet (2020e)

⁹⁶ Lantmäteriet (2017b) s.10 - 11

⁹⁷ Regeringen (2020)

Förrättningsavgifter för anläggningsförrättningar som avser enskilda vägar

Automatiserade moment eller beslut inom förrättningsprocessen kan leda till en effektivare handläggning och en bättre ärendegenomströmning vilket kan resultera i kortare handläggningstider, något som regeringen och sakägare har önskat från Lantmäteriet under en lång tid. En sådan utveckling skulle skifta lantmäteriets kostnader från personalkostnad till kostnader för utveckling, drift och avskrivningar av de tekniska systemen. Då skulle dagens avgiftskonstruktion som huvudsakligen baseras på nedlagd tid för handläggning av ärendet bli mindre lämplig och intäktsmodellen skulle behöva justeras till att till större del baseras på fasta avgifter.

7 Statistisk dataanalys

I detta kapitel presenteras metoden för undersökningen av vilka faktorer som driver förrättningsavgiften, vilken utförs görs i två analysfaser. De statistiska dataanalyserna görs genom statistiska jämförelser i Excel och genom multipla linjära regressionsanalyser i Stata.

7.1 Multipel linjär regressionsanalys

Multipel linjär regressionsanalys går ut på att det utifrån flera data byggs en matematisk modell som beskriver sambandet mellan den variabel man vill utreda, den beroende variabeln, och de faktorer vars inverkan på den beroende variabeln utreds, de oberoende variablerna.⁹⁸ På så vis utreds korrelationer mellan den beroende och de oberoende variablerna. De oberoende variablerna kan antingen anta kvantitativa värden som exempelvis beskriver antalet berörda gemensamhetsanläggningar i en förrättning, eller kan de också vara dikotoma (anta ett av två värden) för att till exempel ange om en förrättning genomförs inom eller utom planlagt område. Dessa dikotoma variabler går även att använda för att analysera data som kan anta fler värden, exempelvis inom vilket län en förrättning genomförs, men då måste N antal dikotoma variabler användas där N anger antalet län och dessa jämförs med ett av länen. En multipel regressionsmodell kan uttryckas följande:

$$Y_i = \alpha + \beta_1 x_{1i} + \beta_2 x_{2i} + d_1 x_{3i} + \dots + \beta_p x_{pi} + \varepsilon_i$$

Y_i : Fakturerat belopp

α : Grundvärdet

β : Förändringen av Y_i om X_i höjs med en enhet

d_1 : Förändringen av Y_i om objektet har en viss egenskap eller inte

ε : Slumpmässig avvikelse

x : I ovan redovisade uttryck är x_1 och x_2 kvantitativa variabler medan x_3 är dikotom

⁹⁸ Körner S. & Wahlgren L. (2015) s. 396 - 412

Resultatet av regressionsanalysen blir en funktion vars kvadrerade avstånd mellan den tidigare beskrivna funktionen och alla observerade värden är så litet som möjligt. Genom multipla linjära regressionsanalyser klargörs följande:

- Hur stor påverkan varje oberoende variabel har på den beroende variabeln vilket ges av beta- eller d-koefficientens värde i den ovan beskrivna funktionen. För dessa variabler ges också ett konfidensintervall som redovisar vad den oberoende variabelns sanna värde kan vara för en viss konfidensgrad samt ett standardfel som beskriver hur stor spridningen är kring variabelns medelvärde⁹⁹
- Hur signifikant sambandet är mellan varje oberoende variabel och den beroende variabeln, vilket ges av P-värdet.¹⁰⁰ Ju lägre P-värde, desto mer tillförlitlig är hypotesen
- Hur mycket av den beroende variabelns variation som förklaras av de oberoende variablerna i modellen. Detta ges av determinationskoefficienten (R^2) som antar ett värde mellan 0 och 1. Ju högre värde determinationskoefficienten antar, desto större del av den totala variationen kan förklaras av de oberoende variablerna.¹⁰¹

För att göra en så bra statistisk slutledning som möjligt, det vill säga att göra en intelligent gissning utifrån ett slumpmässigt urval, får inte datamaterialet vara för litet i förhållande till antalet oberoende variabler. Då finns risk för överanpassning vilket innebär att regressionsanalysen visar att det finns ett statistiskt säkerställt samband utifrån datamaterialet som egentligen är ett resultat av slumpen och inte stämmer överens med verkligheten. För en bättre statistisk slutledning av regressionsmodeller är det bättre med färre oberoende variabler.

7.2 Hypotesprövning

Undersökningen om det råder ett samband mellan den beroende och de oberoende variablerna görs genom hypotesprövning.¹⁰² Nollhypotesen är att det inte råder ett statistiskt säkerställt samband mellan den beroende variabeln och någon av de oberoende variablerna och mothypotesen är att minst ett sådant samband råder.

Om den oberoende variabelns P-värde är lägre än vald signifikansnivå innebär det att det råder ett statistiskt säkerställt samband och nollhypotesen kan då förkastas. Ifall nollhypotesen förkastas och mothypotesen accepteras har ett statistiskt säkerställt samband fastställts.

⁹⁹ Körner S. & Wahlgren L. (2015) s. 162 - 165

¹⁰⁰ Körner S. & Wahlgren L. (2015) s. 213 - 214

¹⁰¹ Körner S. & Wahlgren L. (2015) s. 372 - 375

¹⁰² Körner S. & Wahlgren L. (2015) s. 188 - 200

7.3 Signifikansnivå

Hypotesprövningen görs efter en vald signifikansnivå som uttrycker sannolikheten att nollhypotesen felaktigt förkastas och signifikansnivån uttrycks i procent. Vid statistiska analyser används främst signifikansnivåerna 0,1, 1 och 5 procent men även 10 procent kan vara acceptabelt.¹⁰³

I de statistiska analyserna sätts signifikansnivån till 10 procent eftersom de analyserade anläggningsförrättningarna utgör ett relativt smalt dataunderlag med stor naturlig variation. Det smala dataunderlaget kan leda till bredare konfidensintervall vilket i sin tur kan innebära att nollhypotesen blir svår att förkasta och ett statistiskt säkerställt samband kan bli svårt att fastställa. Därmed behöver variabelers P-värden vara lägre än 0,1 för att nollhypotesen ska kunna förkastas.

7.4 Multikollinearitet

Multikollinearitet innebär att två eller flera oberoende variabler är korrelerade. Detta är inte eftersträfvansvärt i en regressionsanalys eftersom man då inte kan avgöra hur stor effekt varje oberoende variabel har på den oberoende variabeln. För att pröva om multikollinearitet förekommer i multipelregressionsanalyserna har variansinfluktationsfaktorn (förkortat VIF) beräknats i varje regressionsanalys. VIF antar värden större än 1, där 1 innebär att variablerna inte alls är korrelerade och högre VIF innebär högre korrelation. Vanligtvis är tumregeln att VIF inte ska vara högre än 5 och är den högre än så kan någon oberoende variabel behöva uteslutas.¹⁰³

¹⁰³ Fredrik Kopsch, Lektor, Zoom-möte 2021-04-26

8 Första dataanalysen

Den kvantitativa analysen görs i två faser, där den första görs med regressionsanalyser och statistiska dataanalyser och finns redovisad i detta kapitel.

8.1 Data

Den statistiska dataanalysen grundar sig på data från alla förrättningar inom kundbehov 7, "Fastighetssamverkan och gemensamt nyttjande" som avslutades under 2019. Datan är erhållen från Lantmäteriet och är i form av ett Excel-dokument som innehåller information som finns redovisad i bilaga B.

8.2 Avgränsningar av dataunderlag

Statistiska analyser kräver ett enhetligt dataunderlag och anläggningsförrättningar som avser vägar har en stor naturlig variation sinsemellan. Därför har dataunderlaget avgränsats så att ett så enhetligt dataset som möjligt ska erhållas i syfte att få ett resultat som det går att dra slutsatser ifrån.

En första avgränsning som görs är att analysen endast inkluderar genomförda förrättningar i syfte att göra underlaget mer enhetligt. Inställda förrättningar gallras eftersom dessa har kommit olika långt i förrättningsprocessen innan de ställs in vilket gör dem svåra att analysera på ett enhetligt sätt.

Därefter avgränsas datamaterialet till att bara inkludera förrättningar som berör anläggningsåtgärder. Detta görs för att analysen inte ska inkludera förrättningar som endast berör fastighetsregleringar av marksamfälligheter, fastighetsbestämningar av anläggningar eller förrättningar där lantmäterimyndigheten har godkänt en överenskommelse enligt 43 § AL eftersom det bara är anläggningsåtgärders påverkan på förrättningsavgiften som utreds. Vidare debiteras godkännande av överenskommelser enligt 43 § AL enligt en fast avgift och inte efter upparbetad tid och denna avgift är redan känd.

Efter nämnda avgränsningar är dataunderlaget ett 250-tal förrättningar brett men det har fortfarande vissa brister. Flera förrättningar saknar information om fakturerat belopp, upparbetad tid, eller om någon mätning har utförts i dem. Dessa förrättningar utan nämnd information gallras då denna information är relevant för analysen och den multipla linjära regressionsanalysen kan inte inkludera observationer som saknar vissa oberoende variabler. Efter dessa avgränsningar återstår 199 förrättningar som ingår i den första statistiska dataanalysen.

8.3 Uppställning av analyser

De multipla regressionsanalyserna görs i två steg. Vad som ingår i dessa redovisas i avsnitt 8.3.2 – 8.3.3.

8.3.1 Beroende variabel

För att utreda den nuvarande intäktsmodellen behöver förrättningsavgiften utredas. Priset för förrättningen är inte samma sak som Lantmäteriets självkostnad av den, vilket är Fakturerat belopp + "Kalkylerad 'förlorad intäkt'". Eftersom lantmäterimyndigheten endast debiterar sakägarna det belopp förrättningen "borde kosta" vid korrekt handläggning används därför Fakturerat belopp som beroende variabel.

8.3.2 Oberoende variabler – steg 1

Län

För att undersöka om det föreligger en länsvis prisvariation utreds detta genom att en dikotom variabel för varje län konstrueras. Genom denna modellkonstruktion analyseras om det finns en statistisk signifikant prisskillnad mellan ett jämförelselän och varje annat län. För att utreda om den allmänna uppfattningen inom Lantmäteriet att priserna är högst i storstadsregioner är sant har Stockholm valts ut som jämförelselän.

8.3.3 Oberoende variabler – steg 2

Förutom län ingår även följande oberoende variabler i analysens andra steg.

Inom eller utanför detaljplanerat område

Denna faktor analyseras för att utreda om mer komplicerade fastighetsrättsliga förhållanden, vilket de är inom detaljplan, har en prispåverkan. Denna variabel utgör en dikotom variabel.

Om ärendet har överklagats eller inte

Denna faktor går inte att utläsa i Excel-dokumentet, men det finns information om hur många timmar som har registrerats i tidsposten "Förrättningshandläggning i samband med överklagan". Alla överklagade ärenden borde kräva handläggning som registreras på denna tidspost för bland annat expediering till domstol för överprövning och därför går denna faktor att konstruera som en dikotom variabel. Eftersom sakägarna bara debiteras det belopp som förrättningen borde kosta vid korrekt handläggning hamnar inte kostnaden för överklagan på Fakturerat belopp men faktorn tas ändå med i analysen för att en så stor del av prisbilden ska fångas som möjligt.

Om förrättningen är ett prioärende

Faktorn ifall förrättningen utgör ett prioärende eller inte konstrueras som en dikotom variabel. Förrättningar som utgör prioärenden handläggs snabbare efter ansökan har

gjorts men arbetstiden som behövs för handläggningen borde inte vara annorlunda. Snabbare handlagda ärenden har dock troligen färre handläggningarbyten och kräver mindre återinläsning av ärendet vilket dock kan påverka den nedlagda tiden. Av denna anledning tros denna faktor inte ha någon stor effekt på priset men tas ändå med i analysen för att en så stor del av prisbilden ska fångas som möjligt.

Om sakkunnig förordnades

Även faktorn om sakkunnig förordnas konstrueras som en dikotom variabel. Här antas sakkunnig ha förordnats om utläggs-posten är större än 3000 eftersom utlägg även kan göras för annat än förordnande av sakkunnig värderare eller vägprojektör. Något annat som även hamnar under utlägg är hyra av sammanträdeslokal, vilket är varför gränsen sattes något till högre än 0. Detta är inte ett perfekt metod för analys av denna faktors prispåverkan och kommer därför ingå i granskningen och även i nästa analys. Att sakkunnig förordnas i en förrättning kan sänka förrättningsavgiften något då dessa kan tänkas utföra utredningsarbete mer tidseffektivt, men överlag är troligtvis dessa förrättningar dyrare då dessa bör vara mer komplicerade.

Handläggningstid

Handläggningstiden mäts i veckor från att ansökan inkommer till ärendemottagningen tills dess att förrättningen avslutas.¹⁰⁴ Längre handläggningstid innebär inte högre förrättningsavgift av sig självt då det är den upparbetade tiden på ärendet som driver priset. Dock kan en längre handläggningstid korrelera med mer omfattande förrättningar som kräver mer upparbetad tid och därmed kostar mer.

¹⁰⁴ Svante Dolff, enhetschef på Lantmäteriet, Skype-möte 2021-05-06

8.4 Resultat

8.4.1 Prisvariation över landet – steg 1

I första analyssteget ingår endast en jämförelse mellan länen. I tabell 5 redovisas antalet förrättningar, genomsnittspriset, genomsnittstiden registrerad på förrättningarna och genomsnittspriset för varje län. Jämförelsen visar att genomsnittspriset är klart högst i Jämtland och näst högst i Stockholms län. Västra Götaland, Skåne och Uppsala län där Sveriges näst, tredje och fjärde största städer ligger har alla genomsnittspriser lägre än genomsnittspriset för hela landet.

Tabell 5. Länsvis data av förrättningar som första analysfasen bygger på

Län	Förrättningar (antal)	Genomsnittspris (kr)	Upparbetad tid (timmar)	Handläggningstid i genomsnitt (veckor)
Blekinge	4	114 272	72	139
Dalarna	12	174 742	160	95
Gotland	1	77 451	61	111
Gävleborg	7	73 388	54	130
Halland	8	182 028	151	144
Jämtland	15	271 212	168	142
Jönköping	1	70 798	49	54
Kalmar	3	196 505	127	116
Kronoberg	2	89 973	59	65
Norrbottnen	12	152 358	113	115
Skåne	8	96 424	64	71
Stockholm	15	210 433	174	178
Södermanland	13	183 114	145	288
Uppsala	3	138 401	99	53
Värmland	27	178 912	134	129
Västerbotten	2	210 443	118	71
Västernorrland	4	145 527	111	229
Västmanland	4	161 326	138	132
Västra Götaland	39	143 237	104	120
Örebro	16	127 478	81	168
Östergötland	3	141 931	108	88
Genomsnitt		163 592	121	142

Resultatet från den multipla linjära regressionsanalysen där prisskillnaden mellan Stockholms län och resterande län utreds redovisas i tabell 6. Den första regressionsanalysen ger endast statistiskt signifikant resultat för Skåne, Västra

Förrättningsavgifter för anläggningsförrättningar som avser enskilda vägar

Götaland, Örebro och Gävleborgs län som alla har billigare förrättningar än Stockholms län. Västra Götaland har något fler förrättningar vilket syns i det mindre standardfelet och som också innebär att detta resultat mindre sannolikt beror på slumpen. Alla oberoende variabler har negativ koefficient förutom Jämtland vilket stämmer överens med jämförelsen i tabell 5.

Tabell 6. Resultat från regressionsmodell som jämför prisskillnaden mellan Stockholms län och resterande län baserat på 199 observationer. $R^2 = 0,1193$.

Variabel	Koefficient (kr)	Standardfel	P-värde
Blekinge	-96 171	72 457	0,186
Dalarna	-35 700	49 868	0,475
Gotland	-132 991	132 982	0,319
Gävleborg	-137 055	58 938	0,021*
Halland	-28 415	56 370	0,045*
Jämtland	+60 769	47 016	0,198
Jönköping	-139 644	132 982	0,295
Kalmar	-13 938	81 434	0,864
Kronoberg	-120 470	96 926	0,216
Norrbottn	-58 085	49 868	0,246
Skåne	-114 019	56 370	0,045*
Södermanland	-27 328	48 791	0,576
Uppsala	-72 041	81 434	0,378
Värmland	-31 531	41 464	0,448
Västerbotten	-18 847	96 926	0,846
Västernorrland	-64 915	72 457	0,372
Västmanland	-49 117	72 457	0,499
Västra Götaland	-67 206	39 120	0,088*
Örebro	-82 965	46 276	0,075*
Östergötland	-68 511	81 434	0,401

För att testa om det finns en indikation på att avgifterna är högre i storstadsregionerna jämförs även Stockholms, Skåne, Uppsala och Västra Götalands län med resterande län i en regressionsanalys. Resultatet av denna indikerade att avgifterna i storstadslänen är lägre än i resten av landet men detta är inte statistiskt säkerställt, se tabell 7.

Tabell 7. Resultat från regressionsmodell som jämför storstadsregionerna med resten av Sverige baserat på 199 observationer. $R^2 = 0,0034$

Variabel	Koefficient (kr)	Standardfel	P-värde
Om förrättningen görs i en storstadsregion	-16 084	19 680	0,415

8.4.2 Resultat med fler inkluderade variabler - steg 2

I nästa analysmodell vars resultat redovisas i tabell 8 inkluderas ytterligare 5 variabler vilket höjer regressionsmodellens förklaringsgrad från 0,1193 till 0,3351. Av dessa har tre variabler statistisk signifikant priskorrelation; ifall beslut i förrättningen överklagades, ifall sakkunnig förordnades och handläggningstiden i veckor. När dessa fem faktorer inkluderas i analysmodellen blir inte prisskillnaden längre statistiskt signifikant för Skåne, Västra Götaland, Örebro och Gävleborgs län. Däremot blir prisskillnaden mellan Jämtlands och Stockholms län nu statistiskt säkerställd.

Tabell 8. Resultat från regressionsmodell med fler inkluderade variabler baserat på 199 observationer. $R^2 = 0,3351$.

Variabel	Koefficient (kr)	Standardfel	P-värde
Blekinge	-27 449	65 876	0,677
Dalarna	+45 789	46 200	0,323
Gotland	-89 623	118 668	0,451
Gävleborg	-75 194	53 889	0,165
Halland	+38 371	52 258	0,464
Jämtland	+93 383	42 479	0,029*
Jönköping	-74 739	118 950	0,531
Kalmar	+40 116	72 916	0,583
Kronoberg	-58 274	87 108	0,504
Norrbottn	-5 766	45 845	0,900
Skåne	-42 751	52 546	0,417
Södermanland	-48 118	44 576	0,282
Uppsala	+17 555	73 152	0,811
Värmland	+20 188	38 939	0,606
Västerbotten	+9 215	86 676	0,915
Västernorrland	-52 654	66 387	0,429
Västmanland	-37 602	65 309	0,566
Västra Götaland	-8 045	36 372	0,827
Örebro	-29 156	44 449	0,513
Östergötland	+18 632	74 121	0,802
Tillagda sedan föregående regressionsmodell			
Om förrättningen överklagades	35 210	19 456	0,072*
Om förrättningen görs inom detaljplan	-2 894	21 704	0,894
Om förrättningen är ett prioärende	16 124	40 317	0,690
Om sakkunnig förordnades	96 429	35 998	0,008*
Handläggningstid	378	74	0,000*

8.4.3 Fördelning av registrerad tid

I dataunderlaget som erhöles från Lantmäteriet fanns även information om total upparbetad tid i ärendet och hur denna tid var uppdelad i olika handläggningsmoment vilket redovisas i tabell 9. Eftersom avgiftsmodellen bygger på nedlagd tid inkluderas inte dessa i en till regressionsmodell. Något som sticker ut är att nästan hälften av den upparbetade handläggningstiden är registrerad på beredning.

Tabell 9. Hur den upparbetade tiden är fördelad på de olika handläggningsmomenten i genomsnitt

Handläggningsmoment	Genomsnittstid (timmar)	Andel av upparbetad tid (%)
Beredning	55,9	46
Sammanträde	8,4	7
Protokoll, beskrivning	14,6	12
Sakägarkontakter	8,3	7
Mätning och kartframställning	9,9	8
Andelstalsberäkning	6,9	6
Värdering och ersättningsberäkning	2,7	2
Utredningar	5,5	5
Kvalitetssäkring	2,0	2
Övrigt	2,7	2
Förrättningshandläggning i samband med överklagan (debiteras ej)	4,4	4
Total upparbetad tid	121,3	100

9 Datainsamling

För att utreda prisdrivande faktorer i anläggningsförrättningar som avser enskilda vägar behöver mer data samlas in för att komplettera den som erhöles från Lantmäteriet. Därför granskas förrättningsakterna från de 199 förrättningar som ingår i första analysen tillsammans med de som saknar information om mätning, då det kan kompletteras med hjälp av dagboksbladet. Akterna hämtas från Lantmäteriets tjänst Arkivsök.

Varje förrättningsakt granskas utifrån flera faktorer vilka redovisas i detta kapitel. Denna information samlas i ett nytt Excel-dokument för att senare analyseras genom fler statistiska jämförelser och regressionsanalyser. Eftersom granskningen påbörjas innan handboken för avgifter har erhållits från Lantmäteriet har av försiktighetsskäl granskats fler faktorer än vad som är nödvändigt.

9.1 Anläggningarnas egenskaper

Huvudsyfte

Trots att enbart ärenden där anläggningsförrättningar som avser vägar har granskats skiljer sig fortfarande förrättningarna åt från varandra. Därför granskas vad förrättningarnas huvudsyfte är vilket kategoriserades enligt nedan:

- Inrättande av ny(a) gemensamhetsanläggningar
- Omprövning av andelstal
- Omprövning av belysning
- Omprövning av gemensamhetsanläggningars utbredning
- Omprövning där enbart väg flyttas
- Omprövning av gemensamhetsanläggningar i deras helhet eller där väldigt stora delar omprövas
- Upphävning av gemensamhetsanläggning(ar)

Nyttjande

Vägförrättningar kan även skiljas åt beroende på vilka fastighetstyper som kommer nyttja anläggningen. Därför har vid granskningen undersöks ifall huvudnyttjarna är:

- Permanentbostäder
- Fritidsbostäder
- Industrier eller företag
- Skogsbruksfastigheter
- Jordbruksfastigheter
- Naturresevat

Detta granskas utifrån andelstalsberäkningen och i förrättningar där sådan inte finns upprättad utgås det från karta och ortofoton över området.

Väglängd

Större gemensamhetsanläggningar kan tänkas kräva mer omfattande utredningsarbete vilket borde leda till högre förrättningsavgifter. I andelstalslängden går att utläsa väglängd som varje deläggande fastighet beräknas använda men när gemensamhetsanläggningen har stickvägar förekommer det att ingen enstaka fastighet beräknas använda hela gemensamhetsanläggningen. Av den anledningen görs denna undersökning vid behov genom mätning i ortofoton i Lantmäteriets karttjänster "Kartsök och ortnamn" och "Min karta" efter jämförelse med förrättningskartor. Vid granskningen av förrättningsakterna mäts:

- Vägsträckan innan förrättningen
- Vägsträckan efter förrättningen
- Den tillkomna vägsträckan
- Den utgående vägsträckan

Om vägen är befintlig eller ska anläggas

Vid vägförrättningar kan anläggningen, själva vägkroppen tillsammans med anläggningstillbehör såsom broar, redan vara befintlig eller behöva anläggas. Detta påverkar tiden som läggs på utredningsarbete som krävs vilket kan speglas i förrättningsavgiften. Denna variabel antecknas i Exceldokumentet utifrån vad som finns skrivet i förrättningsakterna och beskriver om gemensamhetsanläggningarna redan är utförda, delvis utförda eller ej utförda.

Läge eller terräng

Lägesfaktorn är en vidareutveckling av variabeln som beskriver om förrättningen görs inom eller utanför detaljplan då den tidigare inte ger något statistiskt säkerställt resultat. Läget eller terrängen kan påverka mängden tekniskt utredningsarbete som krävs och förväntas ha en effekt på förrättningsavgiften främst i förrättningar där ny väg anläggs. Faktorn förväntas inte påverka i någon högre grad men utreds för att en så stor del av avgiftsbilden ska fångas som möjligt. Läget eller terrängen går inte att utläsa från förrättningsakten utan utreds i ortofoto i samband med mätningen av väglängd och variabeln klassas som:

- Jord
- Blandad skog och jord
- Skog
- Inom tätort

Om gemensamhetsanläggning fanns på sträckor tidigare

Det förekommer att gemensamhetsanläggningar upphävs för att en ny sådan inrättas i dess ställe istället för att gemensamhetsanläggningen omprövas i sin helhet. Det förekommer också att delsträckor bryts ur gemensamhetsanläggningar för att bilda

egna gemensamhetsanläggningar. I båda situationerna har sträckor som ingår i den nyinrättade gemensamhetsanläggningen tidigare ingått i en annan gemensamhetsanläggning vilket kan minska utredningsarbetet som krävs för dess inrättande. Av denna anledning granskas det om sträckan eller delsträckor som ingår i gemensamhetsanläggningen har ingått i annan gemensamhetsanläggning tidigare.

Berörda gemensamhetsanläggningarnas delägarkretsar

Enligt Lantmäteriets prisblad är antalet berörda fastigheter en faktor som påverkar förrättningsavgiften enligt tilläggsbelopp om antalet överstiger 3 och 6 fastigheter. Detta är en faktor som bör påverka de rörliga avgifterna även när antalet berörda fastigheter överskrider 6 då förrättningar med fler berörda fastigheter också borde kräva mer utredningsarbete, fler sakägarkontakter samt fler och längre sammanträden. Eftersom vissa förrättningar endast avser ändring av anläggningens utbredning och inte berör några fastigheter granskas istället berörda anläggningars delägarkretsar.

Förvaltning innan förrättningen

Vid omprövning eller upphävning av gemensamhetsanläggningar, eller i förrättningar där en gemensamhetsanläggning upphävs innan inrättandet av en ny sådan på samma sträckor fanns det en enskild väg innan förrättningen. Ifall förvaltningen av vägen sköts av en förening innan förrättningen påbörjas kan utredningsarbetet tänkas bli mindre då delägarna kan ha bättre kunskap om gemensamhetsanläggningen samt att de är överens om de ansökta åtgärderna i högre grad. Detta kan göra arbetet lättare och snabbare för förrättningslantmätaren vilket kan speglas i en lägre förrättningsavgift. Denna variabel kategoriseras enligt följande:

- Förvaltningen sköttes av en förening (som inte nödvändigtvis är registrerad i samfällighetsregistret)
- Annan gemensamhetsanläggning förvaltade (del)sträckor som ingår i gemensamhetsanläggningen efter förrättningen
- Förening fanns med den var inaktiv
- Ingen ordnad förvaltning förekom tidigare

Förvaltning efter förrättningen

Upprättandet av en samfällighetsförening kräver merarbete i form av ett extra sammanträde för framtagande av föreningsstadgar vilket borde leda till en högre förrättningsavgift. Den andra förvaltningsformen, delägarförvaltning, brukar i regel endast användas för gemensamhetsanläggningar med färre delägare vilket borde innebära lägre avgifter för dessa förrättningar. Denna faktor kategoriseras enligt följande:

- Delägarförvaltning
- Befintlig samfällighetsförening
- Ny samfällighetsförening
- Samfällighetsförening skapas senare alternativt i annat ärende

9.2 Förrättningarnas egenskaper

Sökande

Förrättningar kan initieras av olika aktörer vilket kan säga en del om vägförrättningens karaktär. Trafikverket kan initiera förrättningar vid byggandet av en ny allmän väg som kommer påverka enskilda vägar, kommunen kan initiera förrättningar vid exploatering av ett nytt område och naturvårdsverket kan initiera förrättningar vid inrättande av naturreservat. Sådana förrättningar kan för lantmäterimyndigheten innebära färre samråd och mindre omfattande prövningar av allmänna och enskilda intressen vilket kan sänka förrättningsavgiften. Å andra sidan kan dessa förrättningar vara mer omfattande vilket påverkar avgiften i motsatta riktningen.

Utöver dessa aktörer kan även samfällighetsföreningars styrelser ansöka om anläggningsförrättningar liksom ägare till deläggande fastigheter i gemensamhetsanläggningarna. När en styrelse lämnar in ansökan om förrättning så sker det efter stämmobeslut vilket innebär att det finns en opinion för åtgärden i fråga. Detta tillsammans med att delägarna i dessa förrättningar kan vara bättre informerade om förrättningen kan kräva färre sakägarkontakter och därmed leda till en lägre förrättningsavgift. Av den anledningen har ansökningar gjorda av en majoritet av delägarna tillsammans räknats på samma sätt som om föreningen har ansökt. Denna faktor kategoriseras enligt följande:

- Enstaka fastighetsägare
 - Och om de är fysiska personer
 - Eller om de är juridiska personer
- En samfällighetsförening (eller en majoritet av delägarna tillsammans)
- Kommunen
 - Som fastighetsägare
 - Som byggnadsnämnd
- Trafikverket
- Annan myndighet

Vem fakturan ställs mot

Vem fakturan ställs mot efter avslutad förrättning påverkar inte det fakturerade beloppets storlek då upprättande av fakturor debiteras med fasta avgifter. Denna variabel granskas ändå för att hitta eventuella korrelationer och för att detta senare i analysen vid behov kunde användas för att gruppera olika sorters förrättningar. Denna faktor kategoriseras enligt följande beroende på om fakturan ställs mot:

- Fastighetsägarna deläggande i gemensamhetsanläggningen tillsammans
- En enstaka fastighetsägare
- Samfällighetsföreningen som förvaltar gemensamhetsanläggningen
- Kommunen
 - Som fastighetsägare
 - Som byggnadsnämnd
- Trafikverket
- Annan myndighet

Antal gemensamhetsanläggningar

Även flera gemensamhetsanläggningar kan behandlas inom ramen av samma förrättning och av den anledningen räknas antalet anläggningar som berörs i varje förrättning. Fler gemensamhetsanläggningar bör kräva mer handläggningsarbete och därmed innebära en högre förrättningsavgift.

Antal dokument

Framtagandet av kartor, beslutsdokument, protokoll och andelstalslängder kräver arbetstid och borde därmed höja förrättningsavgiften. Antalet andelstalslängder kan även beskriva antalet sektioner gemensamhetsanläggningarna i förrättningarna är uppdelade i. Därför räknas antalet inom förrättningen upprättade:

- Kartdokument
- Beslutsdokument
- Protokoll
- Andelstalslängder

Framtagande av båtnadsområde

Lantmäterimyndigheten ska alltid vid inrättande eller omprövning av gemensamhetsanläggningar pröva om bostadsvillkoret är uppfyllt, vilket görs genom framtagande av båtnadsområde om detta inte redan är tydligt. Framtagande av båtnadsområde kräver mer arbetstid vilket höjer förrättningsavgiften. Detta granskas utifrån om båtnadsområde finns redovisat i förrättningskartan eller inte.

Sammanslagna eller utbrutna ärenden

Inom förrättningar kan vissa åtgärder brytas ur ett ärende för att handläggas separat i egna ärenden för att handläggningen ska förenklas. Detta kan även ske under förrättningsgången vilket kan innebära situationer där sakägarkontakter, samråd, sammanträden och utredningar redan har gjorts i ett annat ärende vilket kan sänka den utbrutna förrättningens avgift. Åtgärder kan även brytas ur befintliga ärenden för att utgöra egna ärenden. I dessa kan sakägarkontakter, samråd och sammanträden redan ha skett innan utbrytningen vilket kan sänka priset. Av den anledningen granskas ifall förrättningsärendena har brutits ur andra ärenden eller ifall ärenden har brutits ur från de granskade förrättningsärendena.

Servitut

I anläggningsförrättningar kan även servitut inrättas samt kan befintliga servitut ändras eller upphävs. Detta kräver arbetstid vilket påverkar förrättningsavgiften och därför räknas det vid granskningen av förrättningsakterna hur många:

- Servitut som inrättas
 - Varav AL 49 §-servitut
- Servitut som ändras
- Servitut som upphävs

Ifall sakkunnig förordnas

Ifall sakkunnig förordnas räknades tidigare förenklat genom att 'Utlägg'-posten i Lantmäteriets Exceldokument är högre än 3 000 kr, men detta kompletteras vid granskningen med information från förrättningsakterna då utlägg kan göras för mer än bara förordande av sakkunnig.

Andelstal

Hur andelstalen bestäms kan också tänkas påverka den slutliga förrättningsavgiften. Att beräkna andelstalen med tonkilometermetoden kräver mer arbete än att tilldela alla delägande fastigheter samma andelstal eller att andelstalen bestäms av delägarna själva. Det bör i sin tur kunna speglas i förrättningsavgiften, om än i liten grad. Därför granskas andelstalens beräkning utifall:

- Inga nya andelstal är framtagna
- Alla delägande fastigheter tilldelas samma andelstal
- Styrelsen utförde andelstalsberäkningen
- Andelstalen grundas på en överenskommelse
- Ifall tonkilometermetoden har använts

Ersättningsberäkning

Ersättningen för upplåtet eller inlöst utrymme eller fastighetstillbehör kan antingen beräknas genom att lantmäterimyndigheten värderar den eller så kan en förordnad sakkunnig värdera den. Samma gäller ersättningen som ska utgå för överskottet i gemensamhetsanläggningar vid in-, utträde eller ändring av andelstal. Denna faktor kategoriseras enligt följande:

- Ingen ersättning utgår
- Sakägarna kommer överens om ersättningen
- Ersättningen utgår endast som schablonbelopp
- Ersättningen värderas av lantmäterimyndigheten
- Ersättningen värderas av sakkunnig

Hur tillträdet sker

Tillträdet kan antingen beslutas ske när förrättningen avslutas eller i förtid. Förrättningen där det beslutats om förtida tillträde kan ha färre överklaganden vilket kan speglas i förrättningsavgiften, om än i liten grad och ingår i granskningen för att en så stor del av prisbilden ska kunna fångas som möjligt.

Fältarbete

I anläggningsförrättningar finns det inget krav på att förrättningslantmätaren ger sig ut i fält för att staka ut, mäta in eller besikta anläggningen. När detta dock görs krävs extra arbete vilket resulterar i mer arbetstid, vilket resulterar i en högre förrättningsavgift än om detta inte behöver göras. Vid granskningen antecknats det om, och i så fall hur många gånger förrättningslantmätaren har besiktat eller stakat ut anläggningen samt ifall mätning har gjorts i förrättningen enligt dagboksbladet.

Rättelsebeslut

Efter förrättningen är avslutad kan Lantmäteriet i vissa fall besluta om rättelse eller omprövning. Detta kräver merarbete som inte faktureras sakägarna men som ändå innebär merkostnader för Lantmäteriet. För att hela prisbilden ska fångas granskas ifall lantmäterimyndigheten har beslutat om rättelse enligt 36 § förvaltningslagen eller om det har beslutats om rättelse eller omprövning enligt annan rättsregel. Denna faktor granskas främst för att kunna justera den beroende variabeln vid behov då kostnader för rättelser och omprövningar av beslut hamnar under posten "kalkylerad 'förlorad intäkt'" i Exceldokumentet erhållet från Lantmäteriet.

Ifall förrättningen överklagas

För att eventuellt kunna justera förrättningskostnaden beroende på vad som överklagades precis som rättelsebesluten, antecknas ifall något beslut överklagas i förrättningen, i så fall vad och ifall domstolsprövningen beror på felaktig förrättningshandläggning.

9.3 Kommunikation

Antal sammanträden

Vägförrättningar ska i regel genomföras med sammanträde med sakägarna. Antalet sammanträden kan bero på förrättningens karaktär men kan också bero på förrättningslantmätarens inställning till sammanträden. Sammanträden kräver arbetstid för förberedelse och genomförande samt kan det tillkomma avgifter vid eventuell bokning av lokal, men sammanträden kan också spara tid genom att sakägarna samlas och lättare kan komma överens samt att vissa direkta sakägarkontakter kan ersättas.

Sakägarkontakter

Varje sakägarkontakt ska skrivas ned i dagboksbladet med information om vad som diskuterats samt när och hur kontakten skedde. I granskningen undersöks:

- Antalet e-postutskick sms och brev gjort av förrättningslantmätaren
- Antalet separata utskick av delgivningsbrev och påminnelser om delgivningskvitton utöver det första utskicket inför varje sammanträde
- Antalet samtal där informationsutbyte sker
- Antalet samtal där endast påminnelse om delgivningskvitton eller delgivning sker
- Antalet möten
- Ifall sakägarkontakter uppenbart saknas i dagboksbladet
- Ifall förrättningen är lite, medel eller mycket "bråkig" vilket ska beskriva hur oense sakägarna verkar vara sinsemellan och med lantmäterimyndigheten
- Ifall det utifrån förrättningens karaktär bedöms vara lite, medel eller mycket sakägarkontakter

Kungörelsedelgivning

Att Lantmäteriet gör delgivningen genom kungörelsedelgivning debiteras inte sakägarna men tas ändå med i granskningen då det indirekt kan leda till högre förrättningsavgifter på grund av den oftast större och mer splittrade delägarkretsen. Varje kungörelsedelgivning i en tidning kostar myndigheten extra vilket är varför även antalet kungörelsedelgivningar räknas i varje förrättning, ifall den beroende variabeln justeras med posten "kalkylerad 'förlorad intäkt'" senare.

Samråd

Samråd hålls för att utreda de allmänna intressena kring åtgärderna som handläggs i förrättningen. Flera samråd inom en förrättning kan tänkas innebära att anläggningsåtgärderna är mer komplexa vilket i sin tur kan reflekteras i högre förrättningsavgifter utan att det är samråden i sig som är prisdrivande. Vid granskningen förekommer enstaka myndighetskontakter i hög grad liknar samråd men som inte räknades som detta i förrättningen och dessa räknas som samråd i granskningen.

10 Andra dataanalysen

Den fasen av kvantitativa analysen redovisas i detta kapitel. Alla granskade faktorer analyseras först i flera multipla linjära regressionsanalyser som test. I dessa testanalyser är antalet oberoende variabler för högt, flera av de korrelerar i hög grad och de analyserade förrättningarna är för heterogena vilket speglas i höga VIF-värden och stora standardfel för variablerna. För att kunna göra en bra statistisk slutledning behöver flera oberoende variabler uteslutas eller justeras för att sänka antalet samt behöver dataunderlaget göras mer enhetligt. För att regressionsanalysen ska få ett så tillförlitligt resultat som möjligt behöver antalet analyserade variabler sänkas till cirka 20 samt behöver variabler med för hög inbördes korrelation elimineras.¹⁰⁵

10.1 Avgränsning av datamaterial

Vid granskningen förekommer förrättningar som berör gemensamhetsanläggningar med andra ändamål än väg och förrättningar där endast servitut enligt AL 49 § berörs. För att göra dataunderlaget så enhetligt som möjligt gallras förrättningar som huvudsakligen berör annat än gemensamhetsanläggningar som avser vägar. Vidare gallras även enstaka förrättningar som inte utgör en normal anläggningsförrättning, som till exempel sådana med vägsträckor över 100 kilometer eller sådana som också berör många fastighetsregleringar. Att ta med förrättningar som inte är representativa för normala vägförrättningar i analysen kan medföra risken att resultatet förvrängs och inte representerar verkligheten. Med denna första avgränsning gallras 37 av de 199 förrättningar som ingår i första analysen, men 20 förrättningar tillkommer efter komplettering av information om mätning. Därefter görs dock ytterligare några gallringar som redovisas nedan och på nästa sida.

Förrättningar som avser upphävning av gemensamhetsanläggning eller belysning

En förrättning avsåg endast att upphäva en gemensamhetsanläggning och två andra berörde endast belysning. Eftersom dessa förrättningar är så få och eftersom det i resterande förrättningar antingen inrättas nya gemensamhetsanläggningar eller omprövas befintliga utesluts dessa i syfte att göra dataunderlaget mer homogent. Denna gallring utesluter ytterligare 3 förrättningar vilket innebär att 182 förrättningar återstår.

Avvikande förrättningar

Avvikande förrättningar gallras för att analysen ska ha ett så enhetligt dataunderlag som möjligt. Dessa avvikande förrättningar gallras efter medelvärde och standardavvikelse och finns redovisad i tabell 10 på nästa sida. Förrättningar med kortare eller längre handläggningstid än två standardavvikelser från medelvärdet gallras samt förrättningar som är en standardavvikelse billigare och två standardavvikelser dyrare än genomsnittspriset. Anledningen till den asymmetriska gallringen är att en gallring med två standardavvikelser åt bägge håll inte skulle utesluta

¹⁰⁵ Fredrik Kopsch, Lektor, Zoom-möte 2021-04-26

Förrättningsavgifter för anläggningsförrättningar som avser enskilda vägar

förrättningar med lägre fakturerat belopp, vilka är av mycket enklare art och borde gallras ur dataunderlaget. Gallringen på fakturerat belopp görs för att inte ta med för omfattande förrättningar och långdragna förrättningar pausas och återupptas, samt många gånger byter handläggare vilket kräver ny inläsning i ärendet. I äldre ärenden förs dessutom oftast inte alla sakägarkontakter förutom de viktigaste vilket kan ge missvisande resultat om de inkluderas. Efter denna gallring återstår 155 förrättningar som andra analysfasen bygger på.

Tabell 10. Siffror på hur gallringen av dyra, billiga och långdragna förrättningar samt förrättningar som berör för omfattande gemensamhetsanläggningar har gått till

	Genomsnitt	Standard- avvikelse	Intervall som analyseras	Antal gallrade förrättningar
Fakturerat belopp	172 520 kr	128 603 kr	43 917 – 429 727 kr	18
Handläggningstid	175,5 veckor	125 veckor	0–426 veckor (8,2 år)	9

10.2 Justerade oberoende variabler

Flera faktorer som vid regressionsanalys utgör dikotoma variabler med samma uppbyggnad som länsfaktorn justeras för sänkas att antalet oberoende variabler. Detta görs genom att nästan alla variabler som inte antar siffervärden istället konstrueras som vanliga dikotoma variabler för att beskriva om förrättningarna besitter vissa egenskaper eller inte. Faktorena har grupperats ihop på ett sätt att det fortfarande går att analysera de viktigaste omständigheterna som är bidragande till högre avgifter i förrättningar. Hur justeringarna har gjorts redovisas i detta avsnitt. För att endast se vilka variabler som inkluderas i analysen, fortsatt från avsnitt 10.4.

Sökande

Vid granskningen av förrättningsakterna går det inte att tyda någon större skillnad på ifall kommunen ansökte om förrättning som fastighetsägare eller byggnadsnämnd, vilket även har stöd i resultatet från den första provkörningen av analysen. Dessutom är antalet förrättningar i dataunderlaget där kommunen eller en annan myndighet än Trafikverket är sökande lågt vilket även är fallet för de förrättningar där en enskild fastighetsägare är sökande. Därför grupperas vem som är sökande i förrättningen enligt följande:

- Enskild fastighetsägare
- Samfällighetsförening
- Trafikverket
- Kommun eller annan myndighet

Genom denna gruppering höjs den statistiska säkerheten för denna faktor i analysen medan ingen viktig information utesluts.

Andelstalsberäkning

Antalet granskade förrättningar där andelstalen bestämdes antingen genom överenskommelse, genom att alla delägare blev tilldelade samma andelstal eller genom att samfällighetsföreningens styrelse gjorde andelstalsberäkningen är relativt lågt. Gemensamt för dessa är att nya andelstal tillkom och att lantmäterimyndigheten inte behöver utföra någon andelstalsberäkning vilket är varför dessa grupperas tillsammans med att inga nya andelstal har beräknats. Faktorn andelstalsberäkning beskriver efter justeringen ifall andelstalen har beräknats av lantmäterimyndigheten med tonkilometermetoden eller inte.

Ersättningsberäkning

Vid granskningen av förrättningsakterna noteras det att ersättning sakägarna emellan inte skulle erläggas i majoriteten av förrättningarna. För att sänka antalet variabler konstrueras denna istället som en dikotom variabel för att avse om ersättningsberäkning har gjorts (av antingen lantmäterimyndigheten eller förordnad sakkunnig) eller inte.

Mätning

Exceldokumentet erhållet från Lantmäteriet har information om mätning har skett inom förrättningen för majoriteten av förrättningarna och den saknade informationen läggs till vid granskningen av förrättningsakternas dagboksblad. Efter jämförelse med informationen som stod i Lantmäteriets Exceldokument noteras det att det förekommer att mätning har skett enligt Exceldokumentet men inte enligt dagboksbladet och vice versa. I analysen antas mätning ha skett ifall någon av informationskällorna anger det.

Servitut

Att inrätta eller ändra servitut kan överlag tänkas kräva likvärdig arbetstid och av de granskade förrättningarna berör majoriteten inte några servitut. Därför anger denna variabel efter justeringen antalet ändrade eller inrättade servitut i förrättningen.

Sakägarkontakter

Vid granskningen förekommer flera, oftast äldre inkomna förrättningar där dagboksbladet uppenbart saknar flera sakägarkontakter och som endast inkluderar de viktigaste. För att ändå kunna inkludera dessa förrättningar i analysen för att inte göra dataunderlaget ännu mindre än vad det är multipliceras antalet skrivelser och samtal i dessa förrättningar med 2. Antalet möten justeras dock inte då denna information är viktigare och borde inkluderas i dagboksbladet. Detta är inte en perfekt lösning men dataunderlaget blir något mer rättvisande.

Vidare slås alla sakägarkontakter i form av möten, samtal och skrivelseväxlingar ihop då information utväxlas i alla dessa, lantmäterimyndigheten och sakägarna kan välja hur det sker och antalet oberoende variabler behöver sänkas. Kommunikationsformerna kan dock ta olika lång tid i genomsnitt och viktas därför olika. Möten antas vara dubbelt så långa som samtal och samtal antas ta dubbelt så lång tid som skrivelser och räknas därför som fyra, två respektive en sakägarkontakt.

Om vägen är utförd

Vid granskningen framkommer att majoriteten av gemensamhetsanläggningarna redan är utförda vid förrättningen och i de fall nya vägsträckor skulle anläggas i befintliga gemensamhetsanläggningar handlade det i de flesta fall om kortare sträckor. För att minska antalet variabler i regressionsanalysen omkonstrueras denna variabel till att avse om nästan hela vägen behöver anläggas eller inte.

Kungörelsedelgivning

Eftersom kungörelsedelgivning precis som delgivning inte debiteras sakägarna samt eftersom kostnaden per publicering i en tidning är förhållandevis låg konstrueras denna faktor om till en dikotom variabel. Denna faktor beskriver därför om delägarkretsen är splittrad eller inte.

10.3 Uteslutna oberoende variabler

Oberoende variabler från föregående analysfas

Variablerna som beskriver vilket län förrättningen görs inom utesluts ur denna andra regressionsanalys eftersom det redan utifrån den analysen går att besvara frågeställningen om förrättningsavgiften skiljer sig länen emellan. Den upparbetade tiden uppdelad i olika tidsposter ingår inte heller i denna regressionsanalys då denna faktor uppenbart har en påverkan på det fakturerade beloppet vid debitering med en tidsbaserad taxa. Handläggningstiden i veckor har en statistisk signifikant påverkan på priset enligt första analysen och variabeln får ett liknande resultat i testkörningen av andra dataanalysen också. Eftersom denna faktor redan kan konstateras ha en korrelation med priset, och dessutom inte skulle gå att användas vid konstruktion av en avgiftsmodell som bygger på fasta avgifter, utelämnas den från denna andra dataanalys för att sänka antalet oberoende variabler. Om förrättningen utgör ett prioärende har ingen statistisk säkerställd korrelation med förrättningsavgiften i den första analysen och det återstår endast 5 sådana förrättningar efter gallringen redovisad i 10.1 vilket inte hade lett till ett trovärdigt resultat i andra analysen och utesluts därför också ur andra regressionsanalysen.

Fältarbete

Under posten fältarbete antecknades det vad fältarbetet avsåg. Det mesta av fältarbetet avsåg okulär besiktning av gemensamhetsanläggningen vilket inte förväntas ta särskilt mycket tid i de flesta fall. Vidare gjordes utstakning i en förrättning. För att hålla nere antalet variabler valdes därför denna variabel bort.

Antal berörda gemensamhetsanläggningar

Antalet berörda gemensamhetsanläggningar har vid en första testkörning av analysen inget statistiskt samband med förrättningsavgiften och variabeln har för hög VIF då det korrelerar med antalet andelstalslängder. Detta är rimligt då antingen flera mindre eller en större gemensamhetsanläggning oftast kan inrättas med liknande resultat och då är storleken på delägarkretsen eller väglängden ett bättre mått på

gemensamhetsanläggningens omfattning. Denna variabel utesluts därför från regressionsanalysen.

Väglängder

Vid ett första test kunde inte ett statistiskt säkerställt resultat erhållas från faktorerna tillkommen väglängd, utgående väglängd eller total väglängd innan förrättningen. Dataunderlaget är för litet och det finns en korrelation mellan faktorerna. Tillkommen väglängd korrelerar även med total väglängd efter förrättningen för förrättningar där huvudsyftet är inrättande. Eftersom antalet oberoende variabler behöver sänkas och eftersom väglängden bör ha en påverkan på förrättningsavgiften utesluts tillkommen och utgående väglängd så att endast total väglängd efter förrättningen inkluderas i analysen.

Upphävda gemensamhetsanläggningar

Precis som fältarbetet antas inte upphävande av gemensamhetsanläggningar kräva särskilt mycket utredningsarbete, speciellt då det vid granskningen noterades att det i flera förrättningar förekom att gemensamhetsanläggningar upphävdes för att samma vägsträckor sedan inkluderas i nya gemensamhetsanläggningar. Detta innebär att variabeln har en liten påverkan på förrättningsavgiften vilket inte syns i en regressionsanalys med sådant heterogent dataunderlag som är fallet i denna analys. Detta är fallet vid provkörningen av regressionsanalysen vilket är varför variabeln utesluts från analysen.

Framtagande av båtadsområde

Vid granskningen noterades det att framtagande av båtadsområde många gånger görs utan att det redovisas i karta samt att det främst görs för mer omfattande gemensamhetsanläggningar vilket innebär att faktorn korrelerar med berörd delägarkrets och väglängd. Vid provkörning av regressionsanalysen finns inte heller något statistiskt säkerställt samband mellan variabeln och förrättningsavgiften vilket är varför denna utesluts.

Betalande

Vem eller vilka fakturan ställs mot har ingen direkt inverkan på det fakturerade beloppet utan kostnaderna för faktureringen tas ut genom fasta avgifter. De fasta kostnaderna räknas bort från den förrättningsavgiften och variabeln korrelerar med sökande part i förrättningen vilket är varför denna variabel utesluts från regressionsanalysen.

Förvaltningsformen innan och efter förrättningen

Hur förvaltningen såg ut innan förrättningen korrelerar i hög grad med huvudsyftet och vem som är sökande i förrättningen. I de flesta förrättningar där huvudsyftet är inrättande fanns inte någon ordnad förvaltning tidigare och tvärtom gällde förrättningar där andelstalen omprövas. För att sänka VIF-värdet samt för att sänka antalet oberoende variabler utesluts denna.

Eftersom avgiften för registrering av ny samfällighetsförening utgår med fast belopp och antal sammanträden ingår i analysen utesluts även förvaltningsformen efter förrättningen.

Läge eller terräng

Denna faktor klassificerades vid granskningen efter fyra alternativ och utgör vid regressionsanalys fyra variabler. Eftersom faktorn bara kan tänkas påverka förrättningsavgiften i väldigt liten grad och endast i de relativt få förrättningar där ny väg anläggs, samt för att sänka antalet analyserade variabler utesluts denna faktor från regressionsanalysen.

Delgivning

Delgivning ska inte debiteras sakägarna, men om tiden som läggs på samtal och skrivelser där påminnelse om delgivningskvitton registreras som debiterbar tid eller på TID21 är inte helt tydligt utifrån Lantmäteriets handböcker. Hur tiden registreras kan variera förrättningslantmätare emellan då dessa sakägarkontakter misstänks saknas i dagboksbladet för många av de granskade förrättningarna. Av försiktighetsskäl och för att sänka antalet analyserade oberoende variabler räknas inte dessa variabler med de andra skrivelserna utan utesluts från regressionsanalysen.

Utbrutna ärenden

Granskningen förrättningar som delades upp i fler ärenden noterades främst delas upp på grund av tilläggsyrkanden som berörde annat än anläggningsåtgärder. Att sådana förrättningar bryts ur borde inte ha någon påverkan på förrättningsavgiften för de granskade förrättningar och faktorn utesluts därför ur regressionsanalysen. Förrättningar som har blivit utbrutna ur andra förrättningar kan däremot ha sakägarkontakter, samråd och sammanträden som har gjorts innan förrättningen bröts ur som inte alltid debiteras i det utbrutna ärendet, men olika mycket handläggning kan ha gjorts tidigare. Faktorn blir därför svår att analysera på ett enhetligt sätt och antalet oberoende variabler behöver sänkas, vilket är varför även denna utesluts.

Rättelsebeslut

Precis som skrivet tidigare granskades denna faktor främst för att kunna justera förrättningsavgiften med hjälp av den kalkylerade förlorade intäkten. Det har gjorts försök med att hitta korrelation mellan rättelsebeslut, överklaganden och förlorad intäkt men detta går inte att säkerställa statistiskt. Vid provkörningen av andra analysen finns som förväntat inte heller något statistiskt säkerställt samband mellan faktorn och fakturerat belopp. Därför utesluts denna faktor från den andra regressionsanalysen.

Överklagade förrättningar

Vid de första testerna har en variabel som anger om en överklagan görs och har vunnit bifall i domstol inte någon statistisk säkerställd korrelation med det fakturerade beloppet som förväntat. Handläggningen av överklaganden debiteras inte sakägarna och avgiften för domstolsprövningen ingår inte i förrättningsavgiften. Ingen justering

Förrättningsavgifter för anläggningsförrättningar som avser enskilda vägar

av avgiften görs med den kalkylerade kundförlusten vilket är varför denna faktor inte tas med i denna analysfas.

Nyttjande

Denna faktor har vid regressionsanalys behövt utgöra flera dikotoma variabler och de oberoende variablerna behöver sänkas. Även om denna faktor kan ha en prispåverkan utesluts denna för att prioritera andra variabler.

Tillträde

Hur tillträdet sker borde inte påverka priset vilket också resultatet från testkörningarna indikerade och därför utesluts denna faktor.

Dokument

Förutom antalet andelstalslängder är antalet resterande dokument inte lika intressanta ur priskorrelationsperspektiv och faktorerna utesluts därför. Antalet protokoll korrelerar med antalet sammanträden vilket ingår i analysen.

Sakkunnig förordnas

Att sakkunnig förordnas borde höja priset då detta görs om något handläggningmoment är extra komplicerat och kräver särskild fackkunskap. Denna faktor korrelerade enligt testkörningar av regressioner dock kraftigt negativt med priset trots att dessa förrättningar både är betydligt dyrare, kortare och berörde mindre delägarkretsar än genomsnittsförrättningen, se tabell 11. Detta beror troligtvis på slumpen eftersom sakkunnig endast förordnades i 11 förrättningar. Eftersom detta uppenbart är felaktigt och för att inte förvränga andra resultat utesluts denna faktor från regressionsmodellerna.

Tabell 11. Prisskillnad samt skillnad i delägarkretsar och väglängd mellan förrättningar där sakkunnig förordnas och där det inte görs

Sakkunnig förordnas	Genomsnittspris (kr)	Delägarkrets i genomsnitt (fastigheter)	Väglängd i genomsnitt (km)
Ja	186 257	27	3,9
Nej	152 457	48	4,9
Genomsnitt	154 855	46	4,8

10.4 Uppställning av regressionsmodeller

Regressionsanalyserna i denna analysfas utförs i tre steg. I första steget ingår alla förrättningar efter gallringen som beskrivs i avsnitt 10.1 tillsammans med alla granskade faktorer förutom de som redovisas i 10.3. I andra steget analyseras förrättningar som främst berör inrättandet av nya gemensamhetsanläggningar och tredje steget analyseras förrättningar som främst berör omprövning av befintliga gemensamhetsanläggningar. Vissa faktorer är endast relevanta vid inrättande av gemensamhetsanläggningar och utesluts därför från det tredje steget där främst omprövade gemensamhetsanläggningar analyseras.

10.4.1 Beroende variabel

För att bättre kunna analysera vad som driver förrättningsavgiften tas de fasta avgifterna och tilläggsavgifterna bort från beräkningarna. Detta innebär att:

- Alla förrättningsavgifter sänks med 2 000 kr för att eliminera grundbeloppet
- Förrättningsavgiften sänks med 1 200 kr för förrättningar med fler än 2 berörda fastigheter
- Förrättningsavgiften sänks med ytterligare 3 000 kr för förrättningar med fler än 5 berörda fastigheter
- Förrättningsavgiften sänks med ytterligare 4 600 kr för förrättningar där ny samfällighetsförening upprättas

Med denna justering analyseras endast förrättningarnas rörliga avgifter.

10.4.2 Oberoende variabler

Oberoende variabler som ingår i andra analysfasen redovisas i tabell 12.

Tabell 12. Oberoende variabler

Oberoende variabler	Vad variablerna avser
Sökande ¹	Variabeln beskriver om förrättningen initierades av: <ul style="list-style-type: none"> • En enskild delägare • En samfällighetsförening eller en majoritet av deltagande fastigheters ägare tillsammans • Trafikverket • Kommunen eller annan myndighet
Berörd delägarkrets	Antalet delägande fastigheter i berörda gemensamhetsanläggningar
Väglängd	Väglängden efter förrättningen angivet i kilometer
Inom detaljplan	Om förrättningen utförs inom detaljplan eller inte
Andelstalslängder	Antalet andelstalslängder i förrättningen
Andelstalsberäkning	Ifall andelstalen har beräknats (med tonkilometermetoden) eller inte
Ersättningsberäkning	Ifall ersättningen har beräknats eller inte
Sammanträden	Antalet sammanträden i förrättningen
Sakägarkontakter	Antalet möten, samtal och brevväxlingar, e-postväxlingar och sms-växlingar i förrättningen förutom sådana som kan räknas som delgivning. Dessa viktas olika så att en sakägarkontakt räknas som en skrivelse, ett halvt samtal eller ett fjärdedels möte
Kungörelsedelgivning	Ifall delgivning har skett genom kungörelsedelgivning
Samråd	Antalet samråd i förrättningen
Servitut	Antalet inrättade och ändrade servitut
Mätning	Ifall mätning görs i förrättningen
Vägen ska anläggas ¹	Ifall vägen ska anläggas eller ifall den redan är befintlig
Sträcka har ingått i GA tidigare ¹	Om inrättad väg har ingått i en annan GA tidigare
Tillkommen och utgående väglängd ²	Väglängd som tillkommer respektive utgår vid omprövningen

1: Variablerna ingår inte i analys som endast bygger på omprövning

2: Variablerna ingår endast i testanalys som endast bygger på omprövning

10.5 Resultat

Innan resultat från andra regressionsanalysen redovisas tillsammans med tillhörande statistiska jämförelser och diagram, redovisas först fler resultat för att kunna svara på frågeställningen om priset för en förrättning varierar över landet.

10.5.1 Prisvariation över landet

Statistik som redovisas tidigare i rapporten visar att förrättningsavgiften för anläggningsförrättningar som avser enskilda vägar är högre i Stockholms län än i nästan alla övriga län förutom Jämtlands län. Resultatet bygger på ett underlag erhållet från Lantmäteriet där enda gjorda avgränsningen är gallring av förrättningar som saknar vissa data. Vid granskningen gallras förrättningar som berör annat än främst inrättande eller omprövning av gemensamhetsanläggningar som avser väg samt kompletteras dataunderlaget med förrättningar som inte togs med i förra analysen då de saknade information om mätning.

Baserat på detta mer enhetliga dataunderlag med 182 förrättningar är genomsnittspriset för en vägförrättning i Stockholms län nu 30 000 kr lägre än genomsnittspriset i landet som helhet, se bilaga C. Det som sänker snittpriset är gallringen av 6 förrättningar i Stockholm, varav 3 berörde AL 49 §-servitut med ett snittpris på 261 000 kr samt två förrättningar som berörde en flera fastighetsregleringar, servitut och bildandet av en kombinerad gemensamhetsanläggning som kostade 288 000 respektive 588 000 kr. Efter denna gallring är genomsnittspriset för en anläggningsförrättning som avser enskild väg högst i Norrbottens län.

Därefter görs ännu en avgränsning av dataunderlaget där ovanligt dyra, billiga och långdragna förrättningar gallras. Det är detta avgränsade dataunderlag med 155 förrättningar som den andra analysfasen sedan grundar sig på. Med denna sista avgränsning gallras 3 förrättningar från Norrbottens län med fakturerade belopp på 940 000 kr, 869 000 kr respektive 477 000 kr. Resultatet av detta är att resterande förrättningar i Norrbottens län i stort sett har samma genomsnittspris som landet i stort, se tabell 13. Dessutom är priserna för en förrättning som avser enskild väg lägre i länen där Sveriges största fyra städer ligger i, det vill säga Stockholms, Västra Götalands, Skåne och Uppsala län.

Förrättningsavgifter för anläggningsförrättningar som avser enskilda vägar

Tabell 13. Länsvis data av förrättningar som andra analysfasen bygger på

Län	Förrättningar (antal)	Genomsnitts- pris (kr)	Delägarkrets (fastigheter)	Väglängd (km)
Blekinge	3	112 294	14	1,2
Dalarna	10	157 068	46	7,6
Gotland	1	77 451	9	0,8
Gävleborg	3	120 433	50	5,0
Halland	8	201 012	31	2,2
Jämtland	13	194 513	58	9,6
Jönköping	2	110 121	27	2,1
Kalmar	3	196 505	64	1,4
Kronoberg	1	102 355	132	31,2
Norrbottn	12	156 220	23	6,4
Skåne	6	105 877	23	1,6
Stockholm	8	114 378	178	3,8
Södermanland	5	195 824	99	2,7
Uppsala	3	138 401	51	2,2
Värmland	23	179 326	58	7,5
Västerbotten	3	152 703	19	7,4
Västernorrland	3	147 146	34	13,3
Västmanland	4	161 326	41	4,6
Västra Götaland	28	148 281	23	1,7
Östergötland	3	141 931	29	1,8
Örebro	13	118 541	22	2,2
Genomsnitt		154 855	46	4,8

En anledning till att förrättningarna troddes vara dyrare i storstadsregioner var att fastighetsrättsliga förhållandena är mer komplicerade i dessa trakter. För att undersöka om mer komplicerade fastighetsrättsliga förhållanden medför högre förrättningsavgifter har även jämförelser gjorts mellan förrättningar inom och utanför detaljplan. Resultat redovisat i tabell 14 visar att förrättningarna inom detaljplan är något billigare samtidigt som berörda anläggningar har mer än dubbelt så stora delägarkretsar men har mindre än hälften så lång väglängd i genomsnitt.

Förrättningsavgifter för anläggningsförrättningar som avser enskilda vägar

Tabell 14. Jämförelse mellan förrättningar utförda inom och utanför detaljplan

Område	Förrättningar (antal)	Genomsnitts- pris (kr)	Berörd delägarkrets (fastigheter)	Väglängd (km)
Inom detaljplan	24	149 364 kr	96	2,2 km
Utanför detaljplan	131	155 862 kr	37	5,3 km
Genomsnitt		154 855 kr	46	4,8 km

10.5.2 Alla förrättningar

Resultatet från den multipla linjära regressionsanalysen som bygger på data från granskningen av förrättningsakter redovisas i tabell 15 - 17. I denna analys ingår 155 förrättningar som avsåg både främst inrättande och omprövning, medan dessa delas upp och analyseras var för sig i de två kommande regressionsanalyserna. Resultatet indikerar att förrättningar ansökta av samfällighetsföreningar överlag är billigare och priset är statistiskt signifikant högre om Trafikverket ansöker.

Tabell 15. Priskorrelation beroende på vem som ansöker, jämfört med samfällighetsförening baserat på 155 förrättningar. $R^2 = 0,4975$.

Sökande, jämfört med samfällighetsförening	Koefficient (kr)	Standardfel	P-värde
Fastighetsägare	+425	13 336	0,975
Trafikverket	+28 167	16 071	0,082*
Kommunen	+11 270	17 208	0,514

Tabell 16. Priskorrelation av dikotoma variabler baserat på 155 förrättningar. $R^2 = 0,4975$.

Dikotom variabel	Koefficient (kr)	Standardfel	P-värde
Förrättningen är inom detaljplan	18 671	17 871	0,298
Vägen ska utföras	-38 891	21 591	0,074*
Vägen har innan förrättning ingått i annan ga	-7 343	16 402	0,655
Andelstalen beräknas	5 447	14 093	0,700
Ersättningsberäkning	5 966	14 903	0,690
Kungörelsedelgivning	33 525	11 488	0,004*
Mätning	-27	20 332	0,999

Förrättningsavgifter för anläggningsförrättningar som avser enskilda vägar

Tabell 17. Priskorrelation av kvantifierbara variabler baserat på 155 förrättningar.
 $R^2 = 0,4975$.

Kvantifierbar variabel	Koefficient (kr)	Standardfel	P-värde
Berörd delägarkrets	98	75	0,192
Väglängd (km)	2 250	885	0,012*
Andelstalslängder	10 288	5 660	0,074*
Sakägarkontakter	1 301	195	0,000*
Sammanträden	13 622	6 447	0,036*
Samråd	15 131	9 575	0,116
Påverkade servitut	-8 405	9 830	0,394

Hur förrättningarna skiljer sig i omfattning beroende på sökande redovisas i tabell 18. Förrättningsavgiften är väldigt liknande oavsett vilken part som ansöker men däremot är den berörda delägarkretsen överlag avsevärt mindre när enstaka fastighetsägare ansöker och väglängden är i genomsnitt avsevärt kortare för förrättningar ansökta av Trafikverket.

Tabell 18. Jämförelse mellan förrättningar baserat på vem som ansöker

Sökande	Förrättningar (antal)	Genomsnittspris (kr)	Berörd delägarkrets (fastigheter)	Väglängd (km)
Samfällighetsförening	55	154 062	63	5,9
Fastighetsägare	51	154 496	31	5,3
Trafikverket	28	157 175	53	2,1
Kommun eller annan myndighet	21	154 715	59	4,4
Genomsnitt		154 855	46	4,8

Av de dikotoma variablerna har kungörelsedelgivning och om vägen ska utföras en statistisk signifikant korrelation med priset. Hur förrättningar med och utan dessa egenskaper skiljer sig från varandra redovisas i tabell 19 och 20.

Tabell 19. Jämförelse mellan förrättningar baserat på om kungörelsedelgivning görs i förrättningen

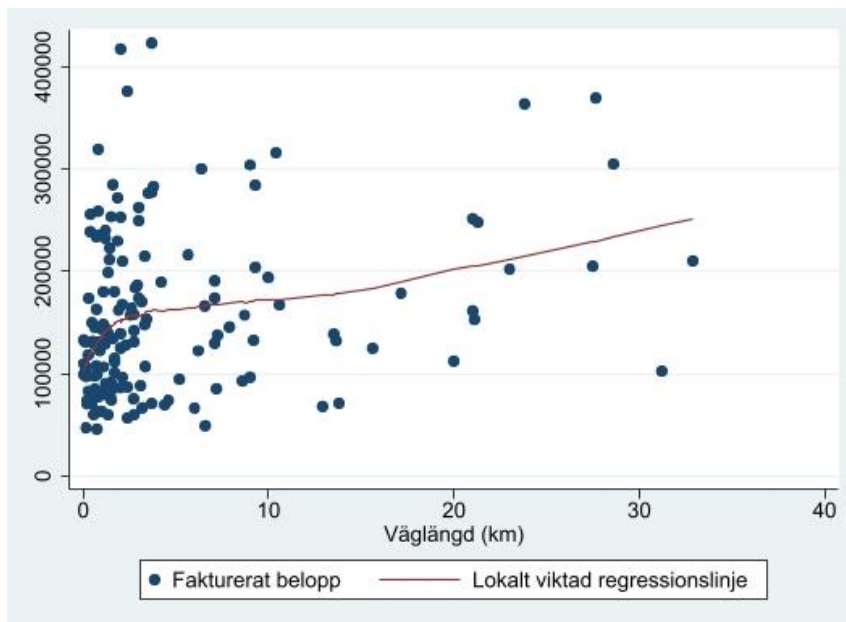
Kungörelsedelgivning	Förrättningar (antal)	Genomsnittspris (kr)	Berörd delägarkrets (fastigheter)	Väglängd (km)
Ja	50	195 580	64	5,5
Nej	105	135 463	38	4,5
Genomsnitt		154 855	46	4,8

Förrättningsavgifter för anläggningsförrättningar som avser enskilda vägar

Tabell 20. Jämförelse mellan förrättningar baserat på om vägen ska utföras eller om den redan är utförd

Vägen ska utföras	Förrättningar (antal)	Genomsnittspris (kr)	Berörd delägarkrets (fastigheter)	Väglängd (km)
Ja	13	152 119	8	1,2
Nej	142	155 106	50	5,2
Genomsnitt		154 855	46	4,8

Av de kvantifierbara variablerna har väglängd, antalet andelstalslängder, antalet sakägarkontakter och antalet sammanträden statistiskt signifikant priskorrelation. För att undersöka om väglängdens priskorrelationen är linjär eller inte analyseras förrättningsavgiften jämfört med väglängden i figur 2.¹⁰⁶

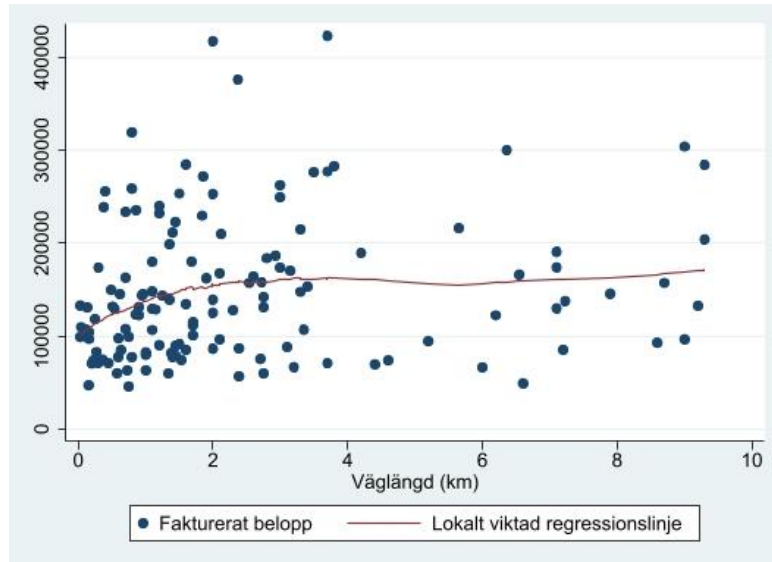


Figur 2. Fakturerat belopp jämfört med väglängden

Diagrammet visar att väglängdens priskorrelation är avtagande i vägsträckor upp till ca 2 kilometer för att sedan vara mer linjär, men spridningen är stor. Priskorrelationen är även mycket högre på kortare vägsträckor upp till två kilometer med korrelation på ca 30 000 kr/kilometer vilket bättre syns i figur 3 som endast inkluderar vägsträckor upp till tio kilometer.

¹⁰⁶ Detta diagram, precis som andra liknande diagram som presenteras i rapporten, har tagits fram med kommandot LOWESS i programmet Stata. Metoden bygger på att polynomfunktioner, viktade med minsta kvadrat-metoden, passas in till en delmängd av datan för varje punkt i datasetet.

Sakägarkontakter har en statistisk signifikant priskorrelation med en prishöjning motsvarande ca 1 400 kr per sakägarkontakt enligt regressionsmodellen. Denna variabel finns redovisad i tabell 21.



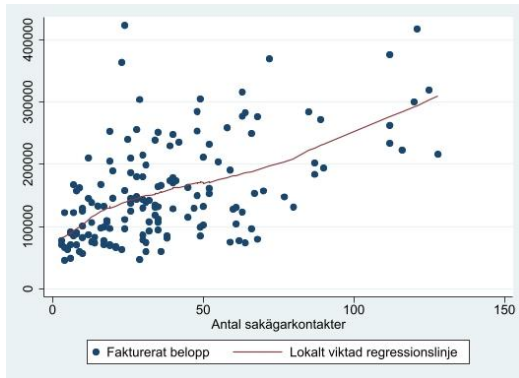
Figur 3. Fakturerat belopp jämfört med väglängden

Tabell 21. Information om antalet sakägarkontakter och tiden registrerad på detta handläggningmoment i genomsnitt

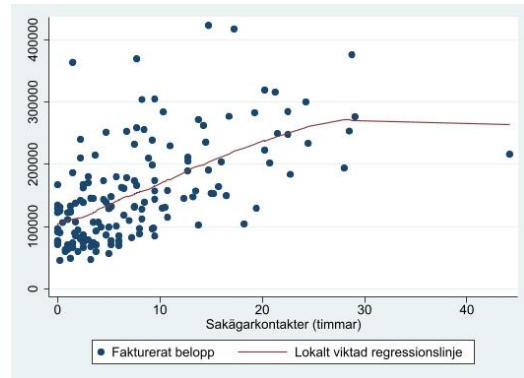
	Genomsnittstid (timmar)	Antal i genomsnitt	Genomsnittstid per sakägarkontakt
Sakägarkontakter	8,0	38	0,21 timmar (13 minuter)

Denna variabel analyseras precis som väglängden i figur 5 syfte att utreda om priskorrelation är linjär eller inte. Figur 4 visar att varje extra sakägarkontakt i genomsnitt driver priset mindre än den förra fram tills ca 50 sakägarkontakter och att sakägarkontakternas priskorrelation efter det är relativt linjär. Detta jämförs med tiden registrerad på sakägarkontakter enligt data från Lantmäteriet som visas i figur 5.

Förrättningsavgifter för anläggningsförrättningar som avser enskilda vägar

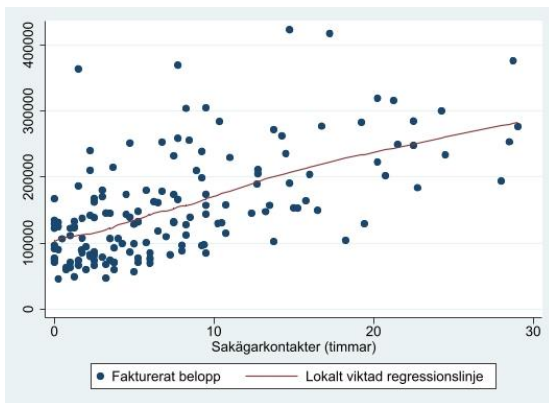


Figur 4. Fakturerat belopp jämfört med antalet sakägarkontakter

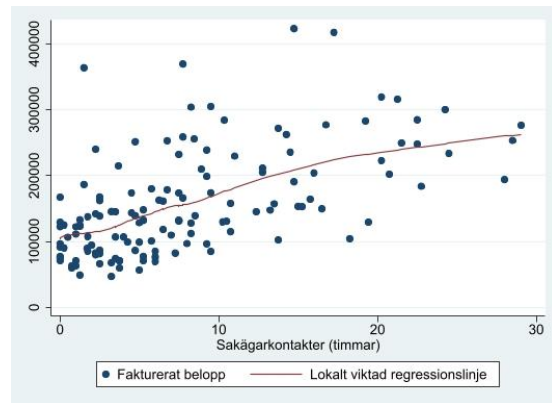


Figur 5. Fakturerat belopp jämfört med arbetstid registrerad på sakägarkontakter

Figur 5 visar att prisökningen är linjär fram till ca 27 timmar registrerade på sakägarkontakter för att sedan avta, vilket beror på en avvikande observation. Detta syns i figur 6 som endast inkluderar förrättningar med under 30 timmar sakägarkontakt. Att ökningen är relativt linjär är inte förvånande då arbetstid som läggs på sakägarkontakter debiteras sakägarna enligt timtaxa. Två anledningar till att sakägarkontakternas priskorrelation är avtagande enligt granskningen men linjär enligt Lantmäteriets data kan vara att varje extra sakägarkontakt i genomsnitt tar mindre tid samt att förrättningar som saknar flera sakägarkontakter i dagboksbladet förvränger resultaten. Därför utesluts de förrättningar som uppenbart saknar sakägarkontakter även om detta har justerats för tidigare, men resultaten blir väldigt liknande de förra ändå vilket syns i figur 7.



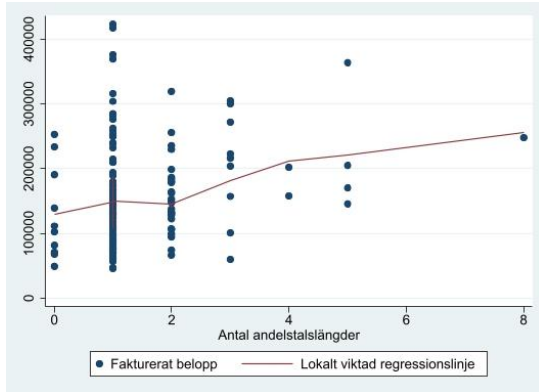
Figur 6. Fakturerat belopp jämfört med arbetstid registrerad på sakägarkontakter



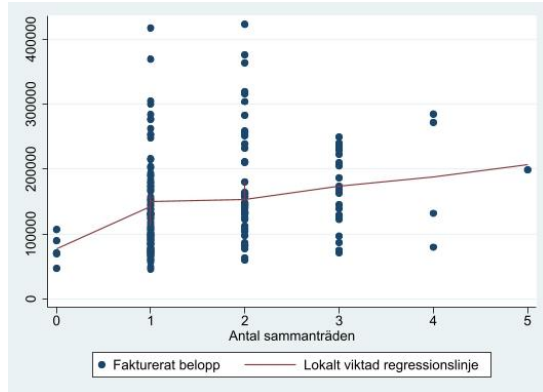
Figur 7. Fakturerat belopp jämfört med arbetstid registrerad på sakägarkontakter. Förrättningar som saknar sakägarkontakter i dagboksbladet är uteslutna

Förrättningsavgifter för anläggningsförrättningar som avser enskilda vägar

Samma jämförelse görs med antalet andelstalslängder och sammanträden vilka redovisas i figur 8 och 9. Diagrammen visar att korrelationen mellan pris och antalet andelstalslängder är någorlunda linjärt, medan korrelationen mellan pris och antalet sammanträden mer tydligt är avtagande.

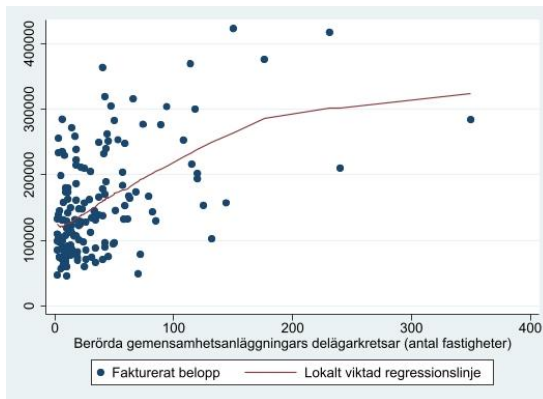
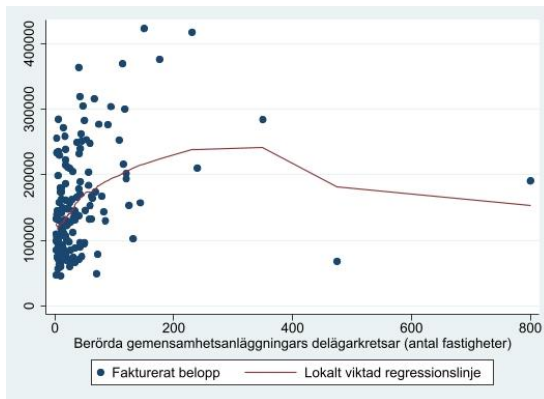


Figur 8. Fakturerat belopp jämfört med antalet andelstalslängder



Figur 9. Fakturerat belopp jämfört med antalet sammanträden

För variabeln berörd delägarkrets är inte priskorrelationen statistiskt signifikant vilket beror på två förrättningar som berör enskilda vägar med 475 respektive 800 delägande fastigheter, se figur 10 och 11 nedan. Variabelns priskorrelation är enligt den inritade trendlinjen avtagande för fler delägande fastigheter och spridningen är något mindre än väglängdens priskorrelation.



Figur 10 och 11. Korrelationen mellan fakturerat belopp och antal delägande fastigheter med och utan två avvikande förrättningar

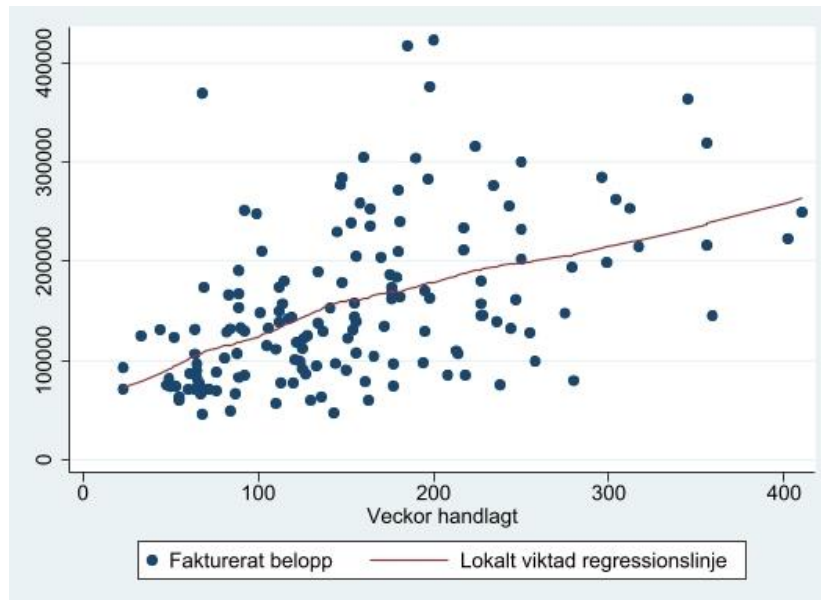
Förrättningsavgifter för anläggningsförrättningar som avser enskilda vägar

När förrättningarna gallras från dataunderlaget blir även denna variabls priskorrelation statistiskt signifikant med ett väldigt lågt P-värde, se tabell 22. Med dessa förrättningar uteslutna blir dock P-värdet för variabeln som anger väglängdens priskorrelation inte längre statistiskt signifikant. Resultatet för resterande variabler är dock i stort sett samma.

Tabell 22. Variabeln berörd delägarkrets efter att två avvikande förrättningar utesluts

Variabel	Koefficient (kr)	Standardfel	P-värde
Berörd delägarkrets (fastigheter)	609	129	0,000*

För att undersöka om korrelationen mellan pris och handläggningstid, som undersöktes i första analysfasen, är linjärt eller inte analyseras priset jämfört med handläggningstiden i figur 12. Resultatet visar att korrelationen är relativt linjär.



Figur 12. Priset jämfört med handläggningstiden

10.5.3 Anläggningsförrättningar som främst avser inrättande av väg

Övergripande jämförelser av förrättningstyperna redovisas i tabell 23.

Tabell 23. Övergripande jämförelse mellan förrättningar som avser främst inrättande och omprövning

Förrättningstyp	Förrättningar (antal)	Genomsnittspris	Delägarkrets (fastigheter)	Väglängd (km)
Inrättande	89	140 482 kr	25 fastigheter	3,4 km
Omprövning	66	174 238 kr	75 fastigheter	6,8 km
Genomsnitt		154 855 kr	46 fastigheter	4,8 km

I tabell 24 - 26 redovisas resultaten från regressionsanalysen som inkluderar förrättningar som främst avser inrättandet av en enskild väg. Resultatet visar att vem som är sökande för förrättningen samt ifall andelstalen har beräknats med tonkilometermetoden är statistiskt säkerställt för dessa förrättningar med lägre P-värde än i föregående regressionsmodell. Väglängden korrelerar inte med priset, men däremot korrelerar storleken på delägarkretsarna med det fakturerade beloppet.

Tabell 24. Priskorrelation beroende på vem som ansöker baserat på 89 förrättningar. $R^2 = 0,6398$.

Sökande, jämfört med samfällighetsförening	Koefficient (kr)	Standardfel	P-värde
Fastighetsägare	+29 460	14 007	0,039*
Trafikverket	+36 952	16 672	0,030*
Kommunen	+25 344	19 425	0,196

Tabell 25. Priskorrelation av dikotoma variabler baserat på 89 förrättningar. $R^2 = 0,6398$.

Dikotom variabel	Koefficient (kr)	Standardfel	P-värde
Förrättningen är inom detaljplan	20 785	20 027	0,303
Vägen ska utföras	1 733	18 166	0,924
Vägen har innan förrättning ingått i annan gemensamhetsanläggning	17 590	14 688	0,235
Andelstalen beräknas	26 040	15 285	0,093*
Ersättningsberäkning	9 712	14 715	0,511
Kungörelsedelgivning	8 370	11 946	0,486
Mätning	30 790	19 559	0,120

Förrättningsavgifter för anläggningsförrättningar som avser enskilda vägar

Tabell 26. Priskorrelation av kvantifierbara variabler baserat på 89 förrättningar.
 $R^2 = 0,6398$.

Kvantifierbar variabel	Koefficient (kr)	Standardfel	P-värde
Berörd delägarkrets	938	231	0,000*
Väglängd (km)	-490	1 294	0,726
Andelstalslängder	9 021	6 383	0,162
Sakägarkontakter	488	248	0,053*
Sammanträden	17 761	5 763	0,003*
Samråd	11 084	9 003	0,222
Påverkade servitut	5388	9 767	0,583

10.5.4 Förrättningar som främst avser omprövning

Förrättningar främst som avser omprövning av befintliga vägar är färre vilket innebär att antalet oberoende variabler behöver sänkas för att det fortfarande ska kunna gå att få fram ett meningsfullt resultat. Resultatet av en första provkörning som redovisas i bilaga D visar att vem som ansöker om förrättningen korrelerar sämre med priset i dessa förrättningar. Tillkommen och utgående väglängd ingår i denna analys men bara den senare har statistiskt säkerställt samband med priset. För att sänka antalet oberoende variabler utesluts sökande som inte har statistiskt säkerställd korrelation samt tillkommen och utgående väglängd för att hålla analysen lik de föregående analyserna.

Efter uteslutning av nämnda variabler uppvisar variabeln berörd delägarkrets ingen statistisk säkerställd korrelation med priset vilket åter igen beror på förrättningarna som berör delägarkretsar på 800 respektive 475 deläggande fastigheter. Resultatet av regressionsanalysen med de två nämnda förrättningarna uteslutna redovisas i tabell 27 och 28. Precis som i regressionsmodellen som inkluderar båda förrättningstyperna är väglängdens priskorrelation inte statistiskt signifikant efter uteslutning av de två avvikande förrättningarna. Ifall andelstalen beräknades med tonkilometermetoden har inte heller någon statistiskt säkerställd korrelation med priset.

Tabell 27. Priskorrelation av dikotoma variabler baserat på 64 förrättningar.
 $R^2 = 0,6198$

Dikotom variabel	Koefficient (kr)	Standardfel	P-värde
Förrättningen är inom detaljplan	-6 393	26 566	0,811
Andelstalen beräknas	-20 453	22 502	0,368
Ersättningsberäkning	47 183	27 963	0,098*
Kungörelsedelgivning	46 447	17 670	0,011*
Mätning	-16 525	40 063	0,682

Förrättningsavgifter för anläggningsförrättningar som avser enskilda vägar

Tabell 28. Priskorrelation av kvantifierbara variabler baserat på 64 förrättningar.
 $R^2 = 0,6198$

Kvantifierbar variabel	Koefficient (kr)	Standardfel	P-värde
Berörd delägarkrets	417	167	0,016*
Väglängd (km)	1 541	1 071	0,156
Andelstalslängder	24 208	9 491	0,014*
Sakägarkontakter	1 317	300	0,000*
Sammanträden	38 353	13 222	0,005*
Samråd	22 887	17 661	0,201
Påverkade servitut	2 408	19 047	0,900

Faktorer som har statistisk signifikant priskorrelation är ersättningsberäkning, kungörelsedelgivning, storlek på berörd gemensamhetsanläggnings delägarkrets, antalet andelstalslängder, sakägarkontakter och sammanträden. Eftersom de dikotoma variablerna ersättningsberäkning och kungörelsedelgivning inte har statistiskt säkerställt resultat vid inrättande undersöks dessa faktorer närmare i tabell 29 och 30. Tabellerna visar att variablernas prisvariation mellan förrättningstyperna kan bero på skillnaderna i delägarkretsarnas storlek.

Tabell 29. Jämförelse av förrättningar där ersättningsberäkning har gjorts, mellan olika förrättningstyper

Ersättningsberäkning	Genomsnittspris (kr)	Delägarkrets i genomsnitt (fastigheter)	Genomsnittstid (timmar)
Alla förrättningar med detta handläggningsmoment	159 703	48	11,2
Inrättande	147 151	8	8,9
Omprövning	181 042	117	15,2
Genomsnitt av alla granskade förrättningar	154 855	46	2,6

Förrättningsavgifter för anläggningsförrättningar som avser enskilda vägar

Tabell 30. Jämförelse av förrättningar där kungörelsedelgivning har gjorts, mellan olika förrättningstyper

Kungörelsedelgivning	Genomsnittspris (kr)	Delägarkrets i genomsnitt (fastigheter)	Genomsnittstid (timmar)
Alla förrättningar med detta handläggningsmoment	195 580	63	1,8
Inrättande	166 936	54	1,8
Omprövning	226 610	99	1,8
Genomsnitt av alla granskade förrättningar	154 855	46	1,6

10.5.5 Sammanställning av resultat

Vad genomsnittspriserna och genomsnittslängden är för olika storlekar på delägarkretsar redovisas i bilaga E. I tabell 31 - 33 sammanställs resultaten från regressionsmodellerna. Koefficienter anges om variablerna har en statistiskt säkerställd priskorrelation. Tomma celler lämnas för variabler som ej inkluderas i regressionsmodellerna

Tabell 31. Resultat av sökande parts priskorrelation (kr)

Sökande, jämfört med samfällighetsförening	Alla förrättningar	Inrättande	Omprövning
Fastighetsägare	-	+29 460	
Trafikverket	+28 167	+36 952	
Kommun eller annan myndighet	-	-	

Tabell 32. Resultat av de dikotoma variablernas priskorrelation i de olika regressionsmodellerna (kr)

Dikotom variabel	Alla förrättningar	Inrättande	Omprövning
Förrättningen görs inom detaljplan	-	-	-
Vägen ska utföras	-38 891 ^A	-	
Vägen har innan förrättning ingått i annan GA	-	-	
Andelstalen beräknas	-	26 040	-
Ersättningsberäkning	-	-	47 183
Kungörelsedelgivning	33 524	-	46 448
Mätning	-	-	-

Förrättningsavgifter för anläggningsförrättningar som avser enskilda vägar

A – Koefficienten för variabeln som beskriver om vägen ska utföras eller redan är utförd har negativt värde vid första regressionsmodellen som inkluderar alla förrättningar. Denna faktor förekommer endast för förrättningar som huvudsakligen avser inrättande men i regressionsmodellen som inkluderar dessa förrättningar har variabeln positiv koefficient. Resultatet anses därför bero på slumpen då vägen endast skulle utföras i 12 förrättningar

Tabell 33. Resultat av kvantifierbara variabelers priskorrelation i de olika regressionsmodellerna (kr)

Andra variabler	Alla förrättningar	Inrättande	Omprövning
Berörd delägarkrets	- ^B (607)	938	418
Väglängd (km)	2 197 ^B	-	-
Andelstalslängder	12 327	-	24 209
Sakägarkontakter	1 376	488	1 318
Sammanträden	15 962	17 761	38 353
Samråd	-	-	-
Påverkade servitut	-	-	-

B - Variabeln berörd delägarkrets får statistiskt signifikant priskorrelation efter uteslutning av två avvikande förrättningar. Denna uteslutning sänker dock P-värdet för variabeln väglängd så att statistiskt signifikant priskorrelation inte längre föreligger

Hur de kvantifierbara variabelernas priskorrelation är mer i detalj redovisas i tabell 34.

Tabell 34. Hur kvantifierbara variabelers priskorrelation är

Variabler	Hur priskorrelationen är
Väglängd	Priskorrelationen är avtagande upp till ca 2 km. För längre vägsträckor korrelerar variabeln mindre med priset och då är korrelationen mer linjär
Berörd delägarkrets	Priskorrelationen är avtagande för fler deläggande fastigheter i berörda gemensamhetsanläggningar
Andelstalslängder	Relativt linjär korrelation
Sakägarkontakter	Priskorrelationen är avtagande fram tills ca 50 kontakter. För fler kontakter är priskorrelationen relativt linjär
Sammanträden	Priskorrelationen är avtagande för fler sammanträden

11 Diskussion

I början av rapporten redovisas tre frågeställningar som ska försöka besvaras:

- Varierar priset för anläggningsförrättningar som avser vägar över landet?
- Vad finns det för prisdrivande faktorer och hur mycket påverkar de?
- Finns det ett behov av en ny avgiftskonstruktion för anläggningsförrättningar som avser vägar? Om behovet finns, hur kan en bättre lämpad avgiftsmodell konstrueras?

Dessa frågeställningar kommer det i diskussionen redogöras för i den ordningen.

11.1 Varierar priset för anläggningsförrättningar som avser vägar över landet?

Statistik från Lantmäteriet indikerar att förrättningsavgiften varierar inom landet för vissa typer av förrättningar och att de är högre i storstadsregioner. Examensarbetets huvudsyfte är att fånga prisbilden för anläggningsförrättningar som avser enskilda vägar och i detta ingår att utreda om var i landet förrättningen utförs är en faktor som påverkar förrättningsavgiften.

Efter en första analys baserat på data från Lantmäteriet verkade priset för en anläggningsförrättning som avser enskild väg vara högre i Stockholm än landet i stort. Detta stämde med uppfattningen inom Lantmäteriet om att förrättningsavgiften är högre i storstadsregioner för att dessa områden har högre markvärden och mer komplicerade fastighetsrättsliga förhållanden vilket kräver mer tid för utredningar. Att förrättningsavgiften skulle vara högre i Stockholms län, eller i storstadsregioner i stort kan dock inte sägas vara fallet efter flera analyser baserade på ett dataunderlag som endast inkluderar anläggningsförrättningar som avser enskilda vägar. Resultatet pekar på att förrättningsavgifterna till och med är lägre i Stockholms, Västra Götalands, Skåne och Uppsala län där landets största städer är belägna. Visserligen kan detta inte fullständigt säkerställas med denna jämförelse då nämnda län täcker mer än bara storstäderna och en bättre analys hade inkluderat en jämförelse mellan förrättningar inom städernas tätorter och andra platser. Det går dock inte att göra en bra statistisk slutledning från en sådan jämförelse eftersom det i datamaterialet knappt förekom sådana förrättningar i storstäderna och en eventuell variation i pris skulle lika väl kunna vara ett resultat av slumpen.

Något som däremot har analyserats är ifall det förekommer någon variation i pris mellan förrättningar som utförs inom respektive utanför detaljplan i hela landet. Förhållanden som råder inom detaljplan i storstadsregionerna bör inte skilja markant från resten av landet och ett resultat från en sådan analys bör gå att applicera på

Förrättningsavgifter för anläggningsförrättningar som avser enskilda vägar

storstadsregionerna också. Priset för förrättningar som har genomförts inom detaljplan var i genomsnitt dyrare både innan och efter datamaterialet avgränsades.

En anledning till prisskillnaden kan vara det bristande dataunderlaget vilket är ett problem som har kantat hela arbetet och är ett ämne som kommer redogöras senare i diskussionen. En annan anledning är att faktorn ifall en förrättning genomförs inom detaljplan både kan tänkas höja eller sänka priset för förrättningen vilket gör faktorns priskorrelation svårare att analysera. Att en förrättning utförs inom detaljplan kan innebära att vissa arbetsmoment, som andelstalsberäkningen eller utredningen om vilka fastigheter som ska delta i gemensamhetsanläggningen, inte blir lika omfattande. Trots att analyserade förrättningar som utfördes inom detaljplan nästan har tre gånger större delägarkretsar i genomsnitt så läggs mindre än hälften så mycket tid på andelstalsberäkning i dessa förrättningar jämfört med dem utanför detaljplan. En stor orsak till detta är troligen att nya andelstal utanför detaljplan i regel beräknas med tonkilometermetoden medan andelstalen inom detaljplan oftare bestäms genom överenskommelse sakägarna emellan eller genom att alla blir tilldelade samma andelstal vilket kräver mindre arbete. Detta stöds av skillnaden på registrerad tid på andelstalsberäkning mellan dessa förrättningar vilket motsvarar 4,6 timmar i genomsnitt, se tabell 35.

Tabell 35. Skillnader i bestämmandet av nya andelstal mellan förrättningar inom och utanför detaljplan

Detaljplan	Förrättningar med nya andelstal (antal)	Varav med tonkilometermetoden	Andelstalsberäkning (timmar)
Inom	19	7	4,1
Utanför	127	110	8,7
Alla			7,9

Vid handläggning av anläggningsförrättningar som avser vägar finns det även ett arbetsmoment som inom detaljplan är mer omfattande, vilket är utredningar kring fastighetsrättsliga förhållanden och allmänna intressen som här tar 1,7 timmar längre i genomsnitt, se tabell 36.

Tabell 36. Skillnader i antal samråd och timmar registrerade på utredningar mellan förrättningar inom och utanför detaljplan

Detaljplan	Samråd (antal)	Utredningar (timmar)
Inom	0,3	6,5
Utanför	0,3	4,8
Alla	0,3	5,1

Detaljplanen bör klarlägga allmänna intressen och göra utredning av dessa lättare och registrerad tid på samråd, som är till för att utreda allmänna intressen med sökta åtgärder, är densamma både inom och utanför detaljplan. Därför är det troligt att det är utredningen av fastighetsrättsliga förhållanden som tar längre tid, men hur mycket av

denna extra tid som tillkommer på grund av att fastighetsrättsliga förhållandena är mer komplicerade är oklart då den längre utredningstiden även kan bero på de avsevärt större delägarkretsarna i dessa förrättningar.

Eftersom övriga tidsposter har liknande tid registrerad på dem kan prisskillnaden på 6 500 kr främst härledas från dessa tidsposter eftersom skillnaden på 2,9 timmar motsvarar 4 500 kr med den timtaxan som gällde för erfarna förrättningslantmätare 2019.

11.2 Vad finns det för prisdrivande faktorer och hur mycket påverkar de?

Innan frågeställningen besvaras behöver det belysas att trots att anläggningsförrättningar som avser enskilda vägar kan verka vara en enhetlig grupp förrättningar så skiljer sig dessa åt i hög grad. Till att börja med kan förrättningarna antingen avse inrättande, omprövning eller upphävning av gemensamhetsanläggningar, eller flera av dessa åtgärder inom ramen av samma förrättning. Vid omprövning av en befintlig gemensamhetsanläggning kan antingen alla tidigare beslut omprövas eller så kan endast ett beslut behandlas, så som att nya andelstal beräknas eller att vägens sträckning ändras och detta påverkar vilka arbetsmoment som ingår i förrättningen. När endast vägens sträckning ändras behöver inte alltid nya andelstal bestämmas och i förrättningar som endast avser bestämmandet av nya andelstal finns inte alltid behovet av en ny förrättningskarta, samråd eller lika många sammanträden. Vidare berörde de granskade förrättningarna allt mellan två och flera hundra fastigheter och anläggningarnas väglängder var allt mellan några tiotal meter till några tiotal kilometer vilket innebär att förrättningarnas omfattning skiljer sig en hel del.

En annan sak som behöver uppmärksammas är att regressionsanalyserna bygger på ett förhållandevis smalt dataunderlag vilket kan leda till missvisande resultat. Ett uppenbart sådant är att förordnandet av sakkunnig enligt testanalyser korrelerar med avsevärt billigare förrättningar trots att dessa överlag i genomsnitt både är dyrare och berör mindre gemensamhetsanläggningar. Ett annat exempel på problem som ett smalt dataunderlag bör med sig är att faktorn som avser storleken på berörda anläggningars delägarkretsar får väldigt olika resultat efter uteslutning av endast två avvikande förrättningar. Det smala dataunderlaget har även bidragit till att nollhypotesen som är att ingen priskorrelation föreligger inte går att förkasta för många variabler på grund av deras stora standardfel. Därför är troligtvis de priskorrelerande faktorerna för både förrättningar som avser inrättande och omprövning av enskilda vägar till stor del samma även om resultaten visar annorlunda.

Handläggningstid

Den första och kanske mest självklara prisdrivande faktorn förutom upparbetad tid är handläggningstiden, det vill säga tiden det tar från att förrättningen ankommer till ärendemottagningen tills att förrättningen avslutas. Mer komplicerade och komplexa

ärenden med fler och mer omfattande åtgärder kräver mer upparbetad tid vilket också speglas i en längre handläggningstid. Denna faktor kan ses som en proxy för graden av förrättningens komplexitet, vilket är en avgiftsmodell baserat på fasta avgifter delvis skulle kunna baseras på, men handläggningstiden kan vara väldigt svår att uppskatta på förhand. Dessutom kan handläggningstiden bero på annat än komplexiteten i ärendet, som att förrättningslantmätaren har mycket att göra i andra förrättningar eller att sakägarna inte inkommer med information och handlingar i tid. Analyserna visar att korrelationen mellan handläggningstiden och priset är relativt linjär vilket innebär att varje extra vecka också bidrar med ungefär lika mycket högre kostnader. Denna kostnad uppgår enligt regressionsmodellerna till ca 400 kr/vecka.

Delägarkretsar

Storleken på delägarkretsarna i förrättningen har också en statistiskt säkerställd korrelation som enligt regressionsmodellerna motsvarar ca 400 - 900 kr per extra delägande fastighet. Denna korrelation är avtagande och varje extra delägande fastighet driver i genomsnitt priset mindre än den förra. Att faktorns priskorrelation är statistiskt säkerställd kan inte tänkas vara särskilt förvånande då fler sakägare oftast gör ärendet mer komplicerat och komplext och kräver mer tid på utredningar. Dessutom behöver mer arbetstid läggas på bland annat sakägarkontakter, sammanträden och andelstalsberäkning i förrättningar med större delägarkretsar. Det kan finnas en skillnad i hur stor denna korrelation är mellan de olika förrättningstyperna men dataunderlaget är för smalt för att någon sådan skillnad ska kunna påvisas. Resultaten idikerar dock på att storleken på delägarkretsen påverkar priset mer vid inrättande än vid omprövning vilket kan vara rimligt då inte hela delägarkretsen alltid berörs vid omprövning. Något som bör uppmärksammas är att den undersökta variabeln inte exakt beskriver antalet berörda fastigheter som Lantmäteriets fasta tilläggsavgifter bygger på eftersom vissa förrättningar inte berörde några fastigheter alls utan bara behandlade omdragningar av vägsträckor. Berörd delägarkrets och antalet berörda fastigheter är dock samma när gemensamhetsanläggningar inrättas. Koefficienten för variabeln är 900 kr i regressionsmodellen som bygger på förrättningar där gemensamhetsanläggningar främst inrättas, vilket stämmer bra överens med tilläggsbeloppen på 600 kr per berörd fastighet.

Sakägarkontakter och sammanträden

Även antalet sakägarkontakter och sammanträden har en statistiskt signifikant korrelation med förrättningsavgiften i storleksklasserna 500 - 1 400 respektive 16 000 – 38 000 kr. För att minska antalet oberoende variabler i analysen räknas ett skrivelseutskick som en, ett samtal som två och möten som fyra sakägarkontakter. Tid registrerad på sakägarkontakter motsvarar 0,21 timmar per sakägarkontakt vilket med taxan 1 550 kr/timme för en erfaren förrättningslantmätare motsvarar 330 kr. Tiden registrerad på sammanträden motsvarar 5,2 timmar per sammanträde vilket med samma taxa motsvarar 8 100 kr. Dessa faktorer påverkar alltså priset mer än bara genom tiden som läggs på arbetsmomenten vilket är rimligt med tanke på att mer komplicerade förrättningar som kräver mer utredningsarbete också borde kräva fler sakägarkontakter

och sammanträden. Något som bör nämnas är att sammanträden även kan användas som en effektivare metod för att föra sakägarkontakter, istället för att sakägarna kontaktas individuellt. Att hålla sammanträden kan därmed även sänka kostnaderna i vissa fall trots att resultaten i analysen pekar på att dessa korrelerar med högre förrättningsavgifter.

Det är dock här listan på faktorer som har statistiskt säkerställd priskorrelation vid både inrättande och omprövning slutar, dels för att dataunderlaget är förhållandevis litet för en så omfattande statistisk analys, dels för att förrättningstyperna kan skilja sig åt från varandra.

Sökande

Vem som ansöker om förrättningen också vara en faktor som påverkar förrättningens karaktär. Trafikverket är skyldiga att ansöka om förrättning ifall byggandet av en allmän väg påverkar enskilda vägar vilket innebär att flera av de granskade förrättningarna ansöktes av Trafikverket i samband med ombyggnationen av vägarna E20 i Västra Götaland och Riksväg 50 i Örebro län. I många av dessa förrättningar hade Trafikverket redan gjort en vägplan, informerat sakägarna om ombyggnationen och vad den innebär och kommit överens med sakägarna om ersättning innan förrättningen började handläggas vilket innebär att dessa arbetsmoment blev mindre omfattande för lantmäterimyndigheten. Detta speglades i 30% mindre registrerad tid på sakägarkontakter och något mindre tid registrerad på värdering- och ersättningsberäkning trots att delägarkretsarna i genomsnitt är något större i förrättningar sökta av Trafikverket. Även andelstalsberäkningen blir i dessa förrättningar mindre omfattande med 30% mindre tid registrerad på detta arbetsmoment. Trots detta är priset för dessa förrättningar strax över genomsnittspriset vilket bland annat kan bero på att dessa förrättningar berörde vägar med större delägarkretsar.

När Trafikverket eller andra myndigheter ansöker om förrättning kan även tiden som lantmäterimyndigheten lägger på samråd och myndighetskontakter bli mindre då den sökande myndigheten inte borde ha något att anmärka om sin egen ansökan vilket kräver färre samråd. Antalet samråd är dock bara knappt lägre för förrättningar ansökta av myndigheter och det finns inte information i Lantmäteriets dataunderlag om hur mycket tid som har lagts på myndighetskontakter så detta går inte att bevisa.

Enskilda fastighetsägare kan antingen söka förrättning självmant eller genom att lyfta frågan vid stämma i samfällighetsföreningen, om sådan finns. Fördelen med att föreningen ansöker om förrättningen är att detta görs efter stämmobeslut vilket innebär att det har röstats igenom av de som berörs av förrättningen. Detta leder till att sakägarna vid dessa förrättningar oftast är bättre informerade och att det oftast finns en starkare opinion för anläggningsåtgärden vilket i sin tur leder till färre sakägarkontakter och lägre pris för förrättningen. Detta stöds även av resultat från analysen som visar att handläggningstid registrerad på sakägarkontakter i förrättningar sökta av

Förrättningsavgifter för anläggningsförrättningar som avser enskilda vägar

samfällighetsföreningar är avsevärt lägre per fastighet och endast förrättningar sökta av Trafikverket har mindre tid registrerad på denna post per sakägare. Det kan tänkas att förrättningar som berör fler sakägare begränsar sakägarkontakter för att istället sköta kontakten genom sammanträden i större utsträckning. Detta verkar vara fallet för förrättningar ansökta av Trafikverket som har mer handläggningstid registrerad på sammanträden, men för förrättningar sökta samfällighetsföreningar är den lägre än genomsnittet, se tabell 37.

Tabell 37. Skillnader i tid registrerad på sakägarkontakt per delägare och sammanträden beroende på vem som ansöker

Sökande	Sakägarkontakt per delägare (timmar)	Sammanträden (timmar)
Delägare	0,27	9,5
Samfällighetsförening	0,14	7,3
Kommun	0,26	8,8
Trafikverket	0,11	9,2
Annan myndighet	0,35	5,9
Genomsnitt	0,17	8,4

Enligt regressionsmodellerna är priset för likartade förrättningar ca 30 000 kr billigare om de söks av en samfällighetsförening jämfört med om en enskild fastighetsägare eller Trafikverket ansöker. Förutom det som redan sagts kan en del av denna skillnad ha sin förklaring i att 15% fler av förrättningarna ansökta av Trafikverket eller enskilda fastighetsägare avsåg inrättande eller omprövning av gemensamhetsanläggningar i deras helhet, medan förrättningar sökta av samfällighetsföreningar oftare avsåg mindre omfattande åtgärder. En till fördel med att en förening söker förrättning kan vara att dessa i högre grad hjälper till med upplysningar som förenklar utredningsarbetet. Detta stöds av att tid registrerad på utredningar i dessa förrättningar är lägre än genomsnittet trots de större delägarkretsarna som borde kräva mer utredningsarbete, se tabell 38, men skillnaden kan även bero på att dessa förrättningar berör mindre omfattande åtgärder.

Tabell 38. Tid registrerad på förrättningar och storlek på berörd gemensamhetsanläggnings delägarkrets beroende på om förrättningen söktes av samfällighetsförening eller inte

Sökande	Genomsnittstid registrerad på utredningar (timmar)	Delägarkretsar i genomsnitt (fastigheter)
Samfällighetsförening	4,3	63
Annan	5,4	37
Genomsnitt	5,1	46

En priskorrelationen beroende på sökande har bevisats för förrättningar som avser inrättande och förrättningar överlag och denna skillnad kan även föreligga vid

Förrättningsavgifter för anläggningsförrättningar som avser enskilda vägar

omprövningsförrättningar. Eftersom antalet variabler behöver sänkas inkluderas inte sökande-variablerna i regressionsmodellen som endast analyserade omprövningsförrättningar, men variablerna har ingen statistiskt signifikant priskorrelation i testanalysen som finns redovisad i bilaga D.

Tonkilometermetoden

En annan skillnad i priskorrelerande faktorer mellan förrättningstyperna är enligt regressionsmodellerna ifall nya andelstal beräknades med tonkilometermetoden eller inte. För förrättningar som främst avser inrättande av gemensamhetsanläggningar är denna variabels korrelation med priset statistiskt säkerställd och uppgår till ca 26 000 kr medan variabelns korrelation med priset inte är statistiskt säkerställd och har en koefficient motsvarande -20 000 kr för omprövningsförrättningar. Detta kan till störst del bero på skillnaden i arbetstid som läggs på andelstalsberäkning som visas i tabell 39, vilket med en taxa på 1 550 kr motsvarar en skillnad på 10 000 kr. Skillnaden i nedlagd tid beror inte på skillnader i hur ofta andelstalen beräknas med tonkilometermetoden utan kan istället bero på skillnaden i antalet fastigheter nya andelstal behöver tas fram för.

Tabell 39. Andelstalsberäkningens beroende på förrättningstyp

Förrättningstyp	Andelstalsberäkning (timmar)	Andel beräknade med tonkilometermetoden	Berörda GA:ars delägarkrets (fastigheter)
Inrättande	5,2	78%	25
Omprövning	11,6	84 %	75
Genomsnitt	7,9	80%	46

Kungörelsedelgivning

En till skillnad mellan förrättningstyperna är att i omprövningsförrättningar där kungörelsedelgivning görs är priset avsevärt högre än i de där detta inte sker medan denna variabels priskorrelation är mycket mindre och saknar statistisk signifikans för förrättningar som avser inrättande. En slutsats som kan dras är att en klarlagd sakägarkrets kan vara viktigare ur effektivitetsperspektiv vid omprövning än vid inrättande, om inte detta beror på felaktigt resultat i regressionsmodellen på grund av dessa berörda vägars större delägarkretsar och högre priser överlag.

Ersättningsberäkning

Även variabeln för ifall ersättning har beräknats i förrättningen är endast statistiskt signifikant i analysen som inkluderar förrättningar som främst avser omprövning. Eftersom koefficienterna för variabeln både vid inrättande och omprövning är positiva och deras konfidensintervall täcker varandra kan detta bero på slumpen och skillnaderna i berörda delägarkretsar.

Andelstalslängder

Antalet andelstalslängder motsvarar i stort sett antalet berörda sektioner och denna variabel har precis som ersättningsberäkning endast statistiskt signifikant priskorrelation för förrättningar som avser omprövning. Även detta beror troligtvis på det smala dataunderlaget då variabelns P-värd bara är strax över 0,1 vid inrättande. Koefficienten i de olika regressionsmodellerna indikerar på en priskorrelation motsvarande ca 9 000 – 24 000 kr per andelstalslängd.

Faktorer utan bevisad priskorrelation enligt regressionsmodellerna

Variabler som analyserades men som inte har statistiskt signifikant priskorrelation i någon regressionsmodell är:

- Om förrättningen utförs inom detaljplan
- Påverkade servitut (inrättade eller ändrade)
- Om mätning görs
- Samråd
- Väglängd, efter uteslutning av avvikande förrättningar

Att dessa faktorer inte har något statistiskt säkerställt priskorrelation kan till stor del bero på att dessa faktorer inte kräver så mycket handläggning eller det smala dataunderlaget. Om förrättningen utförs inom detaljplan kan som nämnts tidigare förenkla vissa arbetsmoment men övriga variabler borde korrelera med ett högre pris. Att mätning sker och att servitut påverkas förekommer endast i 11 respektive 21 förrättningar vilket innebär att deras priskorrelation har ett stort standardfel och detta gör nollhypotesen svår att förkasta.

Samråd

Variabeln för antalet samråd har i alla utförda regressionsanalyser en positiv koefficient motsvarande 11 000 – 23 000 kr men denna priskorrelation går inte att bevisa eftersom P-värdet är strax över 0,1. Det föreligger troligtvis en priskorrelation i praktiken då samråd hålls för att säkerställa allmänna intressen vilket oftare görs vid mer omfattande förrättningsåtgärder och inte vid exempelvis bestämmande av nya andelstal. Förutom arbetstiden som läggs på arbetsmomentet krävs det i förrättningar med samråd därför mer utredningsarbete och mer arbetstid överlag, se tabell 40.

Tabell 40. Jämförelse av arbetstid registrerad på utredningar mellan förrättningar med och utan samråd

Samråd	Förrättningar (antal)	Utredningar (timmar)	Total upparbetad tid (timmar)
Ja	30	6,6	137,9
Nej	125	4,7	108,8
Genomsnitt		5,1	114,4

Väglängd

Väglängd har en statistiskt säkerställd priskorrelation med två tidigare nämnda avvikande förrättningar inkluderade men P-värdet blir högre än 0,1 i alla regressionsmodeller när de grundas på ett enhetligare dataunderlag. Variabeln har därför inte kunnat bevisas ha en priskorrelation. Detta beror enligt framtagna diagram på att väglängden påverkar priset mest upp till ungefär 2 kilometer och därefter har en mycket mindre priskorrelation. Resultaten från regressionsanalyserna indikerar även att väglängden kan driva priset mer vid omprövning än vid inrättande men detta kan på grund av det smala dataunderlaget bero på slumpen. Enligt figur 2 och 3 är priset för analyserade förrättningar som berör väldigt korta väglängder ca 100 000 kr medan de som berör väglängder på ca 2 – 15 km är närmare genomsnittspriset på ca 155 000 kr. Regressionsanalyserna visar dock att denna variabels koefficient är ca 2 000 kr per kilometer. Koefficienten är dock prisets genomsnittshöjning per extra kilometer och modellen beräknar denna för alla värden på variabeln, det vill säga upp till 30 kilometer. Variabeln påverkar alltså priset upp till 60 000 kr och dessa resultat stämmer därför relativt bra överens med varandra.

Med bakgrund av resultaten framtagna i arbetet är det svårt att utforma en ny avgiftskonstruktion baserat på fasta avgifter.

11.3 Finns det ett behov av en ny avgiftskonstruktion?

Dagens avgiftsmodell för lantmäteriförrättningar bygger på en kombination av en tidsbaserad avgift med några få fasta avgifter. Det finns dock en vilja från myndighetens håll att återimplementera saktaxor för de förrättningstyper där det är lämpligt. Saktaxor medför fördelarna att förrättningsavgifter blir samma oavsett tidsåtgången vilket kan göra att den uppfattas som mer rättvis, de kan leda till ökad rationalisering och blir enklare att debitera vilket minskar tiden och kostnaden som läggs på administration. Sakägarna föredrar också saktaxor eftersom priset då bättre kan knytas till nyttan, avgiftskonstruktionen blir mer överblickbar och enklare att förstå samt blir priset känt på förhand. Eftersom administrationen blir enklare med saktaxor kan även handläggningstiden förkortas vilket är något som efterfrågas av både sakägarna och regeringen. Även tidsbaserade taxor har sina fördelar men enligt Lantmäteriets rapport "Sakersättning och fasta avgifter i Lantmäteriförrättningar" från 2017 har många av dessa fördelar aldrig infriats. Tidsbaserade taxor kan också vara sämre lämpade vid en automatisering av handläggningsmoment vilket är något som redan har implementerats i fastighetsinskrivningen och är något som i framtiden även kan komma att implementeras i förrättningsprocessen. Med en sådan utveckling blir nedlagd tid ett sämre debiteringsunderlag för förrättningar så länge verksamheten har full kostnadstäckning som mål eftersom Lantmäteriets självkostnader i så fall skiftas från personalkostnader till IT-kostnader. Med bakgrund av detta kan det finnas ett behov att gå ifrån dagens avgiftskonstruktion som i hög grad bygger på tidsdebitering, om en avgiftskonstruktion med fasta avgifter går att implementera på ett bra sätt.

Enligt ”1980 års lantmäteritaxeutredning” lämpar sig odifferentierade saktaxor inte särskilt bra för förrättningar där handläggningstiden och kostnaden varierar systematiskt mellan typfall. Sådant är fallet med anläggningsförrättningar som avser vägar vilka har stora variationer i upparbetad arbetstid och därmed kostnader beroende på åtgärder som ingår i förrättningen, åtgärdernas och anläggningens omfattning samt även till viss del vem som ansöker. Därför skulle en differentierad saktaxa vara bättre för anläggningsförrättningar, med olika fasta avgifter beroende på de sökta förrättningarnas egenskaper. En differentierad saktaxa skulle inte lika bra uppfylla principen om att avgiftskonstruktionen bör vara så enkel och enhetlig som möjligt som framhölls i ”1974 års utredning angående översyn av lantmäteritaxan”, men priserna skulle i alla fall gå att räkna ut av sakägarna på förhand och kunna förenkla administrationen.

Med en avgiftsmodell som bygger på priskorrelerande faktorer studerade i denna rapport finns dock några problem. Det första är att åtgärdernas priskorrelation har stor variation även när hänsyn tas till mätbara faktorer så som storlek på delägarkretsar och väglängd. Detta innebär att fasta avgifter som grundas på Lantmäteriets självkostnader, vilket är bäst ur rättvisesynpunkt, blir svåra att ta fram. Vid debitering med saktaxor har det enligt 1980 års taxeutredning tidigare funnits ett missnöje bland sakägare som har betalt mer för förrättningar än Lantmäteriets självkostnader av dem och många förrättningar med mindre nytta hade inte kommit till stånd.

Saktaxor förespråkades därför endast gälla för enhetliga förrättningar vars kostnader hade liten spridning kring medel- och medianvärdet och detta går även att applicera vid debitering med fasta avgifter beroende på ingående åtgärder och deras omfattning. Enligt regressionsmodellerna i rapporten har faktorernas priskorrelation stora standardfel, men detta kan delvis ha berott på det smala dataunderlaget. Enligt framtagna diagram över flera faktorerers priskorrelation är det dock tydligt att variationen mellan olika faktorer som väglängd eller delägarkretsar är stor och det skulle därför vara svårt att konstruera en differentierad saktaxa baserat på dessa faktorer.

Det gjordes i arbetet ändå försök på konstruktioner av saktaxor som byggde på fasta avgifter. Dessa konstruktioner var baserade på bevisat priskorrelerande variabler som till stor del skulle gå att förutse på förhand, det vill säga inte variabler som handläggningstid eller sakägarkontakter. Konstruktionen utgick från variablernas koefficienter och ifall priskorrelationen är linjär eller inte. Dessa framtagna saktaxor jämfördes med fakturerade belopp för förrättningarna eftersom dagens avgiftsmodell bygger på vad Lantmäteriets självkostnader är vid korrekt handläggning och för att sakägarna även fortsättningsvis borde täcka kostnaderna de orsakar. Saktaxorna justerades även efter sammanlagt fakturerat belopp för alla analyserade förrättningar för att målet om full kostnadstäckning skulle uppfyllas, vilket också är en princip som bör gälla vid debitering av myndighetsverksamheter enligt 1974 års taxeutredning. Dessa försök resulterade dock i stora avvikelser mellan priset enligt testade avgiftskonstruktioner och den befintliga. Implementeringen av en sådan avgiftsmodell

hade inneburit att sakägare i många förrättningar hade betalt mer än Lantmäteriets självkostnader vilket hade kunnat leda till att många åtgärder inte blir av precis som har varit fallet med saktaxor förr och konsekvensen av detta hade varit sämre och ineffektivare förvaltning av många enskilda vägar. Ett exempel på en åtgärd med mindre nytta är ändring av andelstal (eftersom många enskilda vägar i stor utsträckning finansieras med statliga bidrag), men just denna hade inte blivit berörd av detta problem om förslaget i utredningen Ds 2021:8 går igenom. Förslaget handlar om att samfällighetsföreningar själva ska kunna ändra andelstal i enskilda vägar förvaltade av dem efter godkännande av Lantmäteriet och detta är på remiss vid tiden av rapportens skrivande.

Ett andra problem med implementeringen av en differentierad saktaxa för anläggningsförrättningar som avser vägar är att det inte är möjligt att basera en saktaxa på flera av de priskorrelerande faktorerna funna i rapporten. Två statistiskt säkerställda priskorrelerande faktorer är sakägarkontakter och sammanträden och det kan vara svårt att på förhand uppskatta dessa arbetsmoments omfattning och därmed prissätta förrättningen efter vad den ungefär kommer kosta. Med ett fast pris kan sakägarna även förhålla förrättningsprocessen genom fler sakägarkontakter och sammanträden vilket skulle driva fram en högre prissättning om Lantmäteriet även fortsatt ska uppnå full kostnadstäckning och förrättningsavgiften anses enligt sakägare redan idag vara för högt satt. En annan priskorrelerande faktor är ifall kungörelsedelgivning görs och detta är något som enligt lag inte får debiteras sakägare. Visserligen kan det gå att debitera för själva grundorsaken till att kungörelsedelgivning görs vilket är stora och okända delägarkretsar, men även detta kan vara svårt att veta på förhand.

Vidare finns det enligt regressionsmodellerna även belegg för att tro att vem som ansöker om förrättningen kan vara en prisdrivande faktor. Enligt 1974 års taxeutredning bör inte avgiftskonstruktionen vara diskriminerande beroende på kundgrupp förutom när olika kundgrupper förorsakar olika kostnader men kundgrupperna bidrog i många fall med samma kostnader, bara i olika stor utsträckning.

Ett till problem är att ungefär hälften av den upparbetade tiden registreras på beredning av ärendet. Vid debitering med saktaxor kan en stor del av detta arbete behöva utföras för att utreda vilka åtgärder som behöver tas och vilket pris som ska debiteras för mer komplexa förrättningsstyper. Tid på denna tidspost precis som alla andra har en stor variation förrättningar emellan och för att undvika att vissa förrättningar kraftigt subventionerar andra hade dessa moment kunnat debiteras efter tid, men då faller själva syftet med implementeringen av en saktaxa, alltså enklare debitering och att priset blir känt på förhand. En implementering av saktaxor skulle även kunna förlänga handläggningstiden och höja priserna då uppskattningen av tidsåtgång och förrättningsavgift är ett tidskrävande moment enligt rapporten ”Sakersättning och fasta avgifter i lantmäteriförrättningar” från 2017.

Förrättningsavgifter för anläggningsförrättningar som avser enskilda vägar

Av denna anledning skulle kompromissen med införande av möjligheten att träffa överenskommelse om fast pris inte heller vara lämplig att implementera som det har gjorts för enklare förrättningstyper. I 1980 års taxeutredning konstaterades det även att överenskommelser om fast pris inte bör gälla i förrättningar där det kan finnas motstående intressen eller där andra än de som har ingått avtalet kan bli betalningsskyldiga. Motstående intressen förekommer oftare i anläggningsförrättningar som avser vägar än i andra förrättningstyper, mycket på grund av de större sak- och delägarkretsarna och dessa större sak- och delägarkretsar bidrar också med problemet att det kan vara svårt att ingå avtal om fast pris med alla som kan komma att bli betalningsskyldiga.

Med bakgrund av detta går det inte att finna en mer lämplig avgiftskonstruktion än dagens befintliga för anläggningsförrättningar så som de handläggs idag. Detta skulle dock kunna förändras om vissa arbetsmoment automatiserades i framtiden då dessa inte skulle behöva handläggas av en förrättningslantmätare längre. Förrättningsprocessen för anläggningsförrättningar - särskilt sådana som avser enskilda vägar som berör många fler sakägare - är mer komplex och det är inte troligt att en stor del av den kan automatiseras, i alla fall inte så som förrättningsprocessen är idag. En bättre lösning än en saktaxa anses i så fall vara att automatiserade handläggningmoment debiteras med fasta avgifter lika de tilläggsavgifter som finns idag som är knutna till Lantmäteriets självkostnader. Hur dessa utformas mer i detalj får dock utredas noggrannare när sådana lösningar blir mer aktuella.

12 Avslutande diskussion

Analyserna i detta examensarbete finner främst korrelationer mellan faktorer och pris. Detta är inte exakt samma sak som hur mycket faktorerna driver priset genom extra arbetstid för själva arbetsmomentet. Ett exempel på detta är sakägarkontakterna som beräknas kosta sakägarna ca 330 kr per sakägarkontakt men denna faktors priskorrelation uppgår enligt regressionsanalyserna till 500 - 1 400 kr per kontakt.

12.1 Sammanfattande slutsatser

Varierar priset för anläggningsförrättningar som avser vägar över landet?

Baserat på ett enhetligt dataunderlag som endast inkluderar anläggningsförrättningar som berör inrättande eller omprövning av enskilda vägar finns det ingen statistiskt signifikant prisskillnad för dessa över landet. En orsak till att det troddes finnas en prisskillnad var att mer komplexa fastighetsrättsliga förhållanden i storstadsregionerna skulle dra upp priserna. Det finns dock väldigt få förrättningar utförda i nära anslutning till storstäderna, så för att undersöka om mer komplicerade fastighetsrättsliga förhållanden leder till högre priser undersöktes förrättningar inom och utanför detaljplan i hela landet istället. Förrättningar inom detaljplan kräver något mer tid för utredning av fastighetsrättsliga förhållanden, men detta kan bero på de större delägarkretsarna och genomsnittspriset för förrättningar är här ändå lägre. Det som drar ner priset för dessa förrättningar är huvudsakligen den avsevärt kortare tiden som läggs på andelstalsberäkning, då tonkilometermetoden inte lika oftast används inom detaljplan. En prisskillnad mellan likartade förrättningar över landet har därför inte kunnat bevisas och den allmänna uppfattningen att mer komplicerade fastighetsrättsliga förhållanden skulle leda till högre pris har inte heller kunnat påvisas.

Vad finns det för prisdrivande faktorer och hur mycket påverkar de?

Genomsnittspriset är ca 155 000 kr oavsett sökande i förrättningen men enligt regressionsmodeller utförda i arbetet är sökande för förrättningen en faktor som korrelerar med priset när hänsyn även tas till andra priskorrelerande faktorer, så som större delägarkretsar. Om Trafikverket eller enskild fastighetsägare söker förrättning är denna dyrare än om samfällighetsförening söker, men detta går bara att bevisa för förrättningar som avser inrättande av nya gemensamhetsanläggningar då dataunderlaget är för smalt för att en priskorrelation skulle kunna påvisas för omprövningsförrättningar.

Storleken på delägarkretsarna i berörda gemensamhetsanläggningar är en annan faktor med bevisad priskorrelation. Denna faktor korrelerar bäst med priset och korrelationen mellan pris och olika storlekar på delägarkretsar finns redovisad i bilaga E.

Faktorns priskorrelation är något avtagande för varje extra deläggande fastighet i berörda anläggningar och korrelationen är enligt regressionsmodellerna 400 – 900 kr. Intervallet täcker tilläggsbeloppet på 600 kr för fler berörda fastigheter vid åtgärder

Förrättningsavgifter för anläggningsförrättningar som avser enskilda vägar

enligt 24 a, 42 a och 43 §§ AL och resultaten kan därför ändå anses relativt trovärdiga trots det mindre dataunderlaget.

Väglängden i berörda gemensamhetsanläggningar har ingen bevisad priskorrelation enligt regressionsmodellerna med ett enhetligt dataunderlag. Resultat i arbetet indikerar att detta kan bero på att väglängdens korrelation med priset är avtagande upp till 2 km för att sedan inte påverka priset i lika stor utsträckning för längre vägsträckor. Analyserade förrättningar som berörde väldigt korta väglängder kostade sakägarna ca 100 000 kr och de som berörde väglängder på ca 2 – 15 km hade fakturerade belopp närmare genomsnittspriset på ca 155 000 kr.

Antalet andelstalslängder och hur andelstalen beräknades har också en bevisad priskorrelation. Antalet andelstalslängder motsvarar i stort sett antalet berörda sektioner och har en relativt linjär priskorrelation per extra andelstalslängd. Om andelstalen beräknas med tonkilometermetoden har endast en statistiskt signifikant priskorrelation för förrättningar som främst avser inrättande av nya gemensamhetsanläggningar.

Förrättningar där ersättning beräknas och kungörelsedelgivning görs är statistiskt signifikant dyrare vid förrättningar där gemensamhetsanläggningar omprövas men inte i förrättningar där dessa inrättas, vilket troligtvis beror på det smala dataunderlaget men det är möjligt att faktorerna är olika prisdrivande i de olika förrättningstyperna. Det är dock möjligt att en känd sakägarkrets är viktigare vid omprövning.

Sakägarkontakterna har en avtagande priskorrelation upp till ca 50 sakägarkontakter för att sedan vara linjär. Att faktorns priskorrelationen är avtagande för färre sakägarkontakter kan vara för att viktigare och mer tidskrävande kontakterna sker i varje förrättning och att sakägarkontakterna tar mindre tid i genomsnitt ju fler kontakter som tas under förrättningen. Antalet sammanträden kan också påvisas ha en priskorrelation som är avtagande för varje extra sammanträde och enligt regressionsmodellerna finns det en indikation på att denna faktor påverkar priset mer vid omprövning men detta kan bero på slumpen.

Finns det ett behov av en ny avgiftskonstruktion för anläggningsförrättningar som avser enskilda vägar?

Med bakgrund av resultat från rapporten går det inte att konstruera en avgiftskonstruktion som bygger på fasta avgifter och som uppfyller kriterierna för sådana som har fastställts vid tidigare utredningar. Av den anledningen anses den nuvarande avgiftskonstruktionen som huvudsakligen baseras på nedlagd tid vara bäst lämpad för dessa förrättningar så som förrättningsprocessen ser ut idag och vid en eventuell automatisering av vissa handläggningsmoment kan det vara lämpligast att endast belägga dessa med fasta avgifter.

12.2 Felkällor och förbättringar

Den största bristen i arbetet har varit dataunderlaget i regressionsmodellerna. För en bättre statistisk slutledning av prisdrivande faktorer i anläggningsförrättningar som avser vägar hade många fler observationer krävts för att slumpen ska ha en mindre inverkan på resultatet. Dataunderlaget som regressionsanalyserna bygger på består dock redan av alla sådana förrättningar som ingår i underlaget som erhöles från Lantmäteriet och som inte avviker från normalförrättningen i för hög grad. Dataunderlaget hade därför behövt kompletteras med fler förrättningar från andra år men det fanns inte tid nog att granska fler, så som granskningen gjordes och om andra delar av arbetet skulle hinnas med. Genom analys av färre faktorer hade fler förrättningar kunnat granskas, men vissa moment som tog lång tid som bland annat framtagandet av förrättningsakter, mätning av väglängden och räknandet av delägande fastigheter i vissa fall hade ändå behövt göras. Som ett alternativ hade ett större fokus kunnat läggas på en kvalitativ undersökning genom intervjuer av yrkesverksamma för att sedan kompletteras med mindre statistiska jämförelser.

Det smala dataunderlaget har lett till stora standardfel av variabelernas priskorrelation och därför ger dessa endast en generell uppfattning av vad deras korrelation kan vara. De stora standardfelen innebär också att nollhypotesen som är att ingen priskorrelation föreligger inte går att förkasta för många faktorer, även om vissa av dem kan ha en priskorrelation i praktiken.

Vid granskningen räknades antalet andelstalslängder och de berörda gemensamhetsanläggningarnas delägarkretsar. Dessa värden stämmer överlag bra överens med antalet berörda sektioner respektive berörda fastigheter i förrättningen, vilket möjligtvis är mera intressanta faktorer att utreda, men även detta hade kunnat förbättras. Storleken på berörda delägarkretsar och berörda fastigheter i förrättningen är dock samma när gemensamhetsanläggningar inrättas och variabeln har statistiskt signifikant priskorrelation även när enbart dessa förrättningar analyseras. Dessa regressionsmodeller inkluderar dock några få förrättningar där mindre gemensamhetsanläggningar omprövas men där det viktigaste momentet anses vara inrättandet av nya enskilda vägar, men detta kan inte ha påverkat resultatet i nämnvärd grad.

En till brist i arbetet kan vara dataunderlaget från Lantmäteriet. I ett 20-tal förrättningarna där andelstalsberäkningen enligt förrättningsakterna görs med tonkilometermetoden finns ingen tid registrerad på andelstalsberäkning vilket innebär att denna tid registrerades på andra handläggningsmoment. Detta kan även ha gjorts på andra handläggningsmoment vilket kan ha lett till missvisande resultat av analyser som bygger på arbetstid uppdelat på olika moment. Utöver detta saknades många av sakägarkontakterna i förrättningsakternas dagboksblad vilket det justerades för genom att antalet sakägarkontakter enligt dagboksbladet multiplicerades med två vilket dock fortfarande kan leda till missvisande resultat. Denna justering hade dessutom kunnat göras bättre genom uträkning av genomsnittlig tid lagd per sakägarkontakt i

förrättningar där dessa inte saknas för att sedan räkna ut ungefärliga antalet kontakter i förrättningar där dessa saknades.

12.3 Förslag till vidare utredning

- Prisdrivande faktorer skulle även kunna utredas för andra, mindre komplicerade och komplexa förrättningstyper eftersom det är främst dessa Lantmäteriet är intresserade av att debitera med fasta avgifter. Dessa enklare förrättningstyper är något mer enhetliga överlag och kan därför vara mer lättanalyserade.
- Antalet sammanträden beror delvis på förrättningslantmätarens inställning till dessa. Eftersom sammanträden i stor utsträckning kan ersätta sakägarkontakter hade en undersökning kunnat göras där sakägarkontakter och sammanträden jämförs med varandra.

Källförteckning

Offentligt tryck

Ds B 1975:2. *1974 års utredning angående översyn av lantmäteritaxan.*
ISBN: 9138024438

Ds Bo 1982:4. *Ny lantmäteritaxa.* ISBN: 9138072661

Ds 2021:8. *Ändring av andelstal i gemensamhetsanläggningar*

Prop. 1973:160. *Kungl. Maj:ts proposition med förslag till anläggningslag m.m.*

Prop. 1969:128. *Kungl. Maj:ts proposition med förslag till fastighetsbildningslag*

Regeringen (2020). *Uppdrag att driva en kompetenssatsning om digitaliseringens möjligheter i fastighetsbildningsprocessen.* Fi2020/03266/SPN.

<https://www.regeringen.se/4a3230/contentassets/a96e2f2cce9a4911915c38ca77419d7f/uppdrag-att-driva-en-kompetenssatsning-om-digitaliseringens-mojligheter-i-fastighetsbildningsprocessen.pdf> [Hämtad 2021-05-05]

SOU 1990:9. *Kostnader för fastighetsbildning m.m.*

https://data.kb.se/datasets/2015/02/sou/1990/1990_9%28librisid_16642669%29.pdf
[Hämtad 2021-04-19]

SOU 1994:90. *Kart- och fastighetsverksamhet – finansiering, samordning och författningsreglering.* https://weburn.kb.se/metadata/431/SOU_7265431.htm

[Hämtad 2021-04-19]

Myndighetspublikationer

Ekonomistyrningsverket (2000). *Att styra avgiftsbelagd verksamhet.* ESV 2000:21

<https://www.esv.se/contentassets/e038670b72424ecea109937039bd1d5d/att-styra-avgiftsbelagd-verksamhet.pdf> [Hämtad 2021-01-15]

Ekonomistyrningsverket (2014). *Sätt rätt pris.* ESV 2014:52

<https://www.esv.se/contentassets/5839bb1e01e34e15b48dc1c2b96c2949/2014-52-handledning-satt-ratt-pris.pdf> [Hämtad 2021-04-23]

Lantmäteriet (2010). *Underlag för tillämpning av tonkilometermetoden.*

Dnr 401/2010-2025

<https://www.lantmateriet.se/globalassets/fastigheter/samfalligheter/tonkm.pdf>

[Hämtad 2021-02-23]

Lantmäteriet (2017b). *Rapport – Sakersättning och fasta avgifter i lantmäteriförrättningar*. Dnr 401-2017/1417

Lantmäteriet (2019). *Gemensam målsättning för nyckeltal*. Dnr 201-2018/8076
https://www.lantmateriet.se/contentassets/daddf8c4ead1414a89969d345191659d/201-2018_8076-rapport-nyckeltal.pdf [Hämtad 2021-03-02]

Lantmäteriet (2020c). *Balanserade medel inom avgiftsfinansierad verksamhet*. LM2019/020919
https://www.lantmateriet.se/contentassets/50c7b8feec4744e5a0fa2ffaf0ea07ec/lm2019_020919-rapport-avgiftsfinansierad-verksamhet-28-feb.pdf [Hämtad 2021-04-27]

Lantmäteriet (2020d). *Prisblad 2020 Division F*

Lantmäteriet (2020e). *Kundresa fastighetsbildning. Kundbehov: Fastighetssamverkan och gemensamt nyttjande*

Lantmäteriet (2021b). *Lantmäteriets Årsredovisning 2020*. Dnr: LM2020/029855.
<https://www.lantmateriet.se/contentassets/4a49fe72648e41d6a3d85bbd55e198bf/lantmateriets-arsredovisning-2020.pdf> [Hämtad 2021-05-07]

Statskontoret (2017). *Delat ansvar för fastighetsbildning*. Diariennr. 2017/25-5
https://www.lantmateriet.se/contentassets/50c7b8feec4744e5a0fa2ffaf0ea07ec/statskontoret-rapport-2017_18.pdf [Hämtad 2021-01-21]

Handböcker

Lantmäteriet (2020a). *Handbok AL – Anläggningslagen*.
<https://www.lantmateriet.se/globalassets/om-lantmateriet/rattsinformation/handbocker/handbok-al.pdf> [Hämtad 2021-01-14]

Lantmäteriet (2020b). *Handbok FBL – Fastighetsbildningslagen och Lagen om införande av FBL (FBPL)*
<https://www.lantmateriet.se/globalassets/om-lantmateriet/rattsinformation/handbocker/handbok-fbl.pdf> [Hämtad 2021-01-14]

Lantmäteriet (2021a). *Handbok – Avgifter vid lantmäteriförrättningar*.

Lantmäteriet (2021d). *Handbok – Enhetlig tidrapportering*

Litteratur

Ekbäck, Peter (2016). *Fastighetssamverkan för utförande, drift och förvaltning av gemensamma anläggningar. Särskilt om anläggningslagen och lagen om förvaltning av samfälligheter*. Upplaga 3. ISBN: 978-91-85783-67-0.
<http://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:954227/FULLTEXT01.pdf> [Hämtad 2021-02-22]

Lantmäteriet (2017a). *Lantmäteriet - en modern myndighet med anor*
<https://www.lantmateriet.se/contentassets/33eae98fa2eb426fb3dad399845fd134/lantmateriet-en-modern-myndighet-med-anor.pdf> [Hämtad 2021-01-25]

Larsson, Åsa & Lindgren, Sara (2007). *Regionala skillnader i förrättningsavgifter – tänkbara orsaker*. ISRN: /LUTVDG/TVLM/ 07/5159 SE

Karlbro, Thomas, & Larsson, Hans (1983). *Tillämpning av anläggningslagen: en undersökning av ga-förteckningar, förrättningsakter och domstolsutslag*. Stockholm: Institutionen för fastighetsteknik, KTH, Meddelande 4:40, 1983.

Körner, Svante & Wahlgren, Lars (2015). *Statistisk dataanalys*. Upplaga 5:1. Lund: Studentlitteratur. ISBN: 978-91-44-10870-4

Hemsidor

Lantmäteriet (2021c). *Geodata för blåljus*.
<https://www.lantmateriet.se/sv/om-lantmateriet/samverkan-med-andra/geodata-for-blaljus/> [Hämtad 2021-02-21]

Trafikverket (2021). *Enskilda vägar*.
<https://www.Trafikverket.se/resa-och-trafik/vag/Enskilda-vagar/> [Hämtad 2021-05-22]

Bilagor

Bilaga A. Debiterbara handläggningsmoment

Aktivitet	Vad som ingår
Beredning	Beredning och administrativa åtgärder så som bland annat: <ul style="list-style-type: none">• Lämplighetsprövning• Beställning av mätning• Utskick av handlingar• Framtagande av fakturaunderlag vid delfakturerering• Sammanställning av förrättningsakt
Utredningar	Fastighetsutredningar tillsammans med andra utredningar av fastighetsrättsliga förhållanden och allmänna intressen
Protokoll och beskrivning	Upprättande av protokoll och beskrivningsdokument samt beredning av ärendebeslut
Sakägarkontakter	Kontakter med sakägare via telefonsamtal, e-post- brev- och smsväxling samt genom möten på kontoret
Sammanträden	Sammanträden inklusive förberedelser samt eventuella besiktningsar som inte är av teknisk natur och möten utanför kontoret
Myndighetskontakter	Bedömningar om samråd med andra myndigheter behövs, samt eventuella samråd och förberedelser inför dessa
Värdering och ersättningsberäkning	Värdering och ersättningsberäkning, allt som berör inteckningar och pantbrev samt formulering av avräkning och ersättningsbeslut
Andelstalsberäkning	Andelstalsberäkning och framtagande av båtnadsområde
Fältarbete	Besiktning, mätning, utstakning och markering. Här ingår även förberedelser och dusch
Mätning och kartframställning	Beräkning, arkivutredning samt kartframställning inklusive framtagande av underlag
Kvalitetssäkring	Granskning av förrättning

Bilaga B. Information som finns i Exceldokumentet erhållet från Lantmäteriet

- Ärende- och aktnummer
- En kort beskrivning av förrättningen
- Vilket län förrättningen utfördes i
- Ankomst- och slutföringsdatum
- Vilka beslut som har tagits
- Vilka åtgärder som har utförts
- Ändamålet med förrättningen
- Om mätning har utförts
- Om vägförrättningarna utfördes inom eller utanför detaljplanerat område
- Om förrättningen är ett prioärende
- Om förrättningen ställdes in
- Utlägg lantmäterimyndigheten gör under förrättningen
- Ifall det har skett någon fastighetsbestämning
- Fakturerat belopp
- Totalt upparbetad tid
 - Varav beredning
 - Varav mätning och kartframställning
 - Varav upprättande av protokoll och beskrivningar
 - Varav utredningar
 - Varav sakägarkontakter
 - Varav kvalitetssäkring
 - Varav sammanträden
 - Varav värdering och ersättningsberäkning
 - Varav andelstalsberäkning
 - Varav förrättningshandläggning i samband med överklagan
 - Varav ”Check datalager-agresso”
 - Varav övrigt
- Beräknat snittpris per timme
- ”Kalkylerad ’förlorad intäkt’”

”Kalkylerad ’förlorad intäkt’” är skillnaden mellan beräknad möjlig intäkt om alla timmar lagda på ärendet debiterades och den verkliga intäkten.¹⁰⁷ Tid som registreras på ”Check datalager-agresso” är tid som läggs på kontroller att tidföringen.¹⁰⁸

¹⁰⁷ Sofia Molander, Controller på Lantmäteriet, E-post 2021-05-06

¹⁰⁸ Svante Dolff, Enhetschef på Lantmäteriet, Skype-möte 2021-05-21

Bilaga C. Länsvis data av granskade förrättningar som avser väg

Län	Förrättningar (antal)	Genomsnitts- pris (kr)	Delägarkrets (fastigheter)	Väglängd (km)
Blekinge	3	112 294	14	1,2
Dalarna	10	157 068	46	7,6
Gotland	1	77 451	9	0,8
Gävleborg	6	170 815	135	21,7
Halland	8	201 012	31	2,2
Jämtland	14	216 084	61	10,0
Jönköping	2	110 121	27	2,1
Kalmar	3	196 505	64	1,4
Kronoberg	1	102 355	132	31,2
Norrbottn	15	296 347	41	5,8
Skåne	7	96 026	20	1,4
Stockholm	10	144 463	151	3,3
Södermanland	7	177 578	76	3,4
Uppsala	4	216 626	42	2,6
Värmland	25	184 166	60	7,9
Västerbotten	3	152 703	19	7,4
Västernorrland	4	145 527	30	11,6
Västmanland	4	161 326	41	4,6
Västra Götaland	37	159 214	26	1,8
Örebro	15	129 056	21	2,3
Östergötland	3	141 931	29	1,8
Genomsnitt		174 555	49	5,3

Bilaga D. Resultat från regressionsmodell - omprövning

Priskorrelation beroende på vem som ansöker baserat på 66 förrättningar. $R^2 = 0,6577$

Sökande, jämfört med samfällighetsförening	Koefficient (kr)	Standardfel	P-värde
Fastighetsägare	+10 907	27 970	0,698
Trafikverket	+17 780	28 202	0,531
Kommunen	-27 042	29 216	0,359

Priskorrelation av dikotoma variabler baserat på 66 förrättningar. $R^2 = 0,6577$

Dikotoma variabel	Koefficient (kr)	Standardfel	P-värde
Förrättningen är inom detaljplan	13 396	28 494	0,640
Vägen ska utföras	-1 271	3 116	0,685
Andelstalen beräknas	-40 545	25 353	0,116
Ersättningsberäkning	41 546	30 092	0,174
Kungörelsedelgivning	59 638	19 970	0,004*
Mätning	-4 863	43 433	0,911

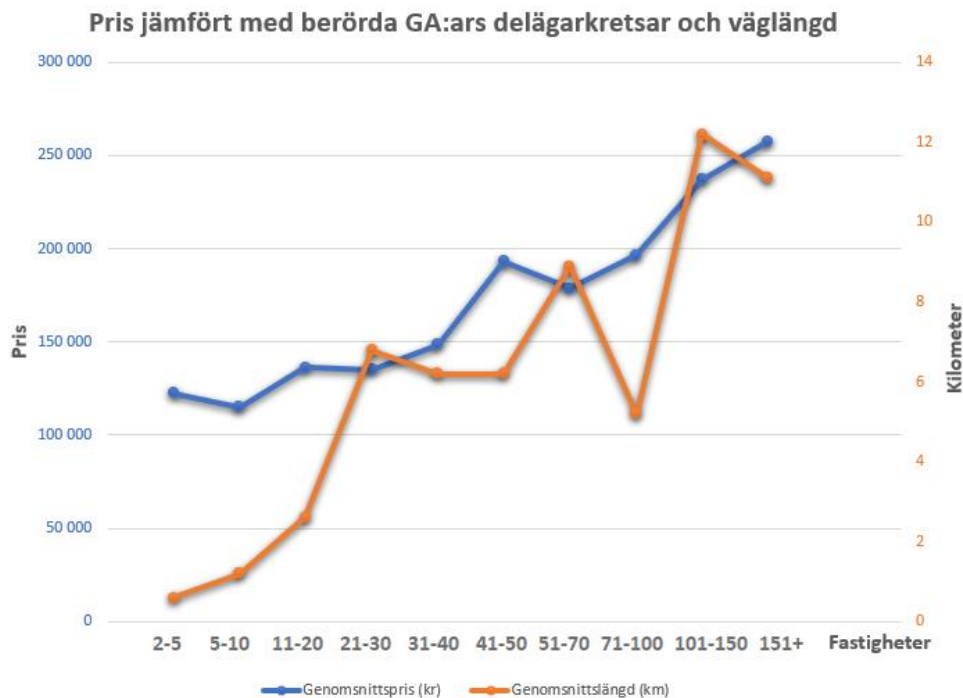
Priskorrelation av kvantifierbara variabler baserat på 66 förrättningar. $R^2 = 0,6577$

Kvantifierbar variabel	Koefficient (kr)	Standardfel	P-värde
Berörd delägarkrets	-47	99	0,639
Tillkommen väglängd (km)	-1 217	3 116	0,685
Utgående väglängd	7 547	4 249	0,082*
Väglängd (km)	1 623	1 561	0,304
Andelstalslängder	22 024	12 159	0,076*
Sakägarkontakter	1 598	316	0,000*
Sammanträden	29 545	16 130	0,073*
Samråd	23 625	13 115	0,078*
Påverkade servitut	-12 144	20 909	0,564

Bilaga E. Genomsnittliga priser och väglängder beroende på delägarkretsens storlek

Genomsnittspris och genomsnittslängd baserat på storleksklass på berörda gemensamhetsanläggningars delägarkretsar. Tabellen och diagrammet baserade på de 155 förrättningar som ingår i regressionsmodellerna

Berörd delägarkrets (fastigheter)	Genomsnittspris (kr)	Standardfel	Genomsnittslängd (km)	Förrättningar (antal)
2 - 5	122 473	60 476	0,6	16
6 - 10	115 079	62 999	1,2	28
11 - 20	136 334	55 884	2,6	33
21 - 30	135 046	47 803	6,8	15
31 - 40	148 591	75 824	6,2	15
41 - 50	193 264	88 588	6,2	14
51 - 70	178 763	66 459	8,9	13
71 - 100	196 663	87 995	5,2	7
101 - 150	237 010	100 669	12,2	10
151+	257 715	128 788	11,1	6



Förrättningsavgifter för anläggningsförrättningar som avser enskilda vägar

Genomsnittspris och genomsnittslängd baserat på antalet berörda fastigheter i förrättningen. Tabellen och diagrammet är baserade på de 89 förrättningar där huvudsyftet är att inrätta gemensamhetsanläggningar. Berörd delägarkrets motsvarar därför berörda fastigheter i förrättningen

Berörda fastigheter	Genomsnittspris (kr)	Standardfel	Genomsnittslängd (km)	Förrättningar (antal)
2 - 5	122 473	60 476	0,6	16
6 - 10	114 193	54 637	0,9	21
11 - 20	136 910	61 526	2,2	23
21 - 30	143 665	48 265	6,6	8
31 - 40	132 190	64 502	6,0	4
41 - 50	214 684	35 739	2,7	2
51 - 70	170 128	37 388	10,0	9
71 - 100	203 236	103 516	5,3	2
101 - 150	191 764	30 750	12,5	3
151+	375 988		2,4	1

