

Fastighetsreglering eller lagfart?

Anna Magnusson

Institutionen för teknik och samhälle
Fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet

The Department of Technology and Society
Real Estate Science
Lunds Institute of Technology
Lunds University, Sweden

ISRN LUTVDG/TVLM 05/5127 SE

Fastighetsreglering eller lagfart?

Copyright © Anna Magnusson 2005
anna_ol@hotmail.com

Abstract

- Title:** Reallotment or title?
- Author:** Anna Magnusson Master of Science in Engineering - Surveying and Land Management, Lund Institute of Technology
- Supervisor:** Kristofer Törngård, Department of Real Estate Science, Lund Institute of Technology
- Objective:** The aim of this thesis is to investigate how reallotments are used for saving stamp duty when buying a real estate.
- Method:** Studies of Swedish real estate law, publications from Lantmäteriverket, law preparations and an older thesis concerning this subject from KTH. Most of the work is focused on study survey procedures and then to analyze them. Interviews have also been carried out with surveyors, real estate brokers and an applicant.
- Conclusions:** The study shows that actors on the real estate market uses reallotment as an instrument to save stamp duty on the purchase price. This emerges from the interviews and the studied survey procedures.
- The most common type of real estate that reallotment is used on is farms. The owner of a farm often wants to add land to his real estate, and the procedure with reallotment is used in about 50-70 % of the transactions. About 10-15 % of all the reallotments that are carried out have been done to save stamp duty according to the answers in the interviews. It's more common that survey procedures are constructed in populated areas than in the countryside.
- An unscientific calculation based on numbers from the interviews and the study of the survey procedures has been done to estimate the total loss of stamp duty from reallotments made to save stamp duty. The loss is estimated to 836 million Swedish crowns, this is a big figure compared to the 3,5 billion Swedish crowns that the government collected from stamp duty on entries into the land register last year.
- Keywords:** Reallotment, stamp duty

Sammanfattning

- Titel:** Fastighetsreglering eller lagfart?
- Författare:** Anna Magnusson, Civilingenjörsutbildningen i Lantmäteri, Lunds Tekniska Högskola
- Handledare:** Kristofer Törngård, Avdelningen för Fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola
- Syfte:** Detta examensarbete ska undersöka hur fastighetsregleringar används i syfte att spara in stämpelskatt vid fastighetsköp.
- Metod:** Studier av lagtext, Lantmäteriverkets publikationer om tillämpning av fastighetsbildningslagen, propositioner och betänkanden (SOU), samt ett examensarbete inom området gjort på KTH. Inventering av genomförda lantmäteriförrättningar med efterföljande analys och jämförelser samt intervjuer med lantmätare, förrättningsökande och inskrivningsmyndigheter har gjorts.
- Slutsatser:** Det förkommer att fastighetsregleringar används endast i syfte att spara in stämpelskatt på köpeskillingen för en fastighet. Det finns exempel på detta i det undersökta materialet och det har även bekräftats i en intervju med en sökande.
- Det har efter genomförda studier visats att det är vanligast förekommande med fastighetsregleringar mellan jord- och skogsbruksfastigheter. Det beror på att det ofta sker tillköp till denna typ av fastigheter, 50 – 70 % av affärerna som de tillfrågade mäklarna medverkar i genomförs med fastighetsreglering. I intervjuerna har det framkommit att någonstans mellan 10–15 % av fastighetsregleringarna som genomförs har stämpelskatteaspekter. Det finns oftare exempel på konstruerade förrättningar i tätorterna.
- Efter att ha gjort en ovetenskaplig beräkning grundad på siffror från undersökningen och intervjuer, har det totala stämpelskattebortfallet från fastighetsregleringar som görs att spara in stämpelskatt beräknats till 836 miljoner kronor per år. Detta kan jämföras med att staten förra året fick in 3,5 miljarder kronor på stämpelskatt på lagfarter.
- Nyckelord:** Fastighetsreglering, stämpelskatt

Förord

Detta examensarbete har utförts under hösten 2005 i samarbete med Lantmäteriverket. Jag skulle vilja ge ett särskilt tack till min handledare på Lunds Tekniska Högskola, Kristofer Törngård, för alla värdefulla tips och den kunskap han har bidragit med. Jag skulle också vilja tacka min kontakt på Lantmäteriverket i Gävle, Eije Sjödin. Vidare vill jag sända ett stort tack till alla lantmätare som har försett mig med förrättningsakter, samt tagit sig tid att svara på mina frågor. Dessutom vill jag tacka alla andra som har bidragit med sina kunskaper och hjälpt mig att genomföra detta arbete.

Lund i december 2005

Anna Magnusson

Förkortningar

ArrfL	Lag (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället
FBL	Fastighetsbildningslag (1970:988)
FL	Förköpslag (1967:868)
HyresfL	Lag (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.
IM	Inskrivningsmyndigheten
JB	Jordabalk (1970:994)
JDL	Lag om delning av jord å landet
JFL	Jordförvärvslag (1979:231)
Prop.	Proposition
SL	Lag (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter
SOU	Statens offentliga utredningar

Innehållsförteckning

1. Inledning	3
1.1 Bakgrund	3
1.2 Syfte	4
1.3 Metod	4
1.4 Källor	4
2. Förvärv av fastighet	5
2.1 Köp och ansökan om lagfart	5
2.1.1 Inteckning och pantbrev	5
2.1.2 Rättigheters ställning	5
2.1.3 Skydd för köparen	6
2.1.4 Skydd för säljaren	7
2.2 Fastighetsreglering	7
2.2.1 Skillnader mellan köp och överenskommelse.....	8
2.2.2 Rättigheters ställning	8
2.2.3 Panträttskydd	9
2.2.4 Skydd för den mottagande fastighetens ägare	9
2.2.5 Skydd för den avstående fastighetens ägare	9
2.3 Stämpelskatt	10
2.4 Inteckningar	10
3. Förvärvslagstiftning	13
3.1 Jordförvärvslagen	13
3.2 Lag om förvärv av hyresfastighet m.m.	13
3.3 Kommunal förköpsrätt	14
3.4 Ombildning till bostadsrätt	15
3.5 Lag om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället	15
4. Lagstiftarens syn på fastighetsreglering	17
4.1 Fastighetsbildningslagen	17
4.2 Stämpelskatteutredningen	17
5. Riktlinjer vid fastighetsreglering	19
5.1 Lämplighetsvillkoret	19
5.2 Rättsfall	20
6. Genomgång av fastighetsregleringar	21
6.1 Klassificering	21
6.2 Resultat av genomgången	22
6.2.1 Skogsförrättningar	23
6.2.2 Tätortsfall	23

6.3 Exempel på typfall	24
6.3.1 Exempel 1	24
6.3.2 Exempel 2	25
6.3.3 Exempel 3	25
6.3.4 Exempel 4	26
7. Intervjuer	27
7.1 Mäklare	27
7.2 Lantmätare	27
7.3 Sökande	30
7.4 Inskrivningsmyndigheten	30
7.5 Slutsats av intervjuerna	31
8. Analys, diskussion och slutsatser	33
8.1 Analys	33
8.1.1 Jämförelse mellan fastighetsreglering och traditionellt köp	33
8.1.2 Resultat av undersökning och intervjuer	34
8.2 Diskussion	35
8.2.1 Stämpelskatt	35
8.2.2 Lagens utformning	36
8.3 Slutsatser	38
Källförteckning	41
Bilaga 1 – Genomgång av fastighetsregleringar	
Bilaga 2 - Intervjufrågor	

1. Inledning

1.1 Bakgrund

Fastighetsbildningslagens införande 1972 innebar bland annat att ett nytt fastighetsbildningsinstitut, fastighetsreglering, introducerades. Det blev då möjligt att överföra markområden som omfattade hela fastigheter till en annan fastighet. I den föregående JDL fanns inte denna möjlighet. Även om det genom ägoutbyte och laga skifte gick att byta jord mot pengar, så kunde fastighetens uppskattningsinnehåll (jfr graderingsvärde 5 kap. 8-9 §§ FBL) frivilligt minskas med högst tio eller i vissa fall tjugofem procent. (prop. 1969:128, s. 450) Före FBL:s införande gjordes 1968 ändringar i JDL som innebar ett förtida genomförande av delar av FBL (prop. 1967:167). Ändringen innebar att procentgränsen för minskning av en fastighet togs bort. Detta gav utökade möjligheter att genom ägoutbyte eller vid laga skifte överföra mark mot kontant ersättning. Åtgärden avsågs att användas istället för köp, avstyckning och sammanläggning när en fastighet skulle utvidgas med del av annan fastighet. (prop. 1967:167, s. 1) Kraven som ställdes var att det skulle leda till en förbättrad fastighetsindelning samt att fordringshavare och rättighetsinnehavare skulle lämna sitt medgivande.

Denna möjlighet att överföra en hel fastighet till en annan, kan utnyttjas när fastighetsköpare vill hitta en lösning för att göra sitt förvärv befriat från stämpelskatt. För närvarande är stämpelskatten 1,5 % av köpeskillingen för privatpersoner och det dubbla för juridiska personer. När det handlar om fastigheter med höga värden, kan köparen spara in stora summor, om en fastighetsreglering är genomförbar.

Första gången som jag hörde talas om att fastighetsregleringar kunde användas för att genomföra köp av hela fastigheter, var på kursen "fastighetsrättsliga avtal". När jag sedan hittade detta ämne på Lantmäteriverkets hemsida tyckte jag att det lät väldigt spännande och jag kände att detta var något som jag ville skriva mitt examensarbete om.

Att stämpelskatt inte behöver betalas vid en fastighetsreglering har tagits upp till diskussion tidigare ibland annat SOU 1983:8, prop. 1983/84:194 samt i ett examensarbete på KTH (Hagström, M. & Lindqvist, C. 1990). Det har inte blivit aktuellt att vidta några åtgärder, eftersom problemet inte har ansetts vara så stort.

Det finns fler effekter av att ett fastighetsköp genomförs som en fastighetsreglering. De mål som först och främst kan uppnås med en fastighetsreglering är att få en bättre fastighet eller färre förvaltningsenheter. Dessutom kan det finnas andra skäl. Vid köp av flerbostadshus kan en intresseanmälan om köp från en bostadsrättsförening kringgåas eftersom ombildningslagen inte är tillämplig då en fastighetsreglering genomförs. Det kan också röra sig om fall där kommunen normalt skulle kunna utöva förköpsrätt enligt förköpslagen, men vid en fastighetsreglering går den möjligheten förlorad. Inte heller kan en arrendator köpa fastigheten enligt lag om arrendators rätt att förvärva arrendestället. Dessa aspekter ska dock inte studeras närmare i detta examensarbete.

1.2 Syfte

Detta examensarbete ska undersöka hur fastighetsregleringar används i syfte att spara in stämpelskatt vid fastighetsköp.

1.3 Metod

För att få en grund till arbetet har studier genomförts av lagtext, Lantmäteriverkets publikationer om tillämpning av fastighetsbildningslagen, propositioner och betänkanden. Ett examensarbete inom området gjort på KTH ingår också i det studerade materialet.

Tyngdpunkten ligger på en inventering av genomförda lantmäteriförrättningar med efterföljande analys och jämförelser. För att få ytterligare information har även intervjuer med lantmätare, förrättningssökande och inskrivningsmyndigheter genomförts. Lantmäteriförrättningarna som ingår i studien är utvalda av tillfrågade lantmäterimyndigheter. De lantmäterimyndigheter som har valts ut har till stor del valts av praktiska skäl, för att jag själv skulle kunna besöka en del av dem. Examensarbetet kan inte inom ramen för dess omfattning ge en heltäckande bild av förekomsten av denna typ fastighetsregleringar.

1.4 Källor

När det gäller tillgång till källor för detta examensarbete råder det helt klart en påtaglig brist. De frågor som behandlas berör till största del 3 kap. FBL samt till viss del SL. I förarbetena, särskilt till FBL, nämns det knappast något om fastighetsreglering av hela fastigheter och dess effekter. Inte heller i Lantmäteriverkets publikationer går det att hitta så mycket vägledning. Även om det är ett väldigt "hett ämne" så är källmaterialet att tillgå nästan obefintligt.

Det examensarbete från KTH (Hagström, M. & Lindqvist, C. 1990) som har studerats har inte riktigt samma utgångspunkt som detta examensarbete och arbetena är upplagda på olika sätt. Deras examensarbete har tyngdpunkten på fastighetsbildningslagens regler, medan detta examensarbete även kommer att jämföra fastighetsreglering med ett traditionellt fastighetsköp. Även de gjorde fallstudier i sitt examensarbete, men sättet att tillämpa fakta i materialet skiljer sig åt mellan våra exjobb. I detta examensarbete kommer fallen att delas in i grupper beroende på förrättningens utförande och exempel kommer att tas upp. I examensarbetet från KTH visas några exempel upp och kommenteras.

2. Förvärv av fastighet

2.1 Köp och ansökan om lagfart

Det vanligaste sättet att gå tillväga vid förvärv av en fastighet är genom ett traditionellt fastighetsköp och ansökan om lagfart. En skriftlig köpehandling som ska uppfylla formkraven i 4 kap.1 § JB upprättas först. Ofta anges det i denna handling att ett köpebrev ska skrivas vid betalning av köpeskillingen. Äganderätten till fastigheten övergår till förvärvaren vid avtalets undertecknande.

Den som har köpt en fastighet, ska enligt 20 kap. 1 § JB söka lagfart. I normalfallet ska ansökan ske inom tre månader från det datum som köpekontrakt upprättades. Den sökande ska lämna in köpehandlingar samt eventuella myndighetstillstånd och sedan gör inskrivningsmyndigheten en formell prövning. Om alla handlingar är i ordning beviljas lagfart. När ansökan har beviljats tar inskrivningsmyndigheten ut stämpelskatt. Det högsta beloppet av köpeskillingen och taxeringsvärdet året före förvärvet ligger till grund för skatten, 9 § SL. För fysiska personer betalas 1,5 % och för juridiska personer 3 % av beloppet, dock är alltid minimibeloppet 50 kronor, 8 § SL.

2.1.1 Inteckning och pantbrev

För lagfaren ägare av en fastighet finns rätten att ansöka om inteckningar i fastigheten, 22 kap. 1 § JB. Som bevis på beviljande får ägaren ut pantbrev på inteckningens belopp. Pantbrevet används sedan för pantsättning, till exempel som säkerhet för lån som har tagits för att finansiera köpet. När inteckningen beviljas debiteras en stämpelskatt på 2 % av inteckningens belopp, 21 § och 24 § SL.

Det vanligaste är att inteckningen och pantbrevet gäller i en enda fastighet. Det går dock att ta ut inteckningar som gäller i flera fastigheter, det kallas för gemensam inteckning. En förutsättning är att fastigheterna är i samma ägares hand och att ägandet är likformigt, 22 kap. 2 § 3 st. 2 p JB. Om A äger en fastighet själv och en tillsammans med B, kan det inte ske en gemensam inteckning. De fastigheter som ska intecknas måste också ligga i samma inskrivningsmyndighets område, 22 kap. 2 § 3 st. 2 p JB. För att inteckningen ska kunna göras gemensamt får en av fastigheterna inte vara separat intecknad eller gemensamt intecknad med andra fastigheter som ansökningen inte gäller. (Jensen, U. 2001, s. 133-134) I en fastighet som är gemensamt intecknad kan inga inteckningar beviljas för fastigheten ensam. Skulle ägaren önska detta måste det gemensamma ansvaret först upplösas. (Grauers, F. 2001, s. 22)

2.1.2 Rättigheters ställning

Huvudregeln vid överlåtelse av en fastighet är att rättigheter som kommit till genom avtal upphör att gälla. (Grauers, F. 2001, s. 161) Dock finns det i jordabalken undantag från denna huvudregel. Jordabalkens sjunde kapitel ger ett starkt skydd för arrende och hyra vid en fastighetsöverlåtelse. Rättigheter som har tillkommit genom

fastighetsbildning eller annan förrättning gäller alltid mot ny ägare. (Grauers, F. 2001, s. 160)

Om rättigheter ska vara gällande mot förvärvaren av en fastighet, ska säljaren göra förbehåll för dessa, enligt 7 kap. 11 § 1 st. JB. Om rättigheten är inskriven gäller den automatiskt mot en ny ägare, eftersom det då är möjligt för köparen att ta reda på att rättigheten finns. För arrende och hyra gäller att om upplåtelsen gjorts skriftligt och tillträde skett innan överlåtelsen, är nyttjanderätten gällande mot förvärvaren, 7 kap. 13 § 1 st. JB. Inte heller i detta fall spelar det någon roll om köparen kände till nyttjanderätten eller ej.

I 7 kap. 14 § JB finns ytterligare regler som skyddar rättigheter. Av paragrafen framgår det att 17 kap. JB, som behandlar företräde på grund av inskrivning, ska tillämpas. Om rättighetshavaren söker inskrivning innan köparen har sökt lagfart kan rättigheten på så sätt få företräde, 17 kap 1 § JB. Vidare så kan rättigheten bli gällande mot köparen även om den förra ägaren gjorde upplåtelsen efter att han överlät fastigheten. Detta kräver dock att rättighetshavaren inte visste om att fastigheten hade överlåtits, 17 kap. 3 § JB. För köparens del spelar det ingen roll om han var i god tro eller ej, upplåtelsen gäller ändå. Om köparen känner till rättigheten vid förvärvet, eller borde ha känt till den, kan han inte eliminera den genom att söka lagfart före det att rättigheten blivit inskriven, 7 kap. 14 § 1 st. JB. Ett ytterligare skydd för arrende och hyra finns. Om nyttjanderättshavaren har tillträtt före överlåtelsen och köparen inte säger upp avtalet inom tre månader från överlåtelsen, blir upplåtelsen gällande mot den nya ägaren, 7 kap. 14 § 2 st. JB.

2.1.3 Skydd för köparen

Jordabalkens regler om köp återfinns i det fjärde kapitlet. Detta examensarbete ska endast översiktligt behandla dessa regler. Förhoppningen är i alla fall att läsaren ska få en liten uppfattning om vad som gäller mellan köpare och säljare om problem skulle uppstå efter köpet.

Enligt förarbetena till JB och av HD: s praxis framgår att när säljarens felansvar ska bedömas, ska detta grundas på omfattningen av köparens undersökningsplikt. Undersökningsplikten kan utsträckas om fastighetens skick eller ålder ger skäl att misstänka fel. Likaså kan vad säljaren säger under förhandlingarna ha betydelse. (Grauers, F. 2001, s. 125)

Ett fel i köprättslig mening är en avvikelse från den standard på köpeobjektet som köparen kan kräva. Vilken standard köparen har rätt att kräva kan framgå av avtalet. Skulle en avvikelse från detta uppstå handlar det om ett konkret fel. Om det inte finns något att gå på i avtalet, måste en abstrakt bedömning göras. Bedömningen grundar sig på vad en köpare i allmänhet kan förvänta sig med hänsyn till byggnadens skick och ålder m.m. Skulle en avvikelse från detta ske handlar det om ett abstrakt fel. (Grauers, F. 2001, s. 125) Om en tvist mellan köpare och säljare skulle uppstå är det i första hand avtalet som parterna ska titta på. Eftersom felreglerna i 4 kap JB går att avtala bort (gäller ej mellan näringsidkare och konsument) är det upp till parterna att förhandla fram de villkor de vill ha.

Fel som kan komma i fråga kan variera allt ifrån att fastigheten är intecknad till högre belopp än vad som förutsattes vid köpet, till att det finns dolda fel i byggnaden eller till att säljaren har gjort en dubbelöverlåtelse. De sanktioner som köparen kan använda mot säljaren är avdrag på köpeskillingen eller hävning - beroende på felets art och vilken betydelse det har för köparen. Dessutom kan köparen kräva ersättning för den skada han har lidit.

2.1.4 Skydd för säljaren

Om köparen är i dröjsmål med betalningen, finns det bara en påföljd som säljaren kan använda sig av, nämligen dröjsmålsränta, enligt 4 kap. 25 § 1 st. JB. Om det finns ett hävningsförbehåll i köpehandlingen kan säljaren häva köpet om betalningen uteblir, 4 kap. 25 § 2 st. JB. Paragrafen innehåller inget väsentlighetskrav. Om hävning sker, har säljaren rätt till skadestånd. Skulle köparen redan ha fått lagfart, kan inte detta beslut återkallas genom hävning eller en överenskommelse om återgång. En domstol måste ändra på beslutet. (Grauers, F. 2001, s 121)

Finns det redan före förfallodagen skäl att tro att köparen inte kan betala i tid, kan säljaren kräva att köparen ställer en betryggande säkerhet. Sker inte det kan säljaren häva köpet, 4 kap. 26 § JB. För att detta ska vara möjligt krävs det att köpets bestånd är beroende av att köpeskillning betalas. Skulle säljaren välja att häva köpet har han rätt till skadestånd.

2.2 Fastighetsreglering

Reglerna om fastighetsreglering återfinns i 5 kap FBL. Fastighetsreglering innebär att befintliga fastigheter ombildas. En fastighet kan tillföras mer mark eller minska i omfång. Det kan också röra sig om att bilda servitut och samfälligheter. Vidare kan andelar i samfälligheter överföras från en fastighet till en annan och servitut ändras eller upphävas. I detta examensarbete studeras endast marköverföring.

Vid en fastighetsreglering är det inte själva fastighetsindividen som överförs, utan marken och fastighetens innehåll. Genom fastighetsreglering kan en hel fastighet överföras till en annan om det finns en överenskommelse mellan sakägarna och om inteckningshavare lämnat sitt samtycke. När en hel fastighet överförs, så innebär det att den utplånas helt. Precis som vid ett fastighetsköp byter marken ägare, men med skillnaden att någon lagfart inte behöver sökas för förvärvet.

I 5 kap. 18 § 1 st. FBL räknas de bestämmelser i 5 kap FBL upp som parterna kan göra avsteg ifrån vid en fastighetsreglering. I tredje punkten finns regeln som gör det möjligt för fastighetsägare att träffa en överenskommelse om att överföra all mark från en fastighet till en annan. I propositionen framhölls att förrättningsförfarandet skulle förenklas om sakägarna fick en vidsträckt dispositionsfrihet. Dock kan inte avsteg ske från bestämmelser som finns för att tillse det allmännas intresse. (prop. 1969:128, s. B 447 f.)

2.2.1 Skillnader mellan köp och överenskommelse

Det finns flera skillnader mellan en överenskommelse enligt 5 kap 18 § FBL och ett köp. Äganderätten till mark som har överlåtits enligt JB:s regler, övergår vid avtalets undertecknande. Vid en överenskommelse om fastighetsreglering övergår äganderätten till marken när förrättningen har vunnit laga kraft och blivit registrerad.

Vid en fastighetsreglering krävs ett skriftligt medgivande från den vars fastighet utplånas. En köpehandling godtas som medgivande. Därmed behöver inget ytterligare medgivande lämnas enligt 5 kap. 18 § 3 st. FBL. (prop. 1969:128, s. B1126) Detta gäller förutsatt att köpehandlingen är giltig.

För att köpet ska kunna ligga till grund för en fastighetsreglering får det inte vara beroende av villkor. Förvärvstillstånd ska vara inhämtade, likaså får köpet inte vara beroende av att köpebrev upprättas. Innan betalning skett anses köpet inte fullbordat. Om parterna vill slippa problematiken med svävande villkor kan de häva köpet och skriva en överenskommelse enligt kap. 18 § 3 st. FBL. Ett alternativ till detta är att villkoren som inte är uppfyllda blir det eller att parterna skriftligen förklarar att villkoren inte ska gälla. (Lantmäteriverket. 1994-1998, s. 5.15/130) Ofta finns villkor med i köpeavtalet som säger att köpet ska läggas till grund för eller genomföras som en fastighetsreglering. Ett sådant villkor är endast av upplysande karaktär. (Lantmäteriverket. 1994-1998, s. 5.18/129)

Vid en fastighetsreglering kan lantmätaren antingen se köpehandlingen som en överenskommelse mellan två sakägare eller som att de berörda fastigheterna är i samma ägares hand, beroende på omständigheterna. I det fall då köpehandlingen ses som en överenskommelse är både köpare och säljare sakägare i förrättningen. Köpehandlingen läggs till grund för ersättningsbeslutet. När en hel fastighet överförs till en annan fastighet som ägs av samma person, i detta fall köparen, fungerar köpehandlingarna som en legitimation för att visa att personen är ägare till fastigheten. Eftersom det inte är aktuellt att göra lagfartsansökan vid köpet, så får köpehandlingarna fylla funktionen som bevis på att personen är den rätte ägaren. Med detta synsätt blir köparen ensam sakägare, då han äger de berörda fastigheterna. Ingen ersättning ska betalas i förrättningen.

2.2.2 Rättigheters ställning

Vid fastighetsbildningslagens tillkomst diskuterades det om alla rättigheter av nyttjanderättstyp skulle omfattas av skyddet i 5 kap 18 § 2 st. FBL. Stycket innehåller skydd för de rättsägare som inte har möjlighet att bevaka sina intressen vid förrättningen. Fastighetsbildningskommittén tyckte dock att det skulle bli mycket svårt för förrättningslantmätaren att ta reda på alla oinskrivna rättigheter och sedan undersöka om innehavarna ville lämna medgivande till åtgärden. (prop. 1969:128, s B 450)

En avtalsrättighet upphör att gälla när det område där upplåtelsen skett överförs till en annan fastighet vid en fastighetsreglering, enligt 7 kap. 29 § 2 st. JB. En förutsättning för att detta ska gälla hyreskontrakt är att förvärvaren senast en månad från tillträdet säger upp avtalet, 7 kap. 29 § 2 st. JB. Görs ingen uppsägning blir den enda förändringen att tillträdaren inträder som hyresvärd. Om hyresavtalet sägs upp inom

tidsfristen ska uppsägningen prövas enligt bestämmelserna i 12 kap. JB. Det kan innebära att hyresgästen kan få stanna kvar på grund av reglerna om besittningsskydd. (Lantmäteriverket. 1994-1998, s. 5.30/168-169)

Det finns en möjlighet för sakägare att begära ett förordnande vid förrättningen enligt 5 kap. 33 a § och 7 kap 13 § FBL. Ett förordnande innebär att en nyttjanderätt i mark eller byggnad eller ett avtalsservitut, som är lokaliserat till mark som överförs vid en fastighetsreglering, kan fortsätta att gälla. Lantmätaren ska meddela ett förordnande om någon sakägare begär det, och om det är lämpligt och inte motverkar syftet med fastighetsregleringen. Om ett förordnande sker blir nyttjanderättsavtalet eller avtalsservitutet gällande mot den nya ägaren precis som om tillträdaren hade förvärvat egendomen med förbehåll om upplåtelsen.

2.2.3 Panträttsskydd

När en fastighet har utplånats vid fastighetsreglering avregistreras den. Alla inteckningar i fastigheten upphör att gälla. Då en hel fastighet som är intecknad utplånas genom fastighetsreglering måste inteckningshavarnas intressen tillvaratas. Enligt reglerna i 5 kap. 16 § 1 st. FBL, ska lantmäterimyndigheten besluta att ersättningen som tilldelas ägaren till den avstående fastigheten, om den är pantsatt, betalas in till Lantmäteriverket. Enligt andra stycket ska ersättningen sedan fördelas mellan fordringshavarna av länsstyrelsen. Panträttshavarna ska ersättas för försämringen av deras säkerhet. Om innehavarna till samtliga fordringar som fastigheten svarar för medger att ersättning betalas direkt till fastighetsägaren, behövs ingen inbetalning till Lantmäteriverket och fördelning av ersättning.

Om ersättning/köpeskillning redan är betald när fastighetsregleringen görs och fastigheten inte är fri från inteckningar, kan lantmäterimyndigheten behöva meddela ett ersättningsbeslut till skydd för fordringshavare, 5 kap. 18 § 2 st. FBL. På så sätt kan köparen både tvingas betala köpeskillning och en ersättning. Säljaren har ju redan fått betalt och ska inte ha någon ytterligare ersättning, utan köparen blir både betalande och mottagare. En officialvärdering måste göras, köpeskillningen kan inte vara underlag för ersättningsbeslutet. Ersättningen ska betalas in till lantmäterimyndigheten och sedan fördelas, blir det något över får köparen tillbaka det. (Lantmäteriverket. 1994-1998, s 5.18/135)

2.2.4 Skydd för den mottagande fastighetens ägare

Ett fastighetsköp kan hävas om köparen har skäl till att vilja göra det. När en fastighetsregleringsförrättning har vunnit laga kraft finns ingen möjlighet att återkalla den. Det finns inga möjligheter att inom FBL behandla frågor som rör fel i den fastighet som överförts vid fastighetsreglering.

2.2.5 Skydd för den avstående fastighetens ägare

I det fall då köpehandlingen jämställs med en överenskommelse har lantmätaren meddelat ett ersättningsbeslut. Ofta är köpeskillningen/ersättningen redan betald när förrättningen görs. I det fall ersättningen inte är betald på förfallodagen, ska det enligt 5 kap. 15 § 3 st. första meningen FBL betalas dröjsmålsränta. Räntan löper från

förfallodagen tills betalning sker. Har tillträde skett före förfallodagen ska det utgå avkastningsränta på ersättningen från dagen för tillträdet tills det att betalning sker eller förfallodagen inträder. (Lantmäteriverket. 1994-1998, s 5.18/134) Räntereqlerna är dock dispositiva och kan avtalas bort av parterna.

Om ersättningen inte har betalats när förrättningen registreras, får säljaren en förmånsrätt i fastigheten för obetald ersättning. En sådan förmånsrätt får ett bättre läge än inskrivna panträtter. (Lantmäteriverket. 1994-1998, s 5.18/134)

2.3 Stämpelskatt

I Sverige har stämpelskatt funnits sedan mitten på 1600-talet. Namnet kommer från charta sigillata, som var en sorts stämplat papper. På den tiden krävdes det för att vissa avtal skulle bli giltiga, att det användes ett stämplat papper som staten tillhandahöll mot betalning. Senare ändrades systemet till att handlingarna istället försågs med stämpelmärken. Idag har dessa stämpelmärken slopats. (SOU 1983:8, s. 31)

Som tidigare nämnts tas stämpelskatt ut vid förvärv av fastighet och vid inteckning. 1999 var statens inkomster från stämpelskatt på lagfarter och fastighetsinteckningar 4,5 miljarder kronor. Inkomsterna har stigit för varje budgetår sedan dess och var 2004 uppe i 7,1 miljarder kronor. (Skr 2004/05:101, s. 41) Enligt en undersökning kommer hälften av inkomsterna från stämpelskatt vid lagfart och hälften från stämpelskatt på inteckningar (SOU 1990:9, s. 53).

Mellan den 12 juni 1996 och den 31 december 1997 sänktes stämpelskattesatsen till 0,5 % för privatpersoner och 1 % för juridiska personer, enligt lag (1996:837) om tillfällig nedsättning av stämpelskatt i vissa fall. Anledningen till detta var att få fart på fastighetsmarknaden. Efter kontakt med inskrivningsmyndigheten i Hässleholm¹ visar det sig att denna sänkning hade effekt på antalet ansökningar om lagfart i myndighetens område. Det skedde nämligen en märkbar ökning av antalet lagfartsansökningar.

2.4 Inteckningar

Vid en fastighetsreglering blir pantbrev och inteckningar i fastigheten som överförs värdelösa eftersom fastigheten inte längre finns kvar. Å andra sidan ökar den mottagande fastigheten i värde och nya inteckningar kan tas ut i den. Detta innebär dock en kostnad eftersom stämpelskatt tas ut även på inteckningar.

Det lönar sig inte kostnadsmissigt att genomföra en fastighetsreglering, istället för ett traditionellt köp, i alla situationer. En billig fastighet med hög belåning är det bättre att söka lagfart på. Däremot är det kostnadsmissigt bättre med fastighetsreglering av en dyr fastighet med låg belåning. Ett litet tankeexperiment kan belysa situationen.

Fastigheten är värd 2 miljoner kronor och inteckningar är uttagna till samma belopp. Vid en fastighetsreglering blir inteckningarna värdelösa, detta innebär en kostnad på

¹ Katarina Larsen inskrivningsjurist, kontakt via e-post 2005-11-04

40 000 kr. Dessutom tillkommer kostnaden för fastighetsregleringen, i detta exempel 25 000 kr. Lagfartskostnaden blir här 30 000 kr respektive 60 000 kronor plus expeditionsavgifter. Detta innebär att det blir dyrare med en fastighetsreglering för både privata och juridiska personer.

Fastigheten är värd 10 miljoner kronor och inteckningar är uttagna på 2 miljoner kronor. Vid en fastighetsreglering blir inteckningarna värdelösa, detta innebär en kostnad på 40 000 kr. Dessutom tillkommer kostnaden för fastighetsregleringen, i detta exempel 25 000 kr. Lagfartskostnaden skulle i detta fall uppgå till 150 000 kr respektive 300 000 kr plus expeditionsavgifter. I detta fall blir det billigare att genomföra en fastighetsreglering, både för privata och juridiska personer.

Det finns dock en möjlighet att spara stämpelskatt på inteckningarna. Två fastigheter, A och B, är i samma ägares hand och båda fastigheterna belastas av inteckningar. En fastighetsreglering sker, så att hela A regleras över till B. För att rädda inteckningarna måste alla inteckningar i A och B dödas, för att det därefter ska gå att nyfastställa gemensamma inteckningar i A och B. Då kan fastighetsägaren tillgodoräkna sig skatten och behöver endast betala stämpelskatt på mellanskillnaden av summan av de gamla inteckningarna och summan av de nya, 22 § SL. Om en person har köpt fastigheten A och har lagfart på fastigheten B, så måste han söka lagfart för A också. Om personen ska slippa att betala stämpelskatt, måste det finnas en grund för vilandeförklaring, 20 kap. 7 § JB. Köparen måste skriva under inteckningsansökan och ansökan måste biträdas av den som har full lagfart på A².

Enligt inskrivningsjuristen³ så finns det en tendens till att denna typ av ansökningar ökar. Det kan bero på att inteckningarna idag är på så stora belopp och vidtas inga åtgärder kan stora summor gå förlorade.

² Hela stycket, Katarina Larsen inskrivningsjurist, kontakt via e-post 2005-11-04

³ Katarina Larsen inskrivningsjurist, kontakt via e-post 2005-11-04

3. Förvärvslagstiftning

De lagar som nämns i detta kapitel begränsar möjligheterna att förvärva fast egendom. Vissa av dem är tillämpliga även då mark överförs genom fastighetsreglering, medan andra inte går att tillämpa. Det kan möjligen vara en bidragande orsak till att fastighetsreglering i vissa fall väljs framför ett traditionellt köp.

3.1 Jordförvärvslagen

För att förhindra att andra än aktiva jordbrukare innehar jordbruksmark finns det restriktioner när det gäller köp av fast egendom som är taxerad som lantbruksenhet. Det är i första hand länsstyrelsen i det län där fastigheten är belägen som lämnar tillstånd, 9 § JFL. Ansökan ska ske inom tre månader från förvärvet, 10 § 1 st. JFL.

Jordförvärvslagen omfattar överlåtelse, d.v.s. köp, byte och gåva och förvärv med associationsrättslig anknytning, 2 § JFL. Det finns ett antal fall uppräknade i 3 § JFL, där förvärvstillstånd inte behövs. Detta gäller när regeringen, Statens jordbruksverk eller länsstyrelse är säljare och när staten köper genom någon annan myndighet än statens affärsdrivande verk, 3 § 1 st. p 1-2 JFL. Förvärvstillstånd behövs vidare inte för kommuner som förvärvar från staten eller utövar sin förköpsrätt, 3 § 1 st. p 3 JFL. Det är inte nödvändigt med tillstånd om området enligt detaljplan eller områdesbestämmelser är avsett för annat ändamål än jord- eller skogsbruk, 3 § 1 st. p 6 JFL. Inte heller om egendomen som förvärvas ska användas till annat ändamål än jord- eller skogsbruk eller har nybildats för annat ändamål och ännu inte taxerats, 3 § 1 st. p 7 JFL.

De fall som kräver förvärvstillstånd räknas upp i jordförvärvslagens fjärde paragraf. Egendom som ligger inom glesbygd kräver förvärvstillstånd såvida den inte ligger utanför ett omarronderingsområde och den som förvärvar har varit folkbokförd ett år inom glesbygd i kommunen där fastigheten är belägen, 4 § 1 st. p 1 JFL. Om fastigheten ligger inom ett omarronderingsområde eller om en juridisk person förvärvar från en fysisk person eller ett dödsbo krävs förvärvstillstånd, 4 § 1 st. p 2-3 JFL.

Om ökningen av en fastighet med stöd av 5 kap. 18 § 1 st. p 3 FBL är större än vad som tvångsvis går att göra enligt 5 kap. 8 § FBL, krävs en särskild prövning enligt 5 kap. 20 § FBL. En ökning av detta slag är inte ett förvärv enligt JB, men 5 kap. 20 § innebär att inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom gäller vid fastighetsreglering, när ökningen har skett med stöd av överenskommelse.

3.2 Lag om förvärv av hyresfastighet m.m.

Kravet på tillstånd för förvärv av fastigheter finns för att personer som är olämpliga som innehavare av hyresfastigheter inte ska kunna förvärva sådana. För att för köpa en hyresfastighet ställs vissa krav upp. På så sätt kan de som inte bör äga en hyresfastighet hindras från att förvärva en sådan. Den som förvärvar fastigheten måste visa att den är i stånd att förvalta den och har den har de ekonomiska

förutsättningarna. Syftet med förvärvet ska vara att förvalta fastigheten och att hålla den i sådant skick som de boende enligt lag kan kräva. Förvärvaren måste iaktta de regler som gäller på hyresmarknaden och iaktta god sed i hyresförhållandena. Det finns och så en möjlighet att hindra någon från att förvärva om personen ur allmän synpunkt är olämplig att inneha fastigheten. (Grauers, F. 2001, s. 271)

De typer av förvärv som kräver tillstånd anges i 1 § 1 st. HyresfL och de är så gott som desamma som förvärvstyperna i 2 § JFL. De fall som är undantagna från förvärvstillstånd finns uppräknade i 2 § HyresfL. Det rör sig bland annat om när staten, kommun, landsting eller kommunalförbund är säljare, 2 § 1 st. p 1 HyresfL. De som inte behöver inte tillstånd när de ska förvärva en hyresfastighet räknas upp i 2 § 1 st. p 2 HyresfL. I 4 § HyresfL räknas de fall upp då förvärvstillstånd ska vägras. Det är upp till den sökande att bevisa att han ska få förvärva fastigheten.

Ett förvärv som kräver tillstånd ska anmälas till den kommun där fastigheten är belägen inom tre månader från förvärvet, 3 § 1 st. HyresfL. Om förvärvet skulle anmälas för sent blir det ogiltigt, 5 § 1 st. p 1 HyresfL. Kommunen ska göra en översiktlig bedömning av om förvärvaren verkar lämplig. Verkar något tveksamt kan kommunen begära att hyresnämnden prövar frågan, 3 a § 2 st. HyresfL. Kommunen ska i så fall anmäla sitt beslut till hyresnämnden inom fyra månader från det att förvärvet anmäldes till kommunen. Om ärendet inte anmäls till hyresnämnden behöver förvärvstillstånd införscaffas, 1 § 2st. HyresfL.

Precis som för jordförvärvslagen är 5 kap 20 § FBL tillämplig, och en prövning enligt lag om förvärv av hyresfastighet m.m. ska göras om det är aktuellt.

3.3 Kommunal förköpsrätt

Kommunal förköpsrätt innebär att kommunen går in i köparens ställe vid ett fastighetsköp på samma villkor som säljare och köpare har avtalat, enligt 5 § FL. Kommunen meddelar parterna och inskrivningsmyndigheten när den har bestämt sig för att utöva förköpsrätten, 7 § FL.

Förköpsrätten omfattar inte all fast egendom. Ett fall när kommunen kan utnyttja sin förköpsrätt är när marken behövs för framtida utveckling av tätbebyggelse, 1 § 1 st. p 1 FL. Detta kan styrkas med hänvisning till översiktsplan eller detaljplan. Kommunen har förköpsrätt när fast egendom behöver rustas upp eller byggas om för att tillgodose bostadsförsörjningen, 1 § 1 st. p 2 FL. Förköpsrätt gäller också för fastighet som behövs för att tillgodose behov av mark eller anläggning för idrott eller friluftsliv, 1 § 1 st. p 3 FL. Fastigheter med kulturhistoriskt intressant byggnad som är värd att bevara kan förköpas, 1 § 1 st. p 4 FL. I områden där efterfrågan på fritidsbostäder är stor kan priserna bli så höga att de som vill ha husen som permanentboende inte har råd. Då kan kommunen förköpa fastigheter för att reservera dem för permanentboende, 1 § 1 st. p 5 FL.

Förköpslagen gäller vid köp och byte, 1 § 1 st. och 16 § FL. Den gäller dock inte vid gåva eller familjerättsliga förvärv. (Grauers, F. 2001, s. 279) I 3 § 1 st. p 1-4 FL räknas de tillfällen då förköp inte är möjligt upp. Förköp får inte ske när fastigheten är under 3000 kvm och är bebyggd med ett småhus, som är bostad åt högst två

familjer. När parterna är nära släktingar får förköp inte genomföras. Förköp utövas vidare inte när staten är säljare, eller när staten eller landstingskommun är köpare.

Förköpsrätten gäller inte fall där fastighetsregleringar genomförs istället för traditionellt fastighetsköp. Det beror på att det inte finns några avtalsmässigt anknutna villkor i vilka kommunen kan träda in om de vill förvärva hela den utökade fastigheten. Det är dock troligt att kommunens eventuella planer för marken kommer fram vid underrättelse till byggnadsnämnden (enligt 4 kap. 15 § 3 st. FBL). Skulle kommunen ändå vilja ha tillgång till marken finns möjligheten till expropriation. (Lantmäteriverket. 1994-1998, s. 5.20/144)

3.4 Ombildning till bostadsrätt

Om hyresgästerna i ett hyreshus har gått samman och bildat en bostadsrättsförening kan de göra en intresseanmälan till IM om att förvärva fastigheten, 1 § 1 st. och 3 § 1 st. ombildningslagen. Hyresgästerna får då i vissa fall förtur när hyresvärden ska överlåta fastigheten. Fastighetsägaren är tvungen att ge föreningen ett hembud innan det är möjligt att försöka överlåta fastigheten till någon annan, 6 § 1st. ombildningslagen. I 6 § 2 st. ombildningslagen räknas de fall upp då överlåtelse får ske utan hembud. Överlåtelse får ske om bostadsrättsföreningen godkänner det, om staten är köpare, om köparen är nära släkt med säljaren m.m. Skulle överlåtelse i övrigt ske utan hembud är den ogiltig, 13 § 1 st. ombildningslagen.

Eftersom fastighetsreglering inte faller under köp eller byte, så behöver inte fastighetsägaren lämna ett hembud till föreningen när en fastighetsreglering genomförs.

3.5 Lag om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället

Lagen ger en arrendator förtur till att köpa arrendestället om ägaren tänker överlåta den fastighet, eller del av fastighet, som arrendet avser. Lagen kan tillämpas på jordbruksarrenden som också omfattar bostad för arrendatorn, samt bostadsarrenden, 1 § ArrfL. Om arrendatorn skulle vilja köpa arrendestället ska han göra en intresseanmälan till IM, 2 § 1 st. ArrfL. Det som gäller efter en intresseanmälan, är att jordägaren inte får överlåta hela eller delar av fastigheten de kommande tio åren, utan att först göra ett hembud till arrendatorn, 4 § 1 st. och 5 § 1 st.. ArrfL. En överlåtelse som sker utan hembud är ogiltig, 13 § ArrfL.

Enligt en dom i HD (NJA 2001, s. 456) har den som avstår mark i en fastighetsreglering ingen skyldighet att hembjuda fastigheten till arrendatorn. Ersättning till nyttjanderättshavaren ska dock utgå för det upphörda arrendet enligt 5 kap. 12 § FBL.

4. Lagstiftarens syn på fastighetsreglering

4.1 Fastighetsbildningslagen

Institutet fastighetsreglering ersatte de i tidigare rätt gällande laga skifte och ägoutbyte, men också servitutsutbrytning samt sammanföring av vägmark och järnvägsmark. Det utmärkande för fastighetsregleringen är att den ytterst syftar till en förbättring av fastighetsbeståndet. Det kan handla om att åstadkomma lämpligare fastighetsförhållanden inom ett område, att hitta en lämpligare gränssträckning eller att komplettera en fastighet med en del i en samfällighet eller ett servitut. (prop. 1969:128 s. B320)

I propositionen till fastighetsbildningslagen konstaterade fastighetsbildningskommittén att möjligheten att överföra en hel fastighet är en praktisk lösning vid rationalisering av fastighetsförhållandena. Inga farhågor med att köp genomförs via fastighetsreglering eller bortfallet av stämpelskatt uttrycktes. Redan innan fastighetsbildningslagens tillkomst var det möjligt att frivilligt minska en fastighets uppskattningsinnehåll med upp till 25 procent och inga skäl hade dittills talat emot möjligheten. Det framhölls också att det inte är möjligt att utgå från att det traditionella fastighetsköpet är det enda lämpliga tillvägagångssättet när äganderätt till fast egendom byts mot pengar. (prop. 1969:128 s. 450) Det sades att i allmänhet bör en transaktion genomföras som ett traditionellt köp, men att det fiskala intresset inte får hindra att den lämpligaste handläggningsformen används. (prop. 1969:128, s 451) Fastighetsbildningskommittén ansåg att det vid en rationalisering av fastighetsbeståndet skulle bli ekonomiskt förmånligare för staten, då frivilliga uppgörelser ledde till fastighetsregleringar. Ett förfarande med köp och därefter omständliga åtgärder, skulle kräva en större arbetsinsats för myndigheterna.

4.2 Stämpelskatteutredningen

I Stämpelskatteutredningen, SOU 1983:8, behandlades frågan om i vilken utsträckning fastighetsreglering används för att undgå stämpelskatt. Lantmäteriverket fick i uppdrag att undersöka omfattningen under åren 1972-1978. De siffror som räknades fram gav ett stämpelskattebortfall på mindre än 5 % av de totala stämpelskatteintäkterna. Detta ansågs enligt utredningen som godtagbart. (SOU 1983:8, s. 42) Det påpekades också att vinsten som kan göras vid utebliven stämpelskatt till stor del äts upp av lantmäteritaxan. Utredningen sade sig inte kunna konstatera att det funnits fall där fastighetsreglering har sökts enbart för att undgå stämpelskatt. Vidare så hade inte fastighetsregleringarna blivit en så stor del i jämförelse med traditionella förvärv, att stämpelskattebortfallet blivit större än vad lagstiftaren räknade med när fastighetsregleringsinstitutet infördes. (SOU 1983:8, s. 42)

Förslaget till den nya stämpelskattelagstiftningen presenterades i prop. 1983/1984:194. Lantmäteriverket uttryckte i sitt remissyttrande att fastighetsreglering skulle försvåras om uttag av stämpelskatt blev aktuellt. De flesta remissinstanser såg inget behov av åtgärder, men det fanns några som var negativa till att låta fastighetsreglering vara stämpelskattebefriad. Skälen till detta var att det kan väcka

anstöt att vissa undviker stämpelskatt och att reglerna då kan ifrågasättas. (prop. 1983/1984:194, s. 58)

5. Riktlinjer vid fastighetsreglering

Avsikten med fastighetsreglering är att bilda lämpliga fastigheter samt att förbättra fastighetsindelningen. Skatteeffekter eller ortnamnspåverkan ska inte påverka bedömningen om en åtgärd är lämplig. Prövningen ska ske strikt enligt fastighetsbildningslagen. (Lantmäteriverket. 1994-1998, s. 3.1/44) Det kan finnas fall där sakägarnas yrkanden är konstruerade så att de egentligen inte har någon mening ur fastighetsbildningssynpunkt. En åtgärd som inte har något självständigt syfte, utan bara fyller en funktion i en skattemässig transaktion är inte tillåten och ska inte genomföras. (Lantmäteriverket. 1994-1998, s. 3.1/45)

Vid fastighetsbildning ska det mest rationella sättet ur fastighetsbildningssynpunkt användas. Om den sökande står fast vid att åtgärder som inte är rationella ska utföras, måste förrättningen ställas in. (Lantmäteriverket. 1994-1998, s. 3.1/45)

Fastigheter som bildas ska vara hanterliga i fastighetssystemet. Framtida förrättningar får inte försvåras på grund av att fastigheten är allt för splittrad eller har en för stor utbredning. (Lantmäteriverket. 1994-1998, s. 3.1/57) Områden som kan fylla sin funktion som en egen fastighet bör inte slås ihop, bl.a. för att undvika onödig fastighetsbildning senare vid en försäljning av något av områdena. (Lantmäteriverket. 1994-1998, s. 3.1/58)

I mitten av 1980-talet upprättade Lantmäteriverket ett dokument om hur lantmätarna ska förhålla sig till fastighetsregleringar som kan ha skattemässiga aspekter för sakägarna. Det som framgår därav är att i en och samma förrättning kan inte en avstyckning och fastighetsreglering genomföras, om det innebär att fastigheten är oförändrad efter förrättningen (Lantmäteriverket. 1985). Detta strider nämligen mot den grundläggande definitionen av fastighetsbildning i 1 kap. 1 § FBL och representerar inget godtagbart fastighetsbildningsändamål enligt 3 kap. 1 § FBL. Om flera fastighetsbildningsåtgärder genomförs i en förrättning, är det slutliga resultatet det som ska ligga till grund för bedömningen. (prop. 1969:128, s B103) Fastigheten behöver inte vara lämplig i varje steg i förrättningen, utan endast i sin slutliga utformning.

Om en separat ansökan görs om en avstyckning, och den uppfyller kraven på en lämplig fastighet i 3 kap. FBL, kan den inte nekas. Kommer sedan en ansökan om fastighetsreglering så ska den prövas för sig. Finns inga hinder, så kan fastighetsreglering ske. Fastigheten återfår sin ursprungliga utformning och därmed kan sakägarna uppnå sitt mål, att slippa betala stämpelskatt. (Lantmäteriverket. 1985) Om en avstyckning söks och den tilltänkta styckningslotten inte kan antas få ett varaktigt syfte, ska avstyckning vägras enligt 3 kap. 1 § FBL. Därigenom kan inte heller den tilltänkta fastighetsregleringen genomföras.

5.1 Lämplighetsvillkoret

Lämplighetsvillkoret i 3 kap. 1 § FBL omfattar all fastighetsbildning och då även fastighetsreglering. Bestämmelsen lyder:

”Fastighetsbildning skall ske så, att varje fastighet som nybildas eller ombildas blir med hänsyn till belägenhet, omfattning och övriga förutsättningar varaktigt lämpad för sitt ändamål. Härvid skall särskilt beaktas att fastigheten får en lämplig utformning och tillgång till behövliga vägar utanför sitt område. Om fastigheten skall användas för bebyggelse skall den vidare kunna få godtagbara anordningar för vatten och avlopp.

Fastighetsbildning får inte äga rum, om den fastighet, som skall nybildas eller ombildas för nytt ändamål, inte kan antas få varaktig användning för sitt ändamål inom överskådlig tid. Fastighetsbildning får inte heller äga rum, om ändamålet med hänsyn till sin art och övriga omständigheter bör tillgodoses på något annat sätt än genom fastighetsbildning...”

Lämplighetsprövningen ska utgå från vilket ändamål fastigheten ska ha. Det är givet att en fastighet som är lämplig att bedriva handel på inte är lämplig för att driva jordbruk på. Fastighetens ändamål bör bedömas utifrån markens avsedda användning, inte hur bebyggelsen är tänkt att utnyttjas eller upplåtas. Alltså är det inte intressant om fastigheten ska upplåtas med hyresrätt, äganderätt eller bostadsrätt. (Lantmäteriverket. 1994-1998, s. 3.1/47) Om en fastighet är lämplig beror på många olika faktorer. En skogsfastighet till exempel kan bestå av flera olika skiften, men om den är på 100 hektar så är det inte lämpligt att den har 100 olika skiften, eller ens 10. En enhet ska fungera självständigt och för en 100 hektar stor skogsfastighet kan kanske högst 2 skiften vara lämpligt. Ju större ett skifte är desto större möjlighet finns att det kan ligga på större avstånd från övriga skiften. Det gör dock inte fastigheten bättre att delarna ligger utspridda, men det går inte heller att säga att fastigheten blir olämplig enbart av denna orsak.

En fastighet som bildas för ett ändamål ska kunna vara av betydelse för kommande ägare och inte bara för den aktuella innehavaren. (prop. 1969:128, s. B103) Därför ska en bedömning ske utan hänsyn till vem som är fastighetens ägare. Då det inte finns någon tidsgräns att rätta sig efter när det gäller en fastighets varaktighet, får tiden sättas i relation till föränderligheten i samhället och vilken markpolitik som råder. En varaktighetsbedömning får sedan göras utifrån detta. Utvecklingen går mot att allt kortare tidsperioder kan godtas.

5.2 Rättsfall

Det finns inga riktigt relevanta rättsfall på området. Det beror antagligen på att parterna alltid är överens om vad som ska genomföras i förrättningen och att det inte finns några motstående intressen, varken allmänna eller enskilda. Ingen lantmäteriförrättning som berör just detta område har överklagats. Ett vägledande avgörande på området skulle kunna klargöra vad som kan tillåtas och vad som inte kan genomföras. Det närmaste liggande fall som har hittats handlar om storleken på en skogsfastighet och hur lämplighetskraven i 3 kap. 1 § FBL ansågs vara uppfyllda.

6. Genomgång av fastighetsregleringar

Urvalet av fall har skett genom att jag har ringt runt till eller besökt lantmäterimyndigheter, både statliga och kommunala, i Lund, Malmö, Växjö, Kalmar, Karlskrona, Västervik, Gävle och Umeå och bett dem att plocka fram fall. Förrättningarna kunde istället ha genomförts som vanliga fastighetsköp med efterföljande lagfartsansökan, och det går därmed att misstänka att det finns skatteaspekter inblandade. Urvalsmetoden är inte statistisk, utan målet har varit att få fall att studera närmare. De studerade fastighetsregleringarna återfinns i bilaga 1.

Vid en analys måste hänsyn tas till den felkälla som finns i materialet och då främst urvalsmetoden. Det material som jag har haft tillgång till är utvalt av personer som jag har varit i kontakt med på lantmäterimyndigheterna. Olika personer kan ha olika uppfattning om vad som klassas som en ”skatteförrättning” och det är inte säkert att de har velat visa upp de allra tveksammaste fallen. Därför kan jag inte säkert veta att jag har fått ett representativt urval av förrättningar att studera.

Det totala antalet förrättningsakter som har studerats är 64 stycken. Av dessa var större delen förrättningar för jord- och skogsbruksändamål, 29 st. 14 stycken var förrättningar berörande bostadsändamål, 8 stycken var för industriändamål, 4 stycken var för kontor och handel samt 9 stycken övriga med diverse ändamål, bland annat skola och elproduktion.

Förrättningarna är spridda under en tidsperiod som sträcker sig från 1986 till 2005. De flesta av förrättningarna är dock genomförda 2000 – 2005, 54 st. När det gäller geografisk spridning, så är 26 av förrättningarna från Skåne län, 20 från Kalmar län, 10 från Blekinge län, 6 från Kronobergs län, samt en vardera från Västerbottens och Gävleborgs län. Fördelningen över tiden beror antagligen på att de tillfrågade lantmäterimyndigheterna har de färskare förrättningarna i minnet. Det kan också vara så att lantmätare har slutat sin anställning och därför är det ingen som har tänkt på att ta fram förrättningar som den personen känner till.

Fördelningen mellan förrättningar gjorda av statliga och kommunala lantmäterimyndigheter är ganska jämn i det undersökta materialet, 35 förrättningar har utförts av statlig lantmäterimyndighet och 29 stycken av kommunal lantmäterimyndighet. Den största delen av de statliga lantmäterimyndigheternas förrättningar är för jord- och skogsbruksändamål och de kommunala lantmäterimyndigheternas fall är, av naturliga orsaker, förrättningar för ändamål inom tätort.

6.1 Klassificering

För att på något sätt kunna sätta förrättningarna i relation till varandra så har jag försökt att dela in dem i tre grupper med olika kriterier. En grupp med förrättningar där det inte finns något i genomförandet som kan ifrågasättas. En grupp där det finns tecken på att reglerna har tänjts på, samt en grupp där det knappast går att få de genomförda åtgärderna att falla innanför lagens ramar. Det har inte varit lätt att placera vissa fall och det är svårt att inte se till etiska aspekter, men jag har försökt att ta hänsyn till hur bedömningen har gjorts enligt FBL

En åtgärd som inte har något självständigt syfte, utan bara fyller en funktion i en skattemässig transaktion är inte tillåten. (Lantmäteriverket. 1994-1998, s. 3.1/45) Det kan dock vara svårt att bedöma om en åtgärd bara fyller en funktion i en skattemässig transaktion. Ska det hårdas så ska inte en avstyckning tillåtas i en förrättning om lantmätaren vet att den kommer att följas upp med en ansökan om fastighetsreglering, vilken inte leder till något annat än att fastigheter återfår sin ursprungliga utformning. Då fyller avstyckningen egentligen inget annat syfte än att den medför att den sökande inte behöver betala stämpelskatt på sitt köp. Om flera fastighetsbildningsåtgärder utförs i en förrättning, är det slutliga resultatet det som ska ligga till grund för bedömningen. (prop. 1969:128, s B103) Detta synsätt innebär att fastigheten inte behöver vara lämplig vid mellanstegen i en förrättning, det räcker att den slutliga utformningen stämmer överens med kraven i FBL. Men det ger ändå inte möjligheten att genomföra en åtgärd som bara har ett skattemässigt syfte.

I den första gruppen återfinns bland annat de fall med rena tillköp till den egna fastigheten. Fastigheterna ligger i närheten av varandra, det har inte skett några för fastighetens utformning omotiverade åtgärder och åtgärden avviker inte från vad detaljplanen medger.

I den andra gruppen hamnar sådana fall där det har skett avvikelser från detaljplan och där något steg i förrättningen inte verkar relevant för fastighetens utformning. En avvikelse från detaljplanen kan tänja på gränserna för vad som kan genomföras, skulle avvikelsen inte ske hade fastighetsregleringen inte kunnat genomföras på det tänkta sättet.

I den tredje och sista gruppen ska de fall hamna där det verkligen är tveksamt om fastighetsbildningslagens krav är uppfyllda och åtgärderna endast fyller en funktion i skattemässigt syfte.

6.2 Resultat av genomgången

De allra flesta fall som jag har studerat finns det inget att säga om, utan de är genomförda i enlighet med reglerna i FBL. Det finns flera fall där det handlar om stora summor pengar som har sparats in. Detta kan tyckas stötande, men eftersom lantmätarna ska genomföra förrättningarna utan hänsyn till skattemässiga fördelar för den sökande, kan förrättningarna genomföras bara de är förenliga med reglerna i FBL. (Lantmäteriverket. 1994-1998, s 3.1/44)

Den totala summan av insparad stämpelskatt i de studerade fallen blev cirka 85 miljoner kr. Vad det gäller ersättningarna är det så att förrättningarna är spridda över olika år. Fastighetspriserna har stigit de senaste åren och så finns inflationen med i bilden, men jag tar ingen hänsyn till detta och försöker därför inte att räkna om siffrorna till dagens värde.

Bedömningen har resulterat i att fyra fall har placerats i kategori 3 och 12 stycken har placerats i kategori 2. Det finns flera exempel på fall där åtgärderna egentligen inte har något annat syfte än att den sökande sparar in stämpelskatt på sitt köp. I en fjärdedel av de studerade fallen framkommer det alltså mer eller mindre tydligt att

förrättningen är gjord av skatteskal. Om detta beror på att det inte görs så många tveksamma förrättningar, om jag har varit för försiktig i min bedömning, eller om lantmätarna inte har lämnat ut sådant material är svårt att säga.

Det verkar inte finnas någon tendens till att vilja bli av med rättighetshavare, då förordnande av rättigheter har skett i flertalet förrättningar. Det finns inget exempel på att lantmätaren har bedömt att ett förordnande skulle motverka regleringens syfte. I ett fall har sakägaren på grund av kostnadsskal inte velat att alla rättigheter skulle utredas.

6.2.1 Skogsförrättningar

Det som jag har fått höra från flera håll när jag har varit i kontakt med lantmäterimyndigheterna, är att fastighetsregleringar på landsbygden för det mesta genomförs utan att ta till konstruktioner. Inne i en tätort händer detta oftare. Ofta rör det sig om att köpa till mark från en grannfastighet och lägga till sin egen. När mark läggs till den egna fastigheten kan det vara det lämpligaste sättet att genomföra transaktionen på. Det finns givetvis också exempel där det handlar om stora områden som skogsbolag köper och säljer. Av de förrättningar som jag har tittat på och som berör jord- och skogsbruksfastigheter finns det bara ett fall som har placerats i grupp 3, två fall som jag har bedömt tillhöra grupp 2 och resten har hamnat i grupp 1.

I det fall där förrättningen har placerats i grupp 3 ser fastigheten likadan ut efter att först avstyckning har genomförts och fastighetsreglering har skett i nästa förrättning. Vid avstyckningen bildades en fastighet för bostad och jordbruksmarken blev kvar i stamfastigheten. Sedan när köparen hade fått lagfart på fastigheten med bostaden skedde en fastighetsreglering av jordbruksmarken. Insparad stämpelskatt blev här 320 000 kronor.

De fall som har placerats i grupp 2 känns till viss del konstruerade. I det ena fallet har en avstyckning gjorts med stöd av FBL 3:9 och motiveras med att fastigheten i nästa förrättning, efter fastighetsreglering blir varaktigt lämpad. Avstyckningen fyller endast syftet att fungera som mottagande fastighet. I det andra fallet handlar det om tre stora skogsfastigheter som tillsammans skulle bilda en olämplig fastighet. Så efter att ha reglerat fastigheterna till en fastighet, avstyckas de och får nästan samma utformning som före fastighetsregleringen.

6.2.2 Tätortsfall

I tätorterna är det flera exempel som handlar om genomförande av detaljplaner. Det finns också exempel på köp av hela kvarter med bostäder och lokaler eller industrier. De flesta exempel som jag har bedömt tillhöra grupp 2 och 3 återfinns också i tätorterna. Det är också bland tätortsfallen som det största ersättningsarna återfinns, i ett fall uppgick ersättningen till nästan 1,2 miljarder kr, vilket ger ett stämpelskattbortfall på drygt 36,9 miljoner kr. Detta enskilda fall motsvarar 44 % av det totala stämpelskattbortfallet bland förrättningarna jag har tittat på.

De tre förrättningar som har placerats i grupp 3 rör alla industrifastigheter. Förfarandet för alla tre är snarlikt. Först har en mindre, men lämplig, industrifastighet avstyckats och efter en kort tid har sedan stamfastigheten överförts till

styckningslotten och fastigheten har fått samma utseende som den hade innan förrättningarna.

Till de fall som har hamnat i grupp 2 hör främst fall där avvikelser från detaljplan har skett för att fastighetsbildningen ska kunna genomföras. Det handlar också om att avstyckningar har skett endast för att fastigheten ska kunna vara mottagare till de mer värdefulla områdena. Fastigheterna som har bildats vid avstyckning har varit lämpliga, men de har egentligen inget varaktigt syfte.

Jag har valt att placera de förrättningar där avstyckning av en lämplig fastighet först har gjorts och som sedan har följts av fastighetsreglering av resterande del av fastigheten i grupp 3. Dessa fall kan genomföras i två olika förrättningar enligt FBL. (Lantmäteriverket, 1985) Fastigheten ändrar dock inte utseende och det finns inte något annat skäl att göra förrättningarna än för att spara in stämpelskatt på köpeskillingen. Även om det går att ha synpunkter på hur etiskt riktigt det egentligen är, så finns det inga hinder för att genomföra det. Om dessutom lantmätaren är medveten om att den sökande efter avstyckningen kommer att vilja fastighetsreglera, känns det verkligen definitivt inte som att förrättningarna bör genomföras.

6.3 Exempel på typfall

6.3.1 Exempel 1

Att äga en fastighet och sedan genom fastighetsreglering överföra en del av eller hela grannfastigheten är det fall som är klart vanligast i det studerade materialet. Att göra en sådan överföring är som jag ser det grundidén för fastighetsreglering.

När det gäller överföring av del av en fastighet, så är alternativet till fastighetsreglering att först avstycka den aktuella delen, och sedan sammanlägga med den fastighet som personen ifråga redan äger. Detta är inte alls lika smidigt som en fastighetsreglering och därför kan det i vissa fall vara naturligare att välja fastighetsreglering.

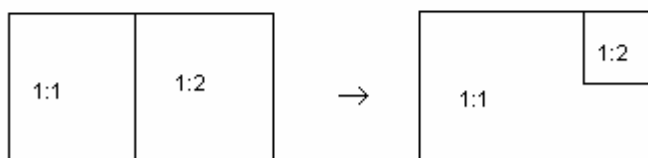
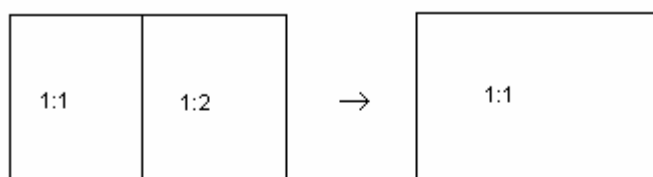


Fig. 1: Den vanligast förekommande typen av fastighetsregleringar i materialet

6.3.2 Exempel 2

En typ av förrättning som verkar förekomma ofta i de fall som har studerats i detta examensarbete, är det fall som tas upp i "Fastighetsregleringar med skatteaspekter" (Lantmäteriverket 1985). Nämligen då sökande i ett första skede ansöker om avstyckning av ett mindre område från fastigheten. När förrättningen är avslutad och sökande har blivit lagfaren ägare till den avstyckade fastigheten, lämnas en ansökan om fastighetsreglering in. Den resterande delen av fastigheten överförs till den avstyckade fastigheten och slutresultatet blir att fastigheten får en ny beteckning, men ser likadan ut som innan fastighetsbildningen. Det förekommer vissa variationer på detta, bland annat att det inte är hela resterande fastigheten som överförs vid den efterföljande fastighetsregleringen, utan fastigheten får faktiskt ett lite annorlunda utseende efteråt.

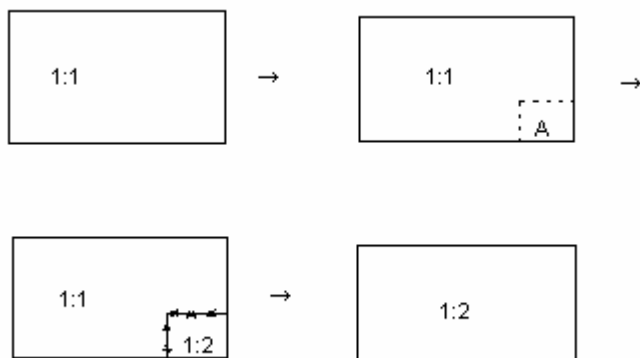


Fig. 2. Ett förekommande resultat efter avstyckning och fastighetsreglering

6.3.3 Exempel 3

Detta exempel berör två bostadsfastigheter. Den sökande köpte och sökte lagfart på en liten markremsa på 2 kvm, 1:3, som låg mellan två bostadsfastigheter. Den sökande hade också köpt den ena av bostadsfastigheterna, 1:2. I förrättningen överfördes som första steg den köpta fastigheten, 1:2, till markremsan. I nästa steg reglerades markremsan, figur 1 = gamla 1:3, över till grannfastigheten, 1:1. Slutresultatet blev att den köpta fastigheten har samma utseende som innan fastighetsregleringen, men en annan beteckning. Köparna av 1:2 behövde bara betala stämpelskatt för den lilla fastigheten på 2 kvm. Grannfastigheten som blandades in ändrade utseende och efter fastighetsregelringarna överensstämde fastigheterna med tomtindelningen.

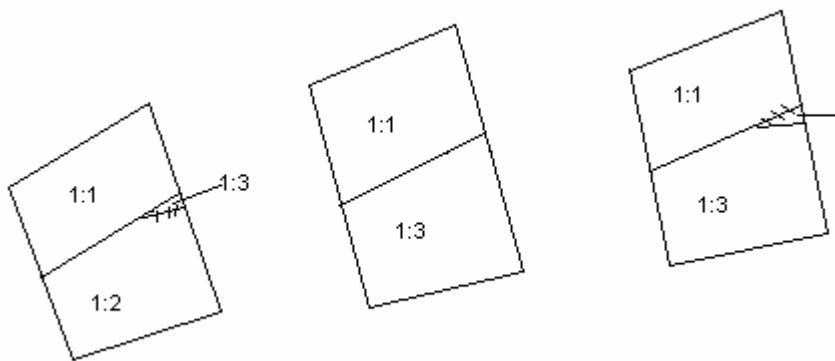


Fig. 3. Resultat efter de två fastighetsregleringarna

Samma grundidé, att överföra mark till en liten markremsa, som sedan i sin tur överförs till en annan fastighet, finns det fler exempel på i materialet.

6.3.4 Exempel 4

Skogsbolaget A äger en skogsfastighet, Skogen 3:1 på 1359 hektar, och har förvärvat skogsfastigheterna Gläntan 1:1 och Granen 1:1, på 5238,7 respektive 3115,4 hektar från skogsbolaget B. Bolaget A ansöker först om fastighetsreglering för att överföra både Gläntan 1:1 och Granen 1:1 till Skogen 3:1, men deras yrkande går inte att genomföra eftersom en olämplig fastighet skulle bildas enligt lantmätaren. Skogsbolaget A kompletterar ansökan med ett yrkande om att två nya skogsfastigheter ska avstyckas från den mottagande fastigheten Skogen 3:1.

Först görs fastighetsregleringarna till Skogen 3:1 och som nästa steg sker avstyckningar. Vid avstyckningen bildas Skogen 3:8 och Granen 2:1. Skogen 3:1 omregistreras till Gläntan 2:1 för att behålla ett naturligt traktnamn. Skogen 3:8 motsvarar efter avstyckning samma område som Skogen 3:1 bestod av innan förrättningen och får en areal på 1359 hektar. Granen 2:1 motsvarar efter förrättningen nästan samma område som Granen 1:1 hade innan förrättningen, förutom att gränsen har dragits längsmed en före detta järnvägsfastighet. Dess areal blir 2600,4 hektar. Arealen för Gläntan 2:1 blir efter avstyckningarna 5753,7 hektar.

7. Intervjuer

Intervjuundersökningen har genomförts med fyra lantmätare, en sökande och med två fastighetsmäklare. Frågor har ställts till dessa olika grupper för att kunna belysa situationen ur olika synvinklar. Frågorna, se bilaga 2, har sänts ut med e-post. Från början hade jag hoppats på att få fler svar från sökande, men av olika anledningar har de inte velat ställa upp och svara på frågorna.

7.1 Mäklare

Den första frågan jag ställde var om kunderna är medvetna om att möjligheten med fastighetsreglering finns eller om mäklaren upplyser dem om det. Både Mäklare A och Mäklare B svarade att kunderna informeras om det, eftersom det inte är många som känner till möjligheten. Mäklare B säger också att en annan anledning till att ansöka om fastighetsreglering är att kunden är ute efter skogsavdrag. Om en förrättning har genomförts behövs inget rationaliseringsintyg att visa upp för skattemyndigheten.

Nästa fråga som ställdes var hur stor andel av alla affärer som de medverkar vid som genomförs som fastighetsregleringar. Mäklare A uppskattade andelen till hälften, cirka 60-70 stycken per år. Mäklare B svarade att cirka 70 % av de fall där de är inblandade genomförs som fastighetsreglering.

Båda har varit med om att lantmäterimyndigheten har nekat föreslagna fastighetsregleringar, men det har gått att hitta lösningar.

Jag ställde även frågan om lagen bör ändras så att stämpelskatt ska betalas på fastighetsregleringar, eller om lagen ska ändras på något annat sätt för att förhindra ”skatteförrättningar”. Mäklare A tycker att systemet fungerar bra och att ändamålsenliga fastigheter bildas. Vidare behöver inte inskrivningsmyndigheten besvärmas. Han tycker också att stämpelskatten är alldeles för hög och borde maximeras till en viss summa per lagfart, till exempel 100 000 kr. Mäklare B säger att staten får in pengar så det räcker på lagfarter. Han efterlyser istället att FBL anpassas mer för att kunna åstadkomma en levande landsbygd.

Sista frågan som ställdes var om en lagändring skulle påverka deras verksamhet. Mäklare A svarade att det inte skulle bli någon skillnad på antalet köpare. Möjligheten används i förhandlingens slutskede och beloppen som sparas fördelas mellan köpare och säljare. Mäklare B är inne på en lagändring behövs som ger lantmäterimyndigheterna större frihet att bilda fastigheter på landet som motsvarar dagens krav.

7.2 Lantmätare

Första frågan som ställdes var vilken inställning personen i fråga har till att fastighetsregleringar används i syfte att slippa betala stämpelskatt. Lantmätare A säger att det inte är positivt då det bara handlar om att smita från skatt, men många gånger medför det rationaliseringseffekter som är bra. Lantmätare B tycker att det

normalt inte är några problem eftersom det leder till en förbättrad fastighetsindelning. Men om nya fastigheter konstrueras som bara har till syfte att göra affären stämpelskattebefriad, är det stötande. Lantmätare C säger att han ser det inte som att någon slipper undan stämpelskatt så länge fastighetsbildningen går att genomföra. Lantmätare D säger att han inte har något att erinra mot det, så länge reglerna i FBL följs.

På frågan om de brukar rekommendera möjligheten med fastighetsreglering för sina kunder svarar Lantmätare A att fastighetsregleringar är bra vid sammanslagningar. Han brukar upplysa om att man då slipper stämpelskatt, men han rekommenderar inte extrema lösningar. Lantmätare B säger att han upplyser om möjligheten. Lantmätare C brukar visa på de möjligheter som finns, det är en skyldighet enligt de etiska reglerna. Om det skulle innebära en marginell fördel för den sökande och mycket jobb för lantmäterimyndigheten, är det inget alternativ. Lantmätare D har ibland kontakt med sökande för en rådgivning innan en formell ansökan lämnas in. Han säger att han då försöker finna den bästa lösningen för kunden, vilket även inkluderar de ekonomiska aspekterna.

Nästa fråga handlar om ifall lantmätaren har varit tvungen att i ett speciellt fall neka till en fastighetsreglering. Lantmätare A säger att han inte har råkat ut för det. Däremot har Lantmätare B sagt nej, bland annat till tre fastighetsregleringar då ett fastighetsbolag sålde fastigheter till ett annat fastighetsbolag. De tänkta mottagande fastigheterna som först skulle ha avstyckats var inte lämpliga. Deras enda syfte var att fungera som mottagande fastighet för att slippa stämpelskatt. Lantmätare C har inte behövt neka till någon fastighetsreglering, men han har fått råda de sökande till att ändra sina yrkanden. Oftast blir det lika bra som den sökande hade tänkt sig från början. Det har också hänt att han har fått förfrågningar som har visat sig omöjliga att genomföra, men det beror på att de som frågar inte haft tillräcklig kunskap. Lantmätare D har nekat till att göra olämpliga fastigheter. En fastighet ska vara lämplig för sitt ändamål och de gäller även de fastigheter som ligger till grund för en reglering med avsikt att undvika stämpelskatt. Ett exempel på olämplig fastighet kan vara att den har delar i olika kvarter.

Jag frågade om lantmätaren brukar känna någon press från de sökande att genomföra förrättningen efter deras önskemål. Lantmätare A sa att yrkanden som följer lagen ska genomföras utan hänsyn till skattefrågor. Lantmätare B svarade att han alltid försöker att tillgodose den sökandes önskemål så länge det stämmer överens med lagstiftningen. Lantmätare D säger att då den sökande har en klar uppfattning om hur fastighetsbildningen ska göras, kan han känna ett visst tryck. Men om det är olämpligt måste en bättre lösning diskuteras fram.

Jag bad de tillfrågade att beskriva stegen i den vanligaste typen av fastighetsreglering (med skatteaspekter). Lantmätare A svarade att en mindre fastighet köps och lagfäres, därefter förs de större markområdena dit. Enligt Lantmätare B ser det ut så att någon köper en jordbruksfastighet som sedan läggs samman med den egna fastigheten. Lantmätare C beskriver det som att det är två inblandade fastigheter, varav den ena ofta har kommit till i samband med upplägget (avstyckning). Om den sökande vill utsträcka inteckningarna i båda fastigheterna begränsar detta ofta upplägget. Parterna upprättar skilda köpehandlingar, men det går att köpa två fastigheter i samma köp och

lagfara en av dem, fast det ser inte bra ut. Sedan söks lagfart på den mottagande fastigheten och fastighetsreglering genomförs på grundval av det större köpeavtalet. Lantmätare D säger att det ofta inkommer en ansökan om avstyckning först och därefter en ansökan om fastighetsreglering. Vid köp av flera fastigheter söker köparen lagfart på en av dem innan ansökan om fastighetsreglering lämnas in.

Den vanligaste typen av fastighet, som förekommer i denna typ av förrättningar, är enligt Lantmätare A och Lantmätare B jord- och skogsbruksfastigheter. Lantmätare C säger att det värdemässigt är vanligast bland kommersiella fastigheter. Ofta övervägs möjligheten att köpa två fastigheter och sedan fastighetsreglera till en fastighet. Detta innebär att den sökande inte helt slipper betala stämpelskatt. Enligt Lantmätare D är det vanligast att det handlar om industri- eller kommersiella fastigheter eller fastigheter som förvärvats av ett bostadsföretag.

För att få en uppfattning om hur stor del av de fastighetsregleringar som görs som har skatteaspekter, frågade jag om de tillfrågade kunde uppskatta omfattningen. Lantmätare A säger att det är svårt att uppskatta. Det är en liten andel i jämförelse med alla ärenden, men stor del när det gäller köp av skogsfastigheter. Lantmätare B uppger att nästan alla lantbruksförrättningar och några andra genomförs på detta sätt, cirka 15 %. Enligt Lantmätare C och Lantmätare D ligger andelen på cirka 10 %.

Nästa fråga handlade om hur utvecklingen av antalet fall ser ut. Lantmätare A sa att det går mot fler fall, då det blir mer känt och mäklare upplyser oftare om det eftersom affärer lättare kan göras. Lantmätare B och Lantmätare C menar att antalet ligger på en jämn nivå. Lantmätare D tycker att det verkar som om folk har blivit mer medvetna om att möjligheterna finns.

Jag ställde en fråga om det märktes någon skillnad på antalet fastighetsregleringar då stämpelskatten sänktes mellan 12 juni 1996 och 31 december 1997. Frågan är inte så lätt att svara på, men Lantmätare A trodde inte att det skedde någon ändring i antalet. Lantmätare C säger att sänkningen skedde under för kort tid för att någon skillnad skulle ha märkts. Lantmätare D säger att det inte hade någon påvisbar effekt på antalet inkomna ärenden.

Nästa fråga handlade om hur de tillfrågade ställer sig till en lagändring och i så fall hur den ska se ut. Lantmätare A säger att fastighetsreglering är ett bra rationaliseringsinstrument som är positivt för fastighetsägarna som får mindre kostnader, men sämre för staten. Vissa fall kan tydligt upplevas som skattesmiteri, men det är svårt att skilja det onda från det goda. Det är bara i liten skala som det hittills upplevts som felaktigt. Lantmätare B tycker att lagstiftningen bör ändras på så sätt att länsstyrelsen får en möjlighet att överklaga sådana förrättningar som kan motverka allmänt intresse. Det handlar i så fall om en ny paragraf i 3 kap. FBL och en ändring i 15 kap. 18 § FBL. Lantmätare C tycker att det kanske kan behövas en ändring, men det är svårt att avgränsa vad som ska tillåtas och vad som inte ska det. Kanske det går att sätta en beloppsgräns på ersättningen, så att allt över en viss summa ska beskattas. Det kan neutralisera skillnaderna mellan olika sätt att förvärva. Det är en fördelaktig situation för både de sökande och lantmäterimyndigheterna som kan ta ordentligt betalt för fastighetsregleringarna. Något som inte är riktigt bra är att det går att köra över bostadsrättsföreningar som vill köpa fastigheten, här skulle en

lagändring behövas så att hembud till bostadsrättsföreningen blir tillämpligt även vid fastighetsreglering. Lantmätare D säger att han inte har några synpunkter på lagändringar, men frågan om det är korrekt att betala stämpelskatt på köp men komma undan billigare vid fastighetsreglering bör ställas.

I de fall då ansökan om avstyckning sker och sedan, då lagfart erhållits, följs upp med en ansökan om fastighetsreglering har både Lantmätare A och Lantmätare B den uppfattningen att det ofta framkommer vid den första ansökan vilka intentioner den sökande har. Lantmätare C säger att han avstyr denna typ av förrättningar, om det ska göras, ska det ha gått lång tid emellan. Det går ofta att hitta andra lösningar så att fastigheten inte blir exakt likadan. En liten förbättring bör ske. Enligt Lantmätare D förkommer det att han vet eller kan gissa sig till vad som ska ske.

Sista frågan jag ville få svar på var om lantmätarna godkänner konstruerade fastighetsregleringar. Lantmätare A svarade att så länge det följer lagen kan det accepteras. Han säger att lantmätarna inte ska bry sig om skattesynpunkter, upplevs något som fel måste lagen skrivas om. Frågan var aktuell redan då de ensidiga ägoutbytena började tillämpas. Efter alla år accepteras detta och ingen ifrågasätter det. Lantmätare B godtar inte konstruerade fastighetsregleringar, men han tycker att det verkar som att alla andra gör det. Lantmätare C menar att det går att se det som att alla åtgärder vid fastighetsbildning konstrueras, men så länge en förbättring sker är det accepterbart. Lantmätare D är också inne på att alla fastighetsregleringar i syfte att slippa stämpelskatt är mer eller mindre konstruerade. Han säger att han försöker att inte göra någon olämplig fastighetsbildning. Det är svårt att säga nej till en lämplig avstyckning, bara för att han anar att den ska följas upp med en fastighetsreglering.

7.3 Sökande

Jag frågade om den sökande hade andra skäl att genomföra köp med fastighetsreglering än att spara in stämpelskatt. Fastighetsbolaget svarade att i deras fall finns det inte det, utan det handlar bara om att spara stämpelskatt. Företaget använder sig ofta av denna möjlighet. Den sökande anser att lantmäterimyndighetens inställning till fastighetsregleringarna har varit positiv och de har inte blivit nekade fastighetsreglering någon gång. Jag ställde frågan om de skulle välja bort fastighetsreglering om stämpelskattesatsen sänktes. Företaget säger att så länge möjligheten med fastighetsreglering är ekonomiskt fördelaktig kommer de att välja detta alternativ. På frågan om det bör ske någon lagändring så att fastighetsregleringar blir skattepliktiga svarar den sökande att det inte bör ske. Företaget tror inte att antalet intressenter skulle minska om fastighetsregleringar skulle beläggas med stämpelskatt. Däremot skulle det bli aktuellt att justera priset på fastigheten. Den sökande tycker inte att dagens stämpelskattesatser är rimliga i förhållande till fastighetspriserna.

7.4 Inskrivningsmyndigheten

En intervju gjordes även med inskrivningsmyndigheten där frågorna främst handlade om möjligheterna att rädda inteckningar vid en fastighetsreglering. Svaren återfinns i 2.4 Inteckningar.

Jag ställde även en fråga angående lagens utformning, men jag fick inget svar.

7.5 Slutsats av intervjuerna

En slutsats som går att dra av intervjuerna är att både mäklare och lantmätare tycker att fastighetsregleringen är ett bra instrument, då det medför rationaliseringseffekter och leder till en förbättrad fastighetsindelning. Fastighetsregleringen medför positiva effekter både för den sökande och för lantmäterimyndigheten, som kan ta bra betalt för det utförda arbetet.

Det är väldigt vanligt att fastighetsregleringar används vid förvärv av jord- och skogsbruksfastigheter, enligt de kontaktade mäklarna genomförs 50 – 70 % av de affärer som de är inblandade i som fastighetsregleringar. Detta ligger i linje med den uppfattning som lantmätarna har. I städerna handlar det däremot om kommersiella fastigheter, industrier och bostadsfastigheter.

Lantmätarna är av uppfattningen att det är svårt att dra en gräns för vad som kan tillåtas och vad som inte är acceptabelt. De förslag på åtgärder som framkom var att införa en möjlighet för länsstyrelse att överklaga förrättningar som kan motverka allmänt intresse och att införa en beloppsgräns på ersättningen, där allt över en viss summa beskattas. Ett annat förslag som framkom var att begränsa stämpelskatten till exempelvis 100 000 kr per lagfart.

Vilken inställning personerna har till vad som är en konstruerad fastighetsreglering varierar. Det går att se det som att alla åtgärder som genomförs på sätt och vis är konstruerade, till att det inte är acceptabelt att konstruera steg i förrättningen. Lantmätarna påpekar flera gånger att de inte ska ta hänsyn till skattefrågorna i sin bedömning, men hur det ska gå att dra en tydlig gräns för vad som endast är en åtgärd i en skattemässig transaktion och vad som är relevant led i fastighetsbildningen finns det inget svar på.

Den sökandes inställning är att fastighetsregleringar används, i deras fall, endast för att slippa betala stämpelskatt. Så länge denna möjlighet är ekonomiskt fördelaktig kommer den att användas. Dagens stämpelskattesatser är inte rimliga i förhållande till fastighetspriserna enligt den sökande.

8. Analys, diskussion och slutsatser

8.1 Analys

8.1.1 Jämförelse mellan fastighetsreglering och traditionellt köp

Genom att göra en överenskommelse om fastighetsreglering kan en hel fastighet överföras till en annan mot ersättning. Vid ett fastighetsköp kan denna möjlighet användas, och på så sätt slipper köparen att söka lagfart och betala stämpelskatt på sitt förvärv, eftersom fastighetsreglering inte omfattas av stämpelskatteplikt. Stämpelskatten för privatpersoner är 1,5 % av köpeskillingen och för juridiska personer är skattesatsen 3 %. I vissa fall kan det handla om mycket stora belopp som köparen inte behöver skatta för. Det kan ligga andra motiv bakom en fastighetsreglering än att bara slippa betala stämpelskatt. Givetvis är ett av dem att förbättra fastighetsindelningen och skapa fastigheter som är lämpliga för sina ändamål. Andra anledningar såsom att säljaren inte vill att en arrendator eller bostadsrättsförening ska kunna utnyttja sin hembuds rätt, som de har vid en vanlig överlåtelse, kan också vara skäl till ansökan om fastighetsreglering. En kommun har inte heller möjlighet att utnyttja sin förköpsrätt vid en fastighetsreglering.

Ett traditionellt fastighetsköp och ansökan om lagfart är det vanligaste sättet att förvärva en fastighet. Dock är det mycket vanligt förekommande med fastighetsregleringar mellan jord- och skogsfastigheter vid tillköp. Detta beror på att det över huvud taget genomförs många tillköp till jordbruksfastigheter idag, eftersom det krävs större och större enheter för att kunna försörja sig på sin gård. Fastighetsbildningslagens regler är inte så väl anpassade för problem som kan uppstå då det finns fel i den överförda fastigheten. Jordabalken har ett omfattande regelsystem kring detta, där köparens och säljarens ansvar regleras. Där finns sanktioner som kan användas som påtryckningsmedel om problem skulle uppstå, till exempel avdrag på köpeskillning, hävning och skadestånd. Vid en fastighetsreglering finns inte alls samma möjligheter. Inom ramarna för FBL kan inte frågor som rör fel i den fastighet som överförs vid fastighetsreglering behandlas. En domstol måste pröva fallet enligt skadeståndsrättsliga regler. Detta innebär att det blir betydligt mer omständligt för köparen att kräva säljaren på ersättning efter det att en fastighetsreglering har genomförts.

När det gäller rättigheter, finns det ett starkt skydd för dem i jordabalkens sjunde kapitel. Det ska mycket till för att en rättighet inte ska bli gällande mot en ny ägare. Vid både köp och fastighetsreglering har officialrättigheter en stark ställning och gäller mot ny ägare. Det skydd som finns för avtalsrättigheter vid fastighetsreglering är inte riktigt lika starkt. Grundregeln är att en avtalsrättighet upphör att gälla då området där upplåtelsen skett överförs till en annan fastighet. Hyreskontrakt har dock ett starkare skydd än övriga avtal och måste sägas upp för att inte ska gälla vidare. Det finns dock möjligheter att vid lantmäteriförrättningen förordna att nyttjanderätter och avtalsservitut ska gälla vidare i den överförda marken. Detta sker i de flesta av förrättningarna som jag har studerat, där det är aktuellt med förordnande. Inte i något fall har det bedömts strida mot fastighetsregleringens syfte.

Förvärvslagstiftningen är en annan punkt där det skiljer mellan fastighetsreglering och ett traditionellt fastighetsköp. Jordförvärvslagen och lag om förvärv av hyresfastighet m.m. är tillämpliga på både fastighetsregleringar och traditionella överlåtelse. Däremot kan inte kommunal förköpsrätt, hembud till arrendator enligt lag om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället eller hembud till bostadsrättsföreningar enligt ombildningslagen tillämpas på fastigheter som överförs genom fastighetsreglering.

En fastighetsreglering av en hel fastighet till en annan innebär att den överförda fastighetens inteckningar och pantbrev blir värdelösa. Rör det sig om en del av en fastighet som överförs, så kan den resterande delens värde bli litet i förhållande till inteckningarna som fastigheten svarar emot. Eventuella panthavares intressen måste tas tillvara när ersättningen ska betalas, de måste ersättas för försämringen av deras säkerhet. Är fastigheten pantsatt kan det bli aktuellt att betala in ersättningen till Lantmäteriverket, sedan fördelar länsstyrelsen pengarna mellan fordringshavarna. Om fordringshavarna godkänner det så kan ersättning betalas direkt till säljaren. Denna situation uppstår inte vid en traditionell fastighetsöverlåtelse. Vid en försäljning av en fastighet kan säljaren lösa sitt lån och därmed har han inte längre någon skuld till fordringshavarna. Alternativet är att köparen övertar ansvaret om panthavarnas tillåter det. Då är säkerheten densamma, men låntagaren är en ny person.

8.1.2 Resultat av undersökning och intervjuer

Förrättningarna som har studerats har jag delat in i tre grupper, detta för att göra jämförelser och försöka dra slutsatser av detta. Det som framkom var att det inte finns något att invända mot de flesta förrättningarna. I tätorterna återfanns större delen av de förrättningar som det går att ha synpunkter på. Detta beror på att fastighetsregleringar mellan jord- och skogsbruksfastigheter ofta handlar om tillköp till den egna fastigheten. Här behöver inga mellansteg konstrueras, utan det är oftast en fastighetsbildning som kan genomföras helt i enlighet med reglerna i FBL. I tätorterna finns det flera exempel på hur konstruktioner används för att nå det önskade resultatet. Inne i tätorterna sker det ibland att fastighetsregleringar genomförs med avvikelser från detaljplan. Avvikelsen gör det möjligt att genomföra förrättningen, men det är frågan hur långt det går att gå innan planens syfte motverkas.

Intervjuerna har gett värdefulla synpunkter och jag har fått svar från sökande, mäklare och lantmätare. Det som har framkommit är att det är väldigt vanligt med fastighetsregleringar mellan jord- och skogsbruksfastigheter. Av de affärer som de tillfrågade mäklarna medverkar vid genomförs 50 – 70 % som fastighetsregleringar. I städerna handlar det istället om fastighetsregleringar mellan kommersiella fastigheter, industrier och bostadsfastigheter, fastigheter med stora värden där det helt enkelt går att spara in många kronor. Lantmätare och mäklare är överens om att fastighetsreglering är ett bra instrument för att bilda ändamålsenliga fastigheter och förbättra fastighetsindelningen. I de flesta fall kan lantmätare och sökande diskutera fram en godtagbar lösning som innebär att fastighetsreglering sker i enlighet med FBL och att den sökande sparar in stämpelskatt. Inställningen till vad som kan tillåtas vid en fastighetsreglering skiljer sig en del mellan de tillfrågade lantmätnarna. Det spänner från att vara ganska restriktivt inställd till att anse att det mesta är genomförbart.

8.2 Diskussion

8.2.1 Stämpelskatt

Undersökningen av fastighetsregleringar har gjorts på ett material som är utvalt av tillfrågade lantmäterimyndigheter. Utifrån detta material bör jag vara försiktig när jag drar slutsatser rörande den totala omfattningen av fastighetsregleringar med stämpelskatteaspekter eller vilka summor det handlar om när det gäller stämpelskattebortfall. Under 2000-talet har det i genomsnitt genomförts cirka 11 000 fastighetsregleringar per år i Sverige, dock är långt ifrån alla av dessa som har skatteaspekter. De statliga lantmäterimyndigheterna står för den största delen av fastighetsregleringarna. Kommunala lantmäterimyndigheter genomför i storleksordning ungefär en tredjedel av antalet fastighetsregleringar som statliga lantmäterimyndigheter gör. Med tanke på att det görs så pass många fastighetsregleringar per år, är de 64 förrättningarna som jag har studerat i mitt examensarbete en mycket liten del av det totala antalet fastighetsregleringar. Materialet kan mer ses som ett axplock av förrättningar som kan tjäna som exempel på ”skatteförrättningar”.

Den totala summan av insparad stämpelskatt i de studerade fallen blev cirka 85 miljoner kronor. Att räkna ut ett medelvärde och ifrån detta försöka uppskatta det totala stämpelskattebortfallet på fastighetsregleringar utförda under ett år, är en mycket osäker metod. Men det kan vara intressant att få fram en siffra. Om den totala summan slås ut på de 64 förrättningarna ger detta ett snittbortfall på cirka 1,3 miljoner kronor per förrättning. Eftersom en enskild förrättning i materialet står för 36 miljoner av de 84,7 miljonerna, kan det vara bra att ta bort den för att siffran inte ska bli allt för missvisande. Då blir istället snittbortfallet per förrättning 760 000 kronor. Om jag sedan räknar med att 10 % (uppgift som framkommit i intervjuerna) av de 11 000 fastighetsregleringar som görs per år har stämpelskatteaspekter, ger detta att det görs 1 100 ”skatteförrättningar” per år. Multiplicerar jag sedan detta med korrigerade snittbortfallet ger det ett totalt stämpelskattebortfall på 836 miljoner kronor per år. I jämförelse med att staten under 2004 fick in cirka 3,5 miljarder (Skr. 2004/05:101, s. 41; SOU 1990:9, s.53) i stämpelskatt på lagfarter motsvarar denna summa närmare 24 % av intäkterna. Det är en bra bit ifrån de 5 % i bortfall som nämndes i SOU 1983:8. Jag kan tyvärr inte säga något om hur stor osäkerhet som ligger i summan. Klart är att det kan handla om stora summor som staten går miste om varje år.

Stämpelskatteutredningen sade sig inte kunna konstatera att det funnits fall där fastighetsreglering har sökts enbart för att undgå stämpelskatt. (SOU 1983:8, s. 42) Detta uttalande kan jag inte hålla med om, då jag har sett exempel på att detta förekommer. Den sökande jag har intervjuat uppgav att de inte ansöker om fastighetsregleringar av något annat skäl än att spara in stämpelskatt vid fastighetsköp. Den i intervjuerna nämnda förrättningen där ett fastighetsbolag skulle köpa fastigheter och ville slippa betala skatt, som ställdes in, gick också ut på att bara spara in stämpelskatt.

Stämpelskattens storlek i förhållande till fastighetspriserna är något som jag har funderat över. Allt eftersom fastighetspriserna stiger blir summorna som ska betalas i

stämpelskatt allt större. Hagström och Lindqvist menar att stämpelskatten slog hårt mot köparna under slutet av 1980-talet och att det inte är rimligt att behöva betala flera miljoner i stämpelskatt för att köpa en fastighet. (Hagström & Lindqvist. 1990, s. 37) Sedan 1980-talet har fastighetspriserna stigit ännu mer och summorna som ska betalas i stämpelskatt blir bara högre. 85/86 var inkomsterna från stämpelskatt på lagfarter och inteckningar 2,2 miljarder (SOU 1990:9, s. 53), 2004 var denna summa uppe i 7,1 miljarder kronor. (Skr 2004/05:101, s. 41) Jag är beredd att hålla med om att det inte är rimligt att behöva betala flera miljoner i skatt på ett fastighetsköp. När fastighetspriserna stiger är det inte konstigt att köparna vill hitta sätt att komma så billigt undan som möjligt. Då kan fastighetsreglering vara ett sätt att genomföra affären på. Dock säger inte alla lantmätare som jag har intervjuat att det blir vanligare med fastighetsregleringar, två stycken hävdar att det ligger på en jämn nivå, medan två säger att de ser en liten ökning allt eftersom fler upptäcker möjligheten.

8.2.2 Lagens utformning

Att en fastighetsreglering kan användas istället för att genomföra ett traditionellt fastighetsköp har både för- och nackdelar. När det gäller de problem som kan uppstå då fel i fastigheten upptäcks efter köp, har jordabalken ett regelverk som är överlägset fastighetsbildningslagens. Fastighetsbildningslagen är helt enkelt inte gjord för att hantera sådana situationer. Det var kanske inte ens meningen från början att det skulle gå att göra sådana transaktioner. Att ett helt fastighetsbestånd kan överföras med fastighetsreglering fanns aldrig i tankarna hos fastighetsbildningskommittén. (Wallner. H, 1991) Detta uttalande tyder på att lagen har kommit att användas på ett sätt som det inte var tänkt från början. Vid intervjuerna har det också framkommit att några av lantmätrarna inte ser några problem med att konstruera en förrättning så att den sökande får en fördelaktig ekonomisk lösning, så länge FBL följs. Wallner skriver: "En fiffig lösning i den praktiska verksamheten blev då att överföra en hel fastighet (eller rättare all mark som ingår i fastighet) till en annan. På detta sätt kunde fixaren hjälpa köpare av hel fastighet att undvika lagfartsstämpel. Ett påpekande att detta inte var lagstiftarens mening bemöttes normalt med argument att det inte fanns något förbud i lagen mot sådan åtgärd, ett typiskt fixarsvar." (Wallner, H. 1990) Det finns inget förbud i lagen och det har kommit att tolkas som att det är fritt fram att göra överföringar av hela fastigheter, fast det kanske inte alltid är främst för att förbättra fastighetsindelningen. Om lagen hade varit tydligare på denna punkt hade detta fenomen kanske aldrig accepterats.

I det fall en lagändring ska ske för att på något sätt förhindra att fastighetsregleringar används för att slippa stämpelskatt, måste det sättas en gräns för vad som är acceptabelt att genomföra och vad som inte är det. Att dra denna gräns är inte helt enkelt. Fastighetsreglering är ett bra rationaliseringsinstitut och så länge förrättningarna leder till en förbättrad fastighetsindelning, finns det ingen anledning att begränsa möjligheterna att kunna genomföra en fastighetsreglering bara för att den kan innebära skattemässiga fördelar. Går det att lösa problemet på något sätt så att de fastighetsregleringar som leder till en förbättrad fastighetsindelning kan genomföras som tidigare, medan de fall som bara handlar om att spara in stämpelskatt på köpeskillingen förhindras?

På något sätt bör det gå att begränsa möjligheterna eller minska fördelarna med fastighetsreglering i det fall då det görs endast av stämpelskatteskal. Ett alternativ är att göra fastighetsregleringar stämpelskattepliktiga. Detta eliminerar fördelarna som fastighetsregleringen ger när det gäller stämpelskatt. På så sätt skulle det kanske gå att motverka att fastighetsregleringar görs endast av skatteskal. Dock drabbar skatten även den typ av fastighetsregleringar som görs av helt andra skäl än att spara in stämpelskatt på köpeskillingen. Detta kan göra att folk tycker det blir för dyrt att betala både stämpelskatt och kostnader för lantmäteriförrättning. Om det skulle bli fallet kan det leda till att folk undviker att ansöka om fastighetsreglering, vilket kan leda till att det färre förbättringar av fastighetsindelningen. Mot att införa stämpelskatt på fastighetsregleringar måste det invändas att en av fördelarna som nämndes i propositionen till fastighetsbildningslagen var att institutet skulle bespara myndigheterna arbete i jämförelse med den omständliga processen med köp, lagfartsansökan och sammanläggning. Lagstiftarna var också medvetna om att det skulle ske ett visst stämpelskattebortfall.

Ett annat alternativ till att minska fördelarna med en fastighetsreglering och få de som köper fastigheter att söka lagfart, är att sänka stämpelskatten. Under den period under 1990-talet då stämpelskatten sänktes ökade antalet ansökningar om lagfart hos inskrivningsmyndigheten i Hässleholm. Det kan tyda på att när det inte lönar sig att välja andra alternativ väljer köparna att lagfara sina förvärv. Enligt den sökande som jag har intervjuat kommer fastighetsreglering att vara ett alternativ så länge det är lönsamt. På så sätt borde antalet ansökningar om lagfart öka och antalet fastighetsregleringar med skatteaspekter minska om vinsten som kan göras vid en fastighetsreglering krymper. Givetvis innebär en sänkning av stämpelskatten på lagfarter att inkomsterna per lagfart för staten minskar. Men antagligen kan antalet lagfartsansökningar öka och på så sätt kompenseras en del av minskningen. Om de beräkningar jag har gjort av stämpelskattebortfallet stämmer någotsånär finns det en stor chans att en del av inkomstbortfallet kan komma att kompenseras.

Frågan är vilken nivå stämpelskatten för lagfarter bör ligga på för att det ska bli mindre intressant att välja alternativet med fastighetsreglering. Hagström & Lindqvist föreslog att ett maximibelopp skulle införas i stämpelskattelagen, detta skulle baseras på ett bestämt antal basbelopp. (Hagström & Lindqvist. 1990, s. 40) Denna idé med ett fast maximalt belopp har också framkommit i intervjuerna. Ett maximibelopp skulle definitivt göra fastighetsregleringar där stora värden är inblandade olönsamma. Det är ofta i fall med värdefulla fastigheter som konstruktioner tas till för att uppnå målet att spara in stämpelskatt, eftersom det är där de stora pengarna kan sparas. Om, som i ett av fallen, köparen skulle betala 36 miljoner i stämpelskatt om fastigheterna hade lagfarits, kan jag förstå att det upplevs som för mycket pengar. Hade det istället funnits ett beloppstak för stämpelskatten, skulle det antagligen inte ha varit ett alternativ att välja fastighetsreglering. Alternativet till ett maximalt belopp är att sänka procentsatsen till en lägre nivå, som så skedde på 1990-talet.

En annan idé, som kom fram i intervjuerna, för att kunna göra fastighetsregleringar i skatteplanerande syfte mindre attraktiva är att sätta en beloppsgräns, där allt över en viss summa av ersättningen ska beskattas. På så sätt finns det möjlighet att låta mindre tillköp till den egna fastigheten fungera som tidigare, medan större transaktioner då görs mindre förmånliga. Eftersom det oftast ligger skatteplanering

bakom överföring av fastigheter med större värden, skulle inte mindre tillköp med efterföljande fastighetsreglering i syfte att rationalisera och förbättra fastighetsindelningen på landsbygden påverkas i så stor utsträckning. Givetvis så skulle inte stämpelskatt på allt över en viss summa lösa alla problem och det skulle i vissa fall också kunna påverka fastighetsregleringar som inte har syftet att spara in stämpelskatt negativt.

Fastighetsregleringar handlar inte bara om att få en möjlighet att göra sitt fastighetsförvärv befriat från stämpelskatt. I de allra flesta förrättningarna sker det förbättringar av fastighetsindelningen. Flera små fastigheter slås ihop till större, gränssträckningar dras om och jordbruksfastigheter blir mer bärkraftiga. Att få en bättre fastighet borde givetvis vara det viktigaste skälet till att vilja genomföra en fastighetsreglering och är säkerligen så i de allra flesta fall. Den insparade stämpelskatten är bara en positiv sidoeffekt.

8.3 Slutsatser

Syftet med detta examensarbete har varit att undersöka hur fastighetsregleringar används i syfte att spara in stämpelskatt vid fastighetsköp. I materialet finns det många olika exempel på hur en fastighetsreglering i syfte att spara stämpelskatt kan gå till. Det kan till exempel handla om att köpa alla fastigheter i ett kvarter, lagfara en av dem och sedan ansöka om fastighetsreglering. Annat som förekommer är att en fastighet avstyckas i en förrättning och i nästa förrättning fastighetsregleras det som är kvar av stamfastigheten till den avstyckade fastigheten. Att fastighetsregleringar används endast i syfte att slippa betala stämpelskatt tycker jag att jag har fått bevis på genom intervjuer och genom diskussioner som har förts i protokoll i förrättningsakter.

Är det något ”tillvägagångssätt” som är mer accepterat? Varför i så fall?

Om jag ska försöka säga någonting om tillvägagångssätt och vad som är accepterat och vad som inte är det, kan jag konstatera att inställningen till fastighetsregleringar på landsbygden verkar vara mer positiv. Dels för att det genomförs flest fastighetsregleringar mellan jord- och skogsbruksfastigheter dels för att det där ofta handlar om att rationalisera och skapa bättre fastigheter. Inom tätorterna kan förrättningarna upplevas som mer konstruerade. Det verkar som att lantmätare och sökande alltid, på något sätt, kan hitta en godtagbar lösning som är genomförbar. Sett till vad som framgick av intervjuerna, tror jag att det i många fall lantmätaren syn på saken som avgör vad som accepteras.

Hur vanligt är det?

Det är väldigt vanligt med fastighetsregleringar mellan jord- och skogsbruksfastigheter. Det beror på att det sker mycket tillköp till denna typ av fastigheter. Eftersom jord- och skogsbruksnäringen idag ser ut på ett sådant sätt att det krävs allt större arealer för att kunna livnära sig på lantbrukaryrket. Den största delen av de studerade förrättningarna tillhör denna kategori. Intervjuerna tyder också på att det är vanligast förekommande med fastighetsregleringar mellan denna typ av fastigheter. Vid tillköp används metoden flitigt, 50 – 70 % av affärerna som de tillfrågade mäklarna medverkar i genomförs på detta sätt. Det går också att konstatera att ju högre köpeskilling som ska betalas för en fastighet, desto starkare blir incitamentet att använda sig av möjligheten med fastighetsreglering. Det säger sig själv att den

sökande hellre betalar mindre för en fastighetsreglering än att den lägger ut mer pengar på en lagfartsstämpel. Enligt lantmätarna så är det uppskattningsvis någonstans mellan 10 – 15 % av förrättningarna som har stämpelskatteaspekter. Denna procentsats ska nog tas med en nypa salt. Den omfattar alla fastighetsregleringar där hela fastigheter eller stora markområden överförs, oavsett om det finns andra bakomliggande skäl. Trots allt så görs ju inte alla fastighetsregleringar för att slippa betala stämpelskatt på ett köp.

Hur tillämpas 3 kap. 1 § Fastighetsbildningslagen?

I de studerade förrättningarna finns det olika exempel på hur åtgärderna motiveras. I vissa fall beskrivs det på ett tydligt sätt vilka argument som finns för att visa att 3 kap. 1 § FBL är uppfylld. I andra fall nöjer sig lantmätaren med att konstatera att paragrafen är uppfylld. I några fall har motiveringarna gjort mig fundersam, men på det hela taget verkar det som lantmätarna gör en noggrann bedömning av om 3 kap. 1 § FBL är uppfylld. Alla intervjuade lantmätare säger att det är viktigt att fastigheten är lämplig. Det som jag ställer mig frågande till är bedömningen av vad som är varaktigt lämpat. När fastigheter avstyckas i en förrättning, för att sedan bara existera en kort tid innan fastighetsreglering, kan det vara berättigat att ställa frågan. Om det dessutom redan vid avstyckningen framgår vad som väntar, kan det då anses acceptabelt att bilda en fastighet som om några månader kommer att genomgå fastighetsreglering. Åsikterna om denna typ av förrättningar skiljer sig åt mellan de olika lantmätarna. Några ser inga problem med det, medan någon helst undviker det, eller åtminstone tycker att det ska ha gått en lång tid emellan förrättningarna.

Görs planändringar för att kunna möjliggöra fastighetsregleringar?

För fastigheten där Lantmäteriverket ligger i Gävle skedde en planändring. Den sökande avsåg att avstycka en grönremsa runt byggnaden och sedan överföra byggnaden till avstyckningen. Denna avstyckning genomfördes inte, utan fastigheten överfördes istället till en parkeringsfastighet. Detta är det enda exempel som jag har stött på där en planändring har gjorts för att möjliggöra fastighetsreglering. I de förrättningar som har studerats förekommer det inte att planändringar har gjorts för att fastighetsregleringen ska kunna genomföras. I de allra flesta fall följer fastighetsbildningsåtgärderna gällande planer, men det finns några fall där avvikelser från plan har skett för att kunna åstadkomma den önskade fastighetsbildningen.

Skiljer sig tillämpningen mellan statliga och kommunala lantmäterikontor?

Det går knappast att dra några slutsatser om det är så att statliga och kommunala lantmäterikontor gör olika bedömningar. Först och främst skiljer sig områdena som de betjänar åt. De kommunala lantmäterimyndigheterna sysslar i de studerade fallen med tätortsförrättningar i stor utsträckning, medan de statliga lantmäterimyndigheterna betjänar landsbygden. Jag tror mer att det handlar om individuella skillnader i bedömningen mellan olika lantmätare. I intervjuerna jag gjorde tyder svaren på en nyansskillnad i inställning till vad som kan genomföras och vad som inte går att göra. Det kan mycket väl vara så att något som en lantmätare inte godtar, kan godtas av en annan.

Källförteckning

Betänkande av fastighetsbildningskostnadsutredningen (1990). *Kostnader för fastighetsbildning m.m.* (Statens offentliga utredningar 1990:9)

Betänkande av stämpelskatteutredningen (1983). *Stämpelskatt.* (Statens offentliga utredningar 1983:8)

Grauers, Folke (2001). *Fastighetsköp.* Lund: Juristförlaget i Lund

Hagström, Magnus & Lindqvist, Charlotta (1990). *Fastighetsbildning med stämpelskatteaspekter.* Examensarbete. Kungliga Tekniska Högskolan. Stockholm

Jensen, Ulf (2001). *Panträtt i fast egendom.* Uppsala: Iustus förlag AB

Kungl. Majt:s proposition 1967:167 med förslag till lag angående ändring i lagen den 17 juni 1932 (nr 223) med särskilda bestämmelser om delning av jord å landet inom vissa delar av Kopparbergs län m.m. (1967). (prop. 1967:167)

Kungl. Majt:s proposition 1969:128 med förslag till Fastighetsbildningslag (1969). Stockholm (prop. 1969:128)

Lantmäteriverket (1985). *Fastighetsregleringar med skatteaspekter.* Fastighetsavdelningen informerar, Dnr 309-421-85. Gävle: Lantmäteriverket

Lantmäteriverket (1994-1998). *Handbok FBL,* Dnr 30-94-875. Gävle: Lantmäteriverket

Regeringens proposition 1983/84:194 om ny stämpelskattelagstiftning (1984). (prop. 1983/84:194)

Regeringens skrivelse 2004/05:101 (2005). *Årsredovisning för staten 2004.* (Skr 2004/05:101) (Elektronisk) PDF-format
Tillgänglig: <<http://www.regeringen.se/sb/d/108/a/42734>> (2005-11-07)

Wallner H. (1990). Fastighetsbildaren – rättsvårdare och/eller fixare. *Svensk Lantmäteritidskrift*, 1990:3 s. 37-41

Wallner, H. (1991). Fastighetsbildaren fixare? *Lantmäteritidskriften*, 1991:3 s. 6-8

Genomgång av fastighetsregleringar

Som en liten jämförelse till storleken på fastigheterna i fallen kan det nämnas att en fotbollsplan med måtten 105x65 meter har en yta på 0,68 hektar.

Grupp	Typ av fastighet	Ägare av mottagande fastighet	Ersättning	Fastighetsindelning före – efter	Bedömning enligt FBL	Kommentarer	År
	Lokalisering kommun		Stämpel-skattebortfall				Aktnr
1	Jord- och skogsbruk	Privatperson	17 000 000 kr	Gräns mellan fastigheten och den tillförda marken utgår. Areal före: 396,7 ha efter: 768,2 ha	En bärkraftig jord- och skogsbruksfastighet bildas. Strider ej mot FBL 3:3	Statlig LM. Förordnande enligt FBL 5:33 a Ett tillköp till den egna gården, inte kontroversiellt	2005
	Mönsterås		225 000 kr				0861-764
1	Jord- och skogsbruk	Privatperson	8 327 027 kr	2 fastigheter 5-6 km från fastigheten tillförs. Areal före: 225,9 ha efter 424,2 ha	Förbättrad fastighetsindelning mer ändamålsenlig utformning, avståndet spelar ingen avgörande roll för skötseln	Statlig LM. Ett tillköp till den egna gården, det som är diskuterbart är avståndet mellan skiftena	1998
	Emmaboda		124 905 kr				0862-439
2	Jord- och skogsbruk	Juridisk person	39 412 795 kr	2 fastigheter tillförs den mottagande fastigheten, men den blir för stor för att vara lämplig, så avstyckningar görs så att det blir 3 fastigheter till slut. Areal före: 1359 ha efter fastighetsreglering och avstyckning: 1359, 2600 samt 5753 ha	3 varaktigt lämpade fastigheter bildas, strider ej mot FBL 3:3	Statlig LM. Förordnande enligt FBL 5:33 a 7:13, men för att spara pengar ville den sökande inte ha alla rättigheter utredda. Lovar att respektera dem ändå. Tydligt att det handlar om att spara in skatt och att yrkandena har styrts av det	2004
	Nybro		1 182 384 kr				0881-715
1	Jord- och skogsbruk	Privatperson	6 500 000 kr	Ett område 1,2 mil från fastigheten tillförs. Areal före: 125 ha efter: 342 ha	En bärkraftig skogsfastighet bildas, det finns bra vägar emellan, strider ej mot FBL 3:3	Statlig LM. Förordnande enligt FBL 5:33 a Tillköp till den egna fastigheten, avståndet emellan är dock stort	2003
	Nybro		97 500 kr				0881-821

2	Jord- och skogsbruk	Privatperson	9 500 000 kr	3 fastigheter tillförs den mottagande fastigheten. Areal före: 20,8 ha efter: 382,8 ha	Genom att förrättningen fullföljs blir fastigheten varaktigt lämpad, strider ej mot FBL 3:3	Statlig LM. Avstyckning i separat förrättning, med stöd av FBL 3:9, led i fastighetsbildningskedja, akt nr 0881-784 Avstyckningen sker för att kunna fastighetsreglera	2002
	Nybro		142 500 kr				0881-802
2	Anläggningsfastighet	Juridisk person	108 106 000 kr	I Torsås skapas 1 anläggningsfastighet. Två fastigheter till utökas genom fastighetsreglering. I Gullabo bildas en anläggningsfastighet. I Söderåkra bildas en anläggningsfastighet. En fastighet utökas genom fastighetsreglering. I Bergkvara bildas tre anläggningsfastigheter. Fastigheterna som förs samman består av skolor, äldreboenden o dyl på varierande avstånd från varandra.	Skär i enlighet med gällande planer och med mindre avvikelser. Förbättring av fastighetsförvaltningen och leder till en mer ändamålsenlig fastighetsutformning.	Statlig LM. Förordnande enligt FBL 5:33 a Med mindre avvikelser från planer kan fastighetsregleringarna genomföras	2004
	Torsås		3 243 180 kr				0834-838

1	Jord- och skogsbruk	Privatperson	6 300 000 kr	All jordbruksmark i personens ägo sammanförs till en fastighet, inklusive en nyligen köpt fastighet. Dessutom byts markområden mellan kommunen och den sökande. Två avstyckningar görs.	Åstadkommer en lämpligare fasighetsindelning och mer ändamålsenlig markanvändning. Till nytta för jordbruksnäringen. Strider ej mot FBL 3:3	Statlig LM. Förordnande enligt FBL 5:33 a Rationalisering av det egna ägandet	1991
	Kalmar		94 500 kr				0880K-91/60
1	Jord- och skogsbruk	Privatperson	2 850 000 kr	Ett område intill fastigheten tillförs och två fastigheter för hästhållning och bostadsändamål avstyckas. Areal före: 0,2 ha efter fastighetsreglering och avstyckning: 38,3 ha	Fastigheten blir varaktigt lämpad för sitt ändamål. Lantbruksnämnden har tillstyrkt fastighetsbildning. Strider ej mot FBL 3:3	Statlig LM. Förordnande enligt FBL 5:33 a Tillköp av mark, okontroversiellt	1991
	Kalmar		42 750 kr				0880K-91/73
1	Bostad	Juridisk person	9 500 000 kr	En bebyggd fastighet intill den mottagande fastigheten som också är bebyggd överförs	Lämplig för sitt ändamål, stämmer överens med detaljplan.	Kommunal LM Inget kontroversiellt	1996
	Kalmar		285 000 kr				0880K-96/86
1	Industri	Juridisk person	58 000 000 kr	4 bebyggda fastigheter i samma kvarter överförs till den mottagande fastigheten.	Lämplig för sitt ändamål, stämmer överens med detaljplan.	Kommunal LM. Gemensam inteckning. Förordnande enligt FBL 5:33 a Inget kontroversiellt	2005
	Kalmar		1 740 000 kr				0880K-05/36

Bilaga 1

1	Jord- och skogsbruk	Privatperson	7 000 000 kr	En fastighet och del av en fastighet regleras till mottagande fastighet, fastigheterna ligger intill varandra.	Lämplig för sitt ändamål. Strider ej mot FBL 3.3	Kommunal LM. Tillköp, inget kontroversiellt	2001
	Kalmar		105 000 kr				0880K-01/77
3	Industri	Juridisk person	Summa ej angiven (1 kr)	En bebyggd fastighet intill den obebyggda mottagande fastigheten överförs. Areal före: 2 768 kvm, efter: 255 253 kvm	Fastighetsindelningen kommer att överensstämma med den fastighetsindelning som gällde före den mottagande fastigheten avstyckades. Fastighetsindelning som är anpassad till verksamheten som ska bedrivas. Fastigheten blir lämplig för sitt ändamål. Stämmer överens med gällande stadsplan.	Kommunal LM Avstyckning i separat förrättning, se akt nr 0880K-00/15 Förordnande enligt FBL 5:33 a Samma utseende på fastigheten efter den två förrättningarna, endast av skatteskal	2000
	Kalmar		Om stämpelskatt skulle utgått förband sig säljaren att ersätta köparen med 1 700 000 kr, dock högst 50 % av stämpelskattebeloppet.				0880K-00/38

1	Bostad och centrum-verksamhet	Juridisk person	3 000 000 samt 5 000 000 kr	I samband med ny detaljplan överförs kvartersmark från 4 fastigheter till den mottagande fastigheten. De delar av fastigheterna som består av allmänplatsmark överförs till angränsande kommunala gatumarksfastigheter. Areal före: 35 kvm, efter: 2515 kvm	Fastighetsreglering överensstämmer med detaljplan, fastigheterna blir lämpliga för sina ändamål.	Kommunal LM Avstyckning i separat förrättning, se akt nr 0880K-05/07 Lämplig fastighet, stämmer överens med plan	2005
	Kalmar		90 000 samt 150 000 kr				0880K-05/35
1	Jord- och skogsbruk	Privatperson	7 120 000 kr	3 fastigheter förs till den mottagande fastigheten, fastigheterna ligger intill varandra. 2 bostadsfastigheter med möjlighet till mindre djurhållning avstyckas.	Leder till en förbättrad fastighetsindelning eftersom flera gränser försvinner. En ökad möjlighet att ekonomiskt utnyttja skogen. Strider ej mot FBL3:3.	Kommunal LM. Förordnande enligt FBL 5:33 a och JB 7:29 2 st. Tillköp, ej kontroversiellt	2003
	Kalmar		106 800 kr				0880K-03/85
2	Industri	Juridisk person	10 500 000 kr	En bebyggd industrifastighet överförs till en obebyggd fastighet i kvarteret. Den del av fastigheten som utgör gatumark enligt detaljplan överförs ej	Mindre avvikelse från detaljplan, fastighetsbildning befäster dock förhållandena som råder.	Statlig LM. Avstyckning i tidigare förrättning, se akt nr 0881-134 Sker med mindre avvikelse från detaljplan, fastigheten har inte riktigt samma utseende efter förrättningarna	1990
	Nybro		315 000 kr				0881-229

3	Industri	Juridisk person	37 063 000 kr	En bebyggd industrifastighet överförs till den intilliggande obebyggda fastigheten.	Villkor i 3 kap FBL åsidosätts inte genom överenskommelsen om fastighetreglering.	Statlig LM. Avstyckning i tidigare förrättning se akt nr 0881-673 Samma utseende på fastigheten efter förrättningarna, endast av skatteskäl	1986
	Nybro		1 111 890 kr				0881-17
1	Jord- och skogsbruk	Privatperson	900 000 kr	En obebyggd jord- och skogsfastighet överförs till den mottagande fastigheten, fastigheterna ligger intill varandra. Areal före: 44,9 ha, efter: 53,2 ha		Statlig LM Tillköp	2003
	Tingsryd		13 500 kr				0763-03/28
1	Jord- och skogsbruk	Privatperson	1 875 000 kr	En bebyggd jord- och skogsfastighet överförs till den mottagande fastigheten, fastigheterna ligger intill varandra. Areal före: 72,3 ha, efter: 94,8 ha		Statlig LM Tillköp	2003
	Tingsryd		28 125 kr				0763-03/5
1	Jord- och skogsbruk	Privatperson	870 000 kr	En del av en fastighet överförs till den mottagande fastigheten. Gränsen fastigheterna justeras sedan så att den går mitt i en väg. Areal före: 39,9 ha, efter: 82,5 ha		Statlig LM Tillköp	2003
	Tingsryd		13 050 kr				0763-03/01

Bilaga 1

1	Jord- och skogsbruk	Privatperson	1 900 000 kr	Först överförs en hel fastighet till den mottagande, varefter en bostadsfastighet med möjlighet till djurhållning avstyckas. Areal före: 44 ha, efter 78,8 ha		Statlig LM. Förordnande enligt FBL 5:33 a Tillköp	2002
	Lessebo		28 500 kr				0761-02/14
1	Jord- och skogsbruk	Privatperson	2 495 000 kr	Delar av en fastighet överförs till den mottagande fastigheten. Den del som blir kvar av den avstående fastigheten ska bebyggas med bostad. En bit av den överförda marken förs sedan över till en kommunal expolateringsfastighet. Areal före: 0,25 ha, efter:67 ha	Fastigheterna blir lämpliga för sina ändamål	Statlig LM. Förordnande enligt FBL 5:33 a. Tillköp	2003
	Alvesta		37 425 kr				0764-03/17
1	Jord- och skogsbruk	Privatperson	1 687 000 kr	Två skiften överförs till den mottagande fastigheten. Areal före: 39,7 ha, efter: 90,3 ha	”Fastighetsbildningen är lämplig för sitt ändamål..”	Statlig LM. Tillköp	2000
	Alvesta		25 305 kr				0764-0014

1	Industri	Juridisk person	7 500 000 kr	Del av en fastighet i samma kvarter överförs till den mottagande fastigheten. Areal före: 9035 kvm, efter: 22 226 kvm.	Fastigheterna är lämpliga för sitt ändamål efter reglering. Åtgärden överensstämmer med detaljplan, byggnadsnämnden har tillstyrkt	Kommunal LM. Förordnande enligt FBL 5:33 a Ägaren till den avstående fastigheten ägde båda fastigheterna. Den mottagande fastigheten såldes till dess (nuvarande) ägare i samband med ansökan. Ej kontroversiellt	1993
	Lund		225 000 kr				9312
1	Forskning och utbildning	Juridisk person	1 230 550 000 kr	De förvärvade fastigheterna som är bebyggda förs till intilliggande fastigheter.	Strider ej mot gällande planer, byggnadsnämnden har tillstyrkt.	Kommunal LM Inget kontroversiellt när det gäller fastighetsbildningen	1996
	Lund		36 916 500 kr				9521
2	Forskning och utbildning	Juridisk person	100 000 950 kr	2 fastigheter och del av en fastighet som är bebyggda överförs till den mottagande fastigheten. I denna förrättning blandas även en kommunal gatumarksfastighet in då allmän platsmark regleras till och kvartersmark ifrån den.	Fastighetsindelningen förbättras och en anpassning till gällande planer sker. Mindre avvikelser har skett i samråd med Tekniska Förvaltningen.	Kommunal LM. Förordnande enligt 5:33 a FBL Mindre avvikelse från detaljplan	1997
	Lund		3 028 500 kr				9557

3	Industri	Juridisk person	150 000 000 kr	En bebyggd fastighet intill den mottagande fastigheten överförs. Areal före: 4371 kvm, efter 189 216 kvm	Fastigheten blir lämplig för sitt ändamål, överensstämmer med detaljplan	Kommunal LM. Avstyckning i tidigare förrättning akt nr: 9940. Det framgår tydligt av kontrakt/överenskommelse att del av fastigheten först ska avstyckas, stamfastigheten förvärfvas samtidigt för att genom fastighetsreglering föras till det avstyckade området. Samma utseende på fastigheten efter förrättningarna	2001
	Lund		4 500 000 kr				9991
2	Skola	Juridisk person	149 150 000 kr	Ett bebyggt område intill den mottagande fastigheten överförs Areal före: 4466 kvm, efter: 51 370 kvm	Den bildade fastigheten är lämplig för sitt ändamål, överensstämmer med detaljplanen.	Kommunal LM. Förordnande enligt FBL 5:33 a Avstyckning i tidigare förrättning akt nr: 9371 Avstyckning sker för att sedan kunna överföra området med större värde	1994
	Lund		4 474 500 kr				9380
1	Jord- och skogsbruk	Privatperson	2 000 000 kr samt 1 000 000 kr	Två bebyggda fastigheter överförs till den mottagande fastigheten. Sedan överförs ett skifte från den mottagande fastigheten till en annan fastighet.	Fastigheterna blir lämpliga för sitt ändamål.	Statlig LM. Förordnande enligt FBL 5:33 a Tillköp	2002
	Västervik		30 000 kr samt 15 000 kr				0883-2199

1	Jord- och skogsbruk	Privatperson	220 000 kr samt 180 000 kr	Från två olika fastigheter regleras områden till den mottagande fastigheten. Sedan regleras ett mindre obebyggt område till en bostadsfastighet.	Fastigheterna blir lämpliga för sina ändamål	Statlig LM. Förordnande enligt FBL 5:33 a. Tillköp	2002
	Oskarshamn		3300 kr samt 2700 kr				0882-1075
1	Jord- och skogsbruk	Privatperson	1 074 997 kr	Ett skogsområde på ca 65 ha överförs till en bostadsfastighet.	Fastigheterna blir lämpliga för sina ändamål	Statlig LM. Förordnande enligt FBL 5:33 a Tillköp	2002
	Oskarshamn		16 125 kr				0882-1072
1	Jord- och skogsbruk	Privatperson	2 830 000 kr	En bebyggd jord- och skogsbruksfastighet på 84 ha överförs till den mottagande fastigheten.	Fastigheten blir lämpligt för sitt ändamål, fastighetsindelningen förbättras.	Statlig LM Tillköp	2003
	Oskarshamn		42 450 kr				0882-1128
	Kontor	Juridisk person	65 000 000 kr	En bit av en tillfartsväg skulle avstyckas och sedan skulle kontorsfastigheten överföras till styckningslotten	Förrättningen inställdes. Avstyckningen strider mot FBL3:1 och 3:9. Skapandet av en olämplig fastighet genom avstyckning är inte ett led i att förbättra fastighetsindelningen utan sker av andra skäl.	Kommunal LM Förrättningen var en av flera i en transaktion mellan två fastighetsbolag. Av 7 ärenden genomfördes 3. De sökande framhöll specifikt att de ville hitta åtgärder för att slippa stämpelskatt.	2003
	Gävle						2180K - 23476

1	Jord- och skogsbruk	Privatperson	8 600 000 kr	En hel fastighet överförs till den mottagande fastigheterna som inte ligger intill varandra. Areal före: 0,99 ha, efter: 61,7 ha	Fastigheten blir lämplig för sitt ändamål. Medför förbättrad fastighetsindelning, strider inte mot någon bestämmelse i FBL.	Statlig LM. Förordnande enligt FBL 7:13 Tillköp	2002
	Kävlinge		129 000 kr				1261-842
3	Jord- och skogsbruk	Privatperson	21 349 000 kr	En obebyggd jordbruksfastighet förs till en bostadsfastighet. Areal före: 0,27 ha, efter: 164,2 ha.	Fastigheten blir lämplig för sitt ändamål. Strider ej mot FBL 3:3	Statlig LM. Avstyckning i tidigare förrättning se akt nr: 1287-1658 Fastigheten har samma utseende som innan förrättningarna	2000
	Trelleborg		320 235 kr				1287-1704
2	Bostad	Juridisk person	8 539 000 kr	Mark från 2 kommunala fastigheter överförs till den mottagande fastigheten. Sedan avstyckas 4 kvarter. Slutligen regleras allmänplatsmark från den mottagande fastigheten till den kommunala fastigheten.	Alla fastigheter blir lämpliga för sitt ändamål. Fastighetsbildningen stämmer med detaljplanen för området.	Statlig LM. Avstyckning i tidigare förrättning, se akt nr: 1231-404 Avstyckningen görs för att sedan kunna överföra området med större värde	2005
	Burlöv		256 170 kr				1231-435

2	Exploatering industri	Juridisk person	107 315 000 kr	En hel fastighet överförs till den mottagande fastigheten. Sedan avstyckas två områden, det ena är enligt byggnadsplan avsett för allmän- platsmark och det andra är ett område utanför detaljplan som används för jordbruk.	Den mottagande fastigheten är efter fastighetsreglering och avstyckningar lämplig för sitt ändamål. Avstyckningen för allmän platsmark blir lämplig, mindre avvikelser från planen. Avstyckningen för jordbruk är inte varaktigt lämpad, men fastighetsbildningen är en successiv förbättring av fastighetsindelningen. Anpassning till nuvarande förhållanden.	Statlig LM. Förordnande enligt FBL 5:33 a Avvikelse från plan	2005
	Staffanstorp		3 219 450 kr				1230- 698
1	Jord- och skogsbruk	Privatperson	18 500 000 kr	6 jordbruksfastigheter som ligger intill den mottagande fastigheten överförs. Areal före: 11,97 ha, efter: 94,37 ha	Fastigheten blir lämplig för sitt ändamål. Strandskyddsbestämmelser motverkas inte.	Statlig LM. Förordnande enligt FBL 5:33 a Tillköp	2005
	Eslöv		277 500 kr				1285- 1525

2	Skola	Juridisk person	17 000 000 kr	Förrättningen inleds med att en bit mark avstyckas. När köparen har sökt lagfart fortsätter förrättningen med att 57 ha överförs till den mottagande fastigheten.	Den fastighet som avstyckas är inte varaktigt lämpad, men fastighetsindelningen förbättras och en mer ändamålsenlig fastighetsindelning motverkas inte. Fastigheten blir efter reglering en lämplig fastighet. Strider ej mot FBL 3:3	Statlig LM. Förordnande enligt FBL 5:33 a Avstyckningen fyller endast funktionen att den kan bli mottagande fastighet	2005
	Staffanstorp		510 000 kr	Till sist överförs mindre markområden till tre fastigheter för att förbättra fastighetsindelningen.			1230-605
1	Jord- och skogsbruk	Privatperson	1 500 000 kr	Två fastigheter överförs till den mottagande fastigheten, varav en bebyggd och en obebyggd. Areal före: 139,6 ha, efter 165,1 ha	Fastigheten är lämplig för sitt ändamål.	Statlig LM. Förordnande enligt FBL 533 a och 7:13 Tillköp	2003
	Karlskrona		22 500 kr				1080-02/137
1	Naturresevat	Juridisk person	1 000 000 kr	Del av en fastighet och en hel fastighet överförs till den mottagande fastigheten. Areal före: 214,4 ha, efter: 257,4 ha	Den del som blir kvar av den ena fastigheten är lämplig för sitt ändamål som fritidsfastighet.	Statlig LM. Förordnande enligt FBL 5:33 a Tillköp	2003
	Karlskrona		30 000 kr				1080-02/141
1	Jord- och skogsbruk	Privatperson	1 300 000 kr	All jord- och skogsbruksmark överförs från en fastighet till den mottagande fastigheten. Areal före: 41,6 ha, efter: 59,6 ha	Det som blir kvar av den avstående fastigheten blir en lämplig bostadsfastighet. Den mottagande fastigheten får ett lämpligt tillskott.	Statlig LM. Förordnanden enligt FBL 5:33 a Tillköp	2004
	Karlskrona		190 500 kr				1080-04/122

Bilaga 1

1	Bostad	Privatperson	2 050 000 kr	En intilliggande fastighet överförs till den mottagande fastigheten. Areal före 736 kvm, efter 1939 kvm	Fastigheten blir lämplig för sitt ändamål, strider ej mot gällande stadsplan.	Statlig LM Strider ej mot detaljplan	2004
	Karlskrona		30 750 kr				1080-04/137
1	Jord- och skogsbruk	Privatperson	4 400 000 kr	En fastighet överförs till den mottagande fastigheten. Areal före: 133,1 ha, efter: 211,2 ha	Fastigheten är fortsatt lämplig för sitt ändamål, strider ej mot FBL 3:3	Statlig LM. Förordnande enligt FBL 5:33 a Tillköp	2005
	Karlskrona		66 000 kr				1080-04/171
1	Jord- och skogsbruk	Privatperson	200 000 kr	Del av en fastighet överförs till den mottagande fastigheten. Areal före: 21,5 ha, efter 29 ha.	Regleringen innebär ett rationellare markutnyttjande och förbättrad fastighetsindelning. Delen som blir kvar av den avstående fastigheten blir lämplig för bostad och mindre djurhållning.	Statlig LM Tillköp	2005
	Karlskrona		3000 kr				1080-04/173
1	Jord- och skogsbruk	Privatperson	870 000 kr	Ett skogsskifte förs till den mottagande fastigheten. Även två hela obebyggda fastigheter överförs till den mottagande fastigheten. Fastigheterna ligger intill varandra.	Fastighetsregleringen medför en bättre fastighetsindelning. Fastigheterna är fortsatt lämpliga för sina ändamål. Strider ej mot FBL 3:3 och 3:7.	Statlig LM. Gemensam inteckning Tillköp	2005
	Karlskrona		13 050 kr				1080-05/28

Bilaga 1

1	Jord- och skogsbruk	Privatperson	1 100 000 kr	Del av en fastighet överförs till den mottagande fastigheten. Fastigheterna ligger intill varandra. Areal före: 56,4 ha, efter: 83,9 ha.	Den mottagande fastigheten uppfyller kraven på lämplighet i FBL 3:1 och 3:5. Det som blir kvar av den avstående fastigheten blir ingen bärkraftig jordbruksfastighet. Fastighetsbildningen strider ej mot FBL 3:3 eller 3:7.	Statlig LM Tillköp	2005
	Karlskrona		16 500 kr				1080-05/32
1	Kyrklig verksamhet	Juridisk person	5 900 000 kr	En fastighet intill den mottagande överförs.	Fastigheten blir lämplig för sitt ändamål. Fastighetsbildningen stämmer överens med gällande stadsplan.	Statlig LM Strider ej mot detaljplan	2005
	Karlskrona		177 000 kr				1080-05/52
1	Jord- och skogsbruk	Privatperson	650 000 kr	En fastighet intill den mottagande fastigheten överförs. Areal före: 14,1 ha, efter 35,5 ha	Fastigheten bedöms lämplig för sitt ändamål, strider ej mot FBL 3:3	Statlig LM Tillköp	2005
	Karlskrona		9750 kr				1080-05/58
1	Bostad	Juridisk person	2 615 000 kr	Del av två fastigheter överförs till den mottagande fastigheten som ett led i exploateringen av ett nytt bostadsområde.	Fastigheten blir lämplig för sitt ändamål. Åtgärden strider ej mot detaljplan.	Kommunal LM Strider ej mot detaljplan	2002
	Umeå		78 450 kr				2480K-02/43
1	Handel och kontor	Juridisk person	47 467 450 kr	Ett område intill den mottagande fastigheten överförs. Areal före: 8132 kvm, efter 60 484 kvm	Fastigheterna är lämpliga efter fastighetsregleringen, sker i överensstämmelse med detaljplan.	Kommunal LM Strider ej mot detaljplan	2005
	Malmö		1 424 024 kr				1280K - 63/20 05

Bilaga 1

1	Elproduktion	Juridisk person	8 914 757 kr	En fastighet intill den mottagande överförs.	Fastigheten blir lämplig, leder till en lämpligare fastighetsindelning. Strider ej mot detaljplan	Kommunal LM Strider ej mot detaljplan	2005
	Malmö		267 443 kr				1280K - 69/20 05
2	Bostad	Juridisk person	6 680 000 kr	Ett område intill den mottagande fastigheten överförs. Areal före: 4377 kvm, efter: 11 480 kvm. Fastigheten ska senare indelas i mindre bostadsfastigheter.	Strider ej mot detaljplan, ändamålen för fastigheterna förändras ej.	Kommunal LM En avstyckning skedde i tidigare förrättning, se akt nr: 1280K-50/2005 Avstyckning för att kunna överföra mark med större värde	2005
	Malmö		200 400 kr				1280K - 75/20 05
1	Kontor m. m.	Juridisk person	35 170 000 kr	En del av en fastighet intill den mottagande fastigheten överförs. Areal före: 3655 kvm, efter: 18 631 kvm	Strider ej mot detaljplan	Kommunal LM. Förordnande enligt FBL 7:13 Strider ej mot detaljplan	2005
	Malmö		1 055 100 kr				1280K - 52/20 05
1	Bostad och affär	Juridisk person	61 500 000 kr	Två bebyggda fastigheter överförs till den mottagande fastigheten	Stämmer överens med fastighetsplan (ny) och stadsplan	Kommunal LM Alla hyresavtal ska fortsätta gälla på oförändrade villkor. Strider ej mot detaljplan	2005
	Malmö		1 845 000 kr				1280K - 39/20 05

Bilaga 1

1	Industri	Juridisk person	10 403 039 kr	Del av en fastighet intill den mottagande överförs.	Fastigheterna är lämpliga för sitt ändamål, stämmer överens med detaljplan.	Kommunal LM Strider ej mot detaljplan	2004
	Malmö		312 091 kr				1280K - 137/2 004
1	Bostad	Juridisk person	12 916 000 kr	Delar av en fastighet överförs till två mottagande fastigheter. Areal före: 4661 resp. 4822 kvm, efter: 13 414 resp. 14 205 kvm	Stämmer överens med detaljplan. Ändamålet för den avstående fastigheten ändras ej.	Kommunal LM Strider ej mot detaljplan	2004
	Malmö		387 480 kr				1280K - 116/2 004
1	Bostad	Juridisk person	33 974 144 kr	En bebyggd fastighet som angränsar till den mottagande fastigheten överförs.	Fastigheten blir lämplig för sitt ändamål, fastighetsbildningen stämmer överens med stadsplan.	Kommunal LM. Förordnande om servitut enligt FBL 7:13 Strider ej mot plan	2004
	Malmö		1 019 224 kr				1280K - 81/20 04
1	Bostad	Juridisk person	29 267 633 kr	En bebyggd fastighet som angränsar till den mottagande fastigheten överförs.	Fastigheten blir lämplig för sitt ändamål och regleringen leder till en förbättrad fastighetsindelning. Tomt-indelning upphävd, stämmer med stadsplan.	Kommunal LM. Förordnanden enligt FBL 5:33 a samt 7:13 Strider ej mot plan	2004
	Malmö		878 029 kr				1280K - 85/20 04

2	Bostad	Privatperson	1 898 000 kr	Den sökande har lagfart på en liten markbit på 2 kvm som ligger mellan två bostadsfastigheter. En av fastigheterna överförs till remsan, varefter remsan överförs till den andra fastigheten.	Fastigheterna blir lämpliga för sina ändamål. Stämmer med gällande stadsplan samt tomtindelning. Fastighetsregleringen innebär att fastigheterna stämmer överens med lotterna i tomtindelningen.	Kommunal LM Strider ej mot plan, men förrättningen känns konstruerad för att sökande ska kunna spara in stämpelskatt	2004
	Malmö		28 470 kr				1280K - 89/20 04
1	Handel, kontor m.m.	Juridisk person	143 490 000 kr	En bebyggd fastighet intill den mottagande fastigheten överförs.	Fastigheten blir lämplig för sitt ändamål, stämmer överens med detaljplan.	Kommunal LM. Förordnande enligt FBL 5:33 a Fastigheterna är gemensamt intecknade. Strider ej mot detaljplan	2004
	Malmö		4 304 700 kr				1280K - 61/20 04
2	Idrott m.m.	Juridisk person	81 430 381 kr	En hel bebyggd fastighet överförs till den mottagande fastigheten som ligger utspridd på flera områden. Området som angränsar till den överförda fastigheten och två mindre områden överförs sedan till en gatumarksfastighet.	Mindre avvikelse mot detaljplan och fastighetsplan.	Kommunal LM Här har en lösning konstruerats för att regleringen ska kunna genomföras	1999
	Malmö		2 442 911 kr				1280K -99/2

Bilaga 1

1	Bostad	Juridisk person	145 639 000 kr	5 bebyggda fastigheter överförs till den mottagande fastigheten.	Fastigheten blir lämplig för sitt ändamål, stämmer överens med detaljplan. Tomtindelning har upphävts.	Kommunal LM. Förordnande enligt FBL 7:13 Bostadsrättsförening Strider ej mot detaljplan	2004
	Malmö		4 369 170 kr				1280K - 42/2004
1	Bostad och handel	Juridisk person	58 680 000 kr	3 fastigheter intill den mottagande fastigheten överförs.	Enligt ny detaljplan ska bostäder, butiker, kontor m.m. uppföras. Fastigheten är lämplig för sitt ändamål, fastighetsbildning enligt detaljplan. Tomtindelning upphävd genom ny detaljplan.	Kommunal LM Strider ej mot detaljplan	2003
	Malmö		1 760 400 kr				1280K - 124/2003
1	Bostad, parkering m.m.	Juridisk person	21 500 000 kr	Del av en fastighet intill den mottagande fastigheten överförs.	Motverkar ej gällande eller föreslagen detaljplan. Successiv anpassning för att skapa ändamålsenlig fastighetsindelning.	Kommunal LM Strider ej mot detaljplan	2003
	Malmö		645 000 kr				1280K - 111/2003

Lantmätare

1. Vad har du för inställning till att fastighetsregleringar används i syfte att slippa betala stämpelskatt på köpeskillingen?
2. Brukar du rekommendera den sökande denna möjlighet?
3. Har du nekat i något speciellt fall?
4. Känner du tryck från den sökande att genomföra en fastighetsreglering efter deras önskemål?
5. Hur skulle du beskriva stegen i den vanligaste typförrättningen (där det finns skatteaspekter)?
6. Vilken är den vanligaste typen av fastigheter där fastighetsregleringar med skatteaspekter genomförs?
7. Uppskatta hur stor andel av alla fastighetsregleringar som genomförs hos er som har skatteaspekter?
8. Går utvecklingen mot fler eller färre fall?
9. Mellan den 12 juni 1996 och den 31 december 1997 sänktes stämpelskattesatsen till 0,5 % för privatpersoner och 1 % för juridiska personer. Märktes det någon förändring i antal fastighetsregleringar?
10. Finns det skäl att ändra lagen så att fastighetsregleringar också blir skattepliktiga, eller att lagen på något annat sätt ändras för att förhindra ”skatteförrättningar”?
11. Om en sökande först begär avstyckning och senare begär att resterande del av fastigheten överförs genom fastighetsreglering (i en annan förrättning), brukar det framgå redan vid avstyckningen att den sökande har planer att ansöka om fastighetsreglering sedan?
12. Godtar du ”konstruerade” fastighetsregleringar?

Dag Magnusson, Skånegårdar

Vet dina kunder om att möjligheten att spara skatt med hjälp av fastighetsreglering finns, eller upplyser du dem om det?

Hur stor andel av transaktionerna som ditt företag medverkar vid, resulterar i att en fastighetsreglering görs?

Har det hänt någon gång att lantmäterimyndigheten har nekat en fastighetsreglering som ni har föreslagit?

Tycker du att lagen bör ändras så att fastighetsregleringar också blir skattepliktiga, eller att lagen på något annat sätt ändras för att förhindra att systemet utnyttjas?

Hur tror du att en lagändring skulle påverka er verksamhet, skulle antalet intresserade köpare minska?

Inskrivningsmyndigheten

Finns det skäl att ändra lagen så att fastighetsregleringar också blir skattepliktiga, eller att lagen på något annat sätt ändras för att förhindra att fastighetsregleringar används istället för köp och ansökan om lagfart?

Mellan den 12 juni 1996 och den 31 december 1997 sänktes stämpelskattesatsen till 0,5 % för privatpersoner och 1 % för juridiska personer. Märktes det någon förändring i antal ansökningar om lagfart?

Vid ett besök på en lantmäterimyndighet fick jag höra att det finns sätt att rädda den överförda fastighetens pantbrev och på sätt slippa att ta ut nya och betala en avgift. Vad jag har förstått så det går att göra en gemensam inteckning eftersom fastigheterna tekniskt sett är i en ägares hand efter köpet men innan fastighetsregleringen har genomförts. Dock krävs det att säljaren godkänner inteckningen. Förutom detta krävs det att den fastighet som ska vara mottagande vid fastighetsregleringen inte har några inteckningar. Stämmer detta och i så fall hur ofta händer det?

Sökande

1. Finns det andra skäl till att ni väljer att genomföra köp med en fastighetsreglering än att ni sparar in stämpelskatten?
2. Är detta en möjlighet som ni ofta använder vid köp/försäljning av fastigheter?
3. Hur har lantmäterimyndighetens inställning till genomförandet av en fastighetsreglering varit?
4. Om stämpelskattesatsen sänktes, skulle ni välja bort fastighetsreglering och genomföra köp och försäljning på traditionellt vis?
5. Har det hänt någon gång att lantmäterimyndigheten har nekat en fastighetsreglering som ni har föreslagit?
6. Tycker du att lagen bör ändras så att fastighetsregleringar också blir skattepliktiga, eller att lagen på något annat sätt ändras för att förhindra att fastighetsregleringar används istället för köp och ansökan om lagfart?
7. Hur tror du att en lagändring skulle påverka er om ni ska sälja en fastighet, skulle antalet intresserade köpare minska?
8. Är dagens stämpelskattesatser rimliga i förhållande till fastighetspriserna?